

เอกสารแนบ 4: รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เนื้อที่ดิน 29 ไร่ 1 งาน 87.0 ตารางวา (หรือ 11,787.0 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 8 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ

ตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอยนิมิตใหม่ 64 แยกจากถนนนิมิตใหม่

แขวงสามวาตะวันออก เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ R62-1100-LB

เสนอ : บริษัท คริสเตียนีและนีสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด

79 ซอยเจริญนคร 45 ถนนเจริญนคร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

โทรศัพท์ 0-2438-9132-3 โทรสาร 0-2438-9134

Email : rich.appraisal@hotmail.com

www.richappraisal.com

รายงานเลขที่ R62-1100-LB

วันที่ 24 กรกฎาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท คริสเตียนีและนิลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)


ตามที่บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็น ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดิน 29 ไร่ 1 งาน 87.0 ตารางวา (หรือ 11,787.0 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 8 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ ตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอยนิมิตใหม่ 64 แยกจากถนนนิมิตใหม่ แขวงสามวาตะวันออก เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตาม วัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ไว้ในรายงานท้ายจดหมายนี้ โดยทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน 85,200,000.- บาท (แปดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องทั้งทางตรงหรือ ทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด



(นายรัฐพล ตั้งประเสริฐ)
กรรมการผู้จัดการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	:	บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมินมูลค่า	:	3 กรกฎาคม 2562
วัตถุประสงค์	:	เพื่อบันทึกมูลค่าทางบัญชี (ตามมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561) เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	:	การกำหนดมูลค่าตลาด
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอยนิมิตใหม่ 64 แยกจากถนนนิมิตใหม่ แขวงสามวาตะวันออก เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ลักษณะเป็น ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สภาพปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์ <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ ได้แก่ 3289 เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์รวม 29 ไร่ 1 งาน 87 ตารางวา (หรือ 11,787 ตารางวา)• สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 8 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	:	บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	:	ทรัพย์สินติดจำนองกับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
การรอนสิทธิ	:	ไม่มี
ข้อจำกัดทางผังเมือง	:	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 "พื้นที่สีชาวยุโรป และเส้นทแยงสีเขียว" (บริเวณ ก.1-2) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม ตามการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน
วิธีการประเมินมูลค่า	:	บริษัทฯ เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด
เงื่อนไข/สมมติฐานการประเมิน	:	ไม่มี
มูลค่าทรัพย์สิน	:	<ul style="list-style-type: none">• มูลค่าทรัพย์สิน : 85,200,000.-บาท (แปดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ใช้หลักการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นการพิจารณามูลค่าตลาดของที่ดิน ร่วมกับต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคาร หัก ค่าเสื่อมราคาของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

7.1 มูลค่าที่ดิน โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Sale Comparison Approach)

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ทำเลที่ตั้ง	ติดซอยวัดสุขใจ	ติดซอยวัดสุขใจ	ติดซอยวัดสุขใจ	ติดซอยนิมิตใหม่ 64
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	27 - 0 - 0	50 - 0 - 55	27 - 0 - 0	29 - 1 - 87.0
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	10,800.0	20,055.0	10,800.0	11,787.0
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	127.00	197.00	48.00	62.00
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ระดับที่ดิน	-0.50	-0.50	-0.50	0.00
ผังเมือง	พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	6,250	6,250	7,592	
ราคาตลาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	5,500	5,000	5,500	
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
ปรับระยะเวลาการขาย	0%	0%	0%	
ราคาเบื้องต้น (บาท/หน่วย)	5,500	5,000	5,500	ค่าถมดิน 875 บาท/ตารางวา.
การปรับแก้ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
ทำเลที่ตั้ง (%)	-5% - 275	-5% - 250	-7% - 385	
สภาพแวดล้อม (%)	-5% - 275	-5% - 250	-7% - 385	
ขนาดที่ดิน (%)	0% -	5% - 250	0% -	
รูปแปลงที่ดิน (%)	-5% - 275	-5% - 250	0% -	
หน้ากว้างที่ดิน (%)	-5% - 275	-5% - 250	0% -	
ระดับที่ดิน (%)	8% - 438	9% - 438	8% - 438	
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน (%)	0% -	0% -	0% -	
ข้อกำหนด / กฎหมาย (%)	0% -	0% -	0% -	
การใช้ประโยชน์สูงสุด (%)	0% -	0% -	0% -	
รวมปัจจัยที่มีผลต่อราคา (บาท)	-12% - 663	-6% - 313	-6% - 333	
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ปัจจัย(บาท)	4,838	4,688	5,168	
สัดส่วนการถ่วงน้ำหนัก	31%	29%	40%	100%
รวมเป็นเงิน (บาท)	1,519.12	1,341.17	2,066.24	4,927
สรุปมูลค่าที่ดิน ตารางวาละ (พิเศษ)				5,000
สรุปมูลค่าที่ดิน ไร่ละ (พิเศษ)				2,000,000

ที่ดินส่วนที่ปรับบมแล้ว	10 - 3 - 0 ไร่	หรือ 4,300.0 ตารางวา @ 5,000.- บาท เป็นเงิน	21,500,000.- บาท
		สรุปมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)	21,500,000.- บาท
ที่ดินส่วนที่ยังไม่พัฒนาปรับบม	18 - 2 - 87 ไร่	หรือ 7,487.0 ตารางวา @ 4,125.- บาท เป็นเงิน	30,883,875.- บาท
		สรุปมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)	30,900,000.- บาท

หมายเหตุ : ทรัพย์สินส่วนที่ยังไม่ถม (ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 1.0 เมตร) ทางบริษัทฯ หักต้นทุนค่าถม ที่ 350,000.-บาท/ไร่/เมตร หรือคิดเป็น 875.-บาท/ตารางวา/เมตร สรุปมูลค่าที่ดินส่วนที่ยังไม่ถม เท่ากับ 5,000 - 875 = 4,125.-บาท/ตารางวา

มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost)

รายละเอียด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท / ตารางเมตร)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
1. อาคารสำนักงาน สูง 2 ชั้น					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ชั้นที่ 1-2	828.00	15,000	12,420,000	10%	11,178,000
- พื้นที่เฉลียงด้านหน้าอาคาร	18.00	6,500	117,000	10%	105,300
รวม	846.00	14,819	12,537,000	อายุอาคาร 5 ปี	11,283,300
2. อาคารเก็บเอกสาร 2 ชั้น พร้อมโรงซ่อมบำรุง					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ชั้น 1-2	1,000.00	8,500	8,500,000	25%	6,375,000
- พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	500.00	6,500	3,250,000	25%	2,437,500
รวม	1,500.00	7,833	11,750,000	อายุอาคาร 5 ปี	8,812,500
3. โรงซ่อมบำรุง					
- พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	1,000.00	6,500	6,500,000	25%	4,875,000
รวม	1,000.00	6,500	6,500,000	อายุอาคาร 5 ปี	4,875,000
4. อาคารโรงอาหาร					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	50.00	6,500	325,000	10%	292,500
- พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	250.00	2,500	625,000	10%	562,500
รวม	300.00	3,167	950,000	อายุอาคาร 5 ปี	855,000
5. อาคารโรงฝึกฝีมือ					
- พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	300.00	2,500	750,000	10%	675,000
รวม	300.00	2,500	750,000	อายุอาคาร 5 ปี	675,000
6. บ้านพักพนักงานชั้นเดียว					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	162.00	5,000	810,000	10%	729,000
รวม	162.00	5,000	810,000	อายุอาคาร 5 ปี	729,000
7. บ้านพักคนงาน 2 ชั้น					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	300.00	700	210,000	10%	189,000
รวม	300.00	700	210,000	อายุอาคาร 5 ปี	189,000
8. อาคารเก็บของ					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	138.00	200	27,600	25%	20,700
รวม	138.00	200	27,600	อายุอาคาร 5 ปี	20,700
ส่วนพัฒนาอื่นๆ					
- พื้นที่ป้อมยาม	85.00	1,200	102,000	10%	91,800
- พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม (ครัว)	24.00	1,200	28,800	10%	25,920
- พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม (ที่เก็บของ)	51.00	1,200	61,200	10%	55,080
- พื้นที่ที่ทิ้งขยะ	9.00	1,200	10,800	10%	9,720
- พื้นที่ลานคอนกรีตเสริมเหล็ก	6,058.00	700	4,240,600	10%	3,816,540
- พื้นที่รั้วคอนกรีต สูง 1.80 เมตร (ยาว=เมตร)	590.23	2,500	1,475,575	10%	1,328,018
รวม	6,817.23		5,918,975	อายุอาคาร 5 ปี	5,327,078
รวมมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน เป็นเงิน					32,766,578

หมายเหตุ :

- ค่าก่อสร้างอาคารต่อหน่วย อ้างอิง บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2560 เป็นเกณฑ์ และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลด ตามลักษณะเฉพาะของอาคาร
- สิ่งปลูกสร้างที่มีโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ทางบริษัทฯ ประมาณอายุการใช้งานที่ 50 ปี พิจารณาค่าเสื่อมราคาอาคารที่ 2% ต่อปี ตามรูปแบบอาคาร และลักษณะการใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน
- สิ่งปลูกสร้างที่มีโครงสร้างเหล็ก ทางบริษัทฯ ประมาณอายุการใช้งานที่ 20 ปี พิจารณาค่าเสื่อมราคาอาคารที่ 5% ต่อปี ตามรูปแบบอาคาร และลักษณะการใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน

7.2 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า	29 ไร่ 1 งาน 87.0 ตารางวา (หรือ 29.4675 ไร่)	เป็นเงิน	52,400,000 บาท
สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 8 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ		เป็นเงิน	32,766,578 บาท
	รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	85,166,578 บาท
	หรือประมาณ (พิเศษ)	เป็นเงิน	85,200,000 บาท

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เนื้อที่ดิน 9 ไร่ 3 งาน 96.3 ตารางวา (หรือ 3,996.3 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 3 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ

ตั้งอยู่เลขที่ 727 ถนนลาซาล (ซอยสุขุมวิท 105) แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3)

แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ R62-1101-LB

เสนอ : บริษัท คริสเตียนีและนีลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด

79 ซอยเจริญนคร 45 ถนนเจริญนคร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

โทรศัพท์ 0-2438-9132-3 โทรสาร 0-2438-9134

Email : rich.appraisal@hotmail.com

www.richappraisal.com

รายงานเลขที่ R62-1101-LB

วันที่ 20 กรกฎาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท คริสเตียนีและนیلเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

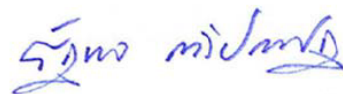
ตามที่บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็น ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดิน 9 ไร่ 3 งาน 96.3 ตารางวา (หรือ 3,996.3 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 3 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ ตั้งอยู่เลขที่ 727 ถนนลาซาล (ซอยสุขุมวิท 105) แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ไว้ในรายงานท้ายจดหมายนี้ โดยทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน 734,590,000.- บาท (เจ็ดร้อยสามสิบล้านสี่พันห้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องทั้งทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด



(นายรัฐพล ตั้งประเสริฐ)

กรรมการผู้จัดการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	:	บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมินมูลค่า	:	5 กรกฎาคม 2562
วัตถุประสงค์	:	เพื่อบันทึกมูลค่าทางบัญชี (ตามมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561) เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	:	การกำหนดมูลค่าตลาด
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ตั้งอยู่เลขที่ 727 ถนนลาซาล (ซอยสุขุมวิท 105) แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ลักษณะเป็น ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ 7 ชั้น เพื่อประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้าง ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน โฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ ได้แก่ 2206, 2357 และ 2358 เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์รวม 9 ไร่ 3 งาน 96.3 ตารางวา (หรือ 3,996.3 ตารางวา)• สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	:	บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	:	ทรัพย์สินติดจำนองกับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
การรอนสิทธิ	:	ไม่มี
ข้อจำกัดทางผังเมือง	:	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 "พื้นที่สีส้ม" (บริเวณ ย.6-46) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม ตามการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน
วิธีการประเมินมูลค่า	:	บริษัทฯ เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด
เงื่อนไข/สมมติฐานการประเมิน	:	ไม่มี
มูลค่าทรัพย์สิน	:	<ul style="list-style-type: none">• มูลค่าทรัพย์สิน : 734,590,000.-บาท (เจ็ดร้อยสามสิบล้านห้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ใช้หลักการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นการพิจารณามูลค่าตลาดของที่ดิน ร่วมกับต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคาร หัก ค่าเสื่อมราคาของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

7.1 มูลค่าที่ดิน โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Sale Comparison Approach)

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนลาซาล (ซอยสุขุมวิท 105)	ติดถนนลาซาล (ซอยสุขุมวิท 105)	ติดถนนลาซาล (ซอยสุขุมวิท 105)	ติดถนนลาซาล (ซอยสุขุมวิท 105)
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	13 - 2 - 41.0	8 - 0 - 81.2	3 - 1 - 56.0	9 - 3 - 96.3
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	5,441.0	3,281.2	1,356.0	3,996.3
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	55.00	55.00	60.00	43.00
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ระดับที่ดิน	-0.50	-0.50	-0.50	0.30
ผังเมือง	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม
	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	150,000	
ราคาคาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	-	-	145,000	
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/ตารางวา)	ปี 2559	ปี 2561	-	
ปรับระยะเวลาการขาย	15%	7%	0%	
ราคาเบื้องต้น (บาท/หน่วย)	138,000	144,450	145,000	ค่าถมดิน 1,125 บาท/ตารางวา.
การปรับแก้ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
ทำเลที่ตั้ง (%)	0%	0%	0%	
สภาพแวดล้อม (%)	3%	0%	0%	
ขนาดที่ดิน (%)	2%	0%	-5%	7,250
รูปแปลงที่ดิน (%)	0%	0%	5%	7,250
หน้ากว้างที่ดิน (%)	0%	0%	0%	
ระดับที่ดิน (%)	1%	1%	1%	900
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน (%)	0%	0%	0%	
ข้อกำหนด / กฎหมาย (%)	0%	0%	0%	
การใช้ประโยชน์สูงสุด (%)	0%	0%	0%	
รวมปัจจัยที่มีผลต่อราคา (บาท)	6%	1%	1%	900
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ปัจจัย (บาท)	145,800	145,350	145,900	
สัดส่วนการถ่วงน้ำหนัก	10%	85%	5%	100%
รวมเป็นเงิน (บาท)	14,331.83	123,825.83	7,263.96	145,422
	สรุปมูลค่าที่ดิน ตารางวาละ (พิเศษ)			145,000
	สรุปมูลค่าที่ดิน ไร่ละ (พิเศษ)			58,000,000

7.2 มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ(Depreciated Replacement Cost)

รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท / ตารางเมตร)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
1. อาคารสำนักงาน สูง 7 ชั้น					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ชั้นที่ 1-4	5,440.00	18,000	97,920,000	10%	88,128,000
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ชั้นที่ 5-7	4,080.00	15,000	61,200,000	10%	55,080,000
- พื้นที่เฉลียงด้านหน้าอาคาร	265.00	6,500	1,722,500	10%	1,550,250
รวม	9,785.00	16,438	160,842,500	อายุอาคาร 5 ปี	144,758,250
2. อาคารเก็บของ พร้อมโรงจอดรถ					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	54.00	6,500	351,000	10%	315,900
- พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม	45.00	1,200	54,000	10%	48,600
- พื้นที่โรงจอดรถ	45.00	2,500	112,500	10%	101,250
รวม	144.00	3,594	517,500	อายุอาคาร 5 ปี	465,750
3. โรงจอดรถ จำนวน 5 อาคาร					
- พื้นที่ใช้สอย หลัง 1 ขนาด 5.00 x 50.00 เมตร	250.00	2,500	625,000	25%	468,750
- พื้นที่ใช้สอย หลัง 2 ขนาด 9.00 x 28.00 เมตร	252.00	2,500	630,000	25%	472,500
- พื้นที่ใช้สอย หลัง 3 ขนาด 9.00 x 28.00 เมตร	252.00	2,500	630,000	25%	472,500
- พื้นที่ใช้สอย หลัง 4 ขนาด 9.00 x 18.00 เมตร	162.00	2,500	405,000	25%	303,750
- พื้นที่ใช้สอย หลัง 5 ขนาด 9.00 x 18.00 เมตร	162.00	2,500	405,000	25%	303,750
รวม	1,078.00	2,500	2,695,000	อายุอาคาร 5 ปี	2,021,250
4. ส่วนพัฒนาอื่นๆ					
- พื้นที่ลานคอนกรีตเสริมเหล็ก	6,230.00	1,200	7,476,000	10%	6,728,400
- พื้นที่รั้วคอนกรีต สูง 1.80 เมตร (ยาว=เมตร)	855.00	1,500	1,282,500	10%	1,154,250
รวม	7,085.00		8,758,500	อายุอาคาร 5 ปี	7,882,650
รวมมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน เป็นเงิน					155,127,900

หมายเหตุ :

- ค่าก่อสร้างอาคารต่อหน่วย อ้างอิง บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2560 เป็นเกณฑ์ และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลด ตามลักษณะเฉพาะของอาคาร
- สิ่งปลูกสร้างที่มีโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ทางบริษัทฯ ประมาณอายุการใช้งานที่ 50 ปี พิจารณาค่าเสื่อมราคาอาคารที่ 2% ต่อปี ตามรูปแบบอาคาร และลักษณะการใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน
- สิ่งปลูกสร้างที่มีโครงสร้างเหล็ก ทางบริษัทฯ ประมาณอายุการใช้งานที่ 20 ปี พิจารณาค่าเสื่อมราคาอาคารที่ 5% ต่อปี ตามรูปแบบอาคาร และลักษณะการใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน

7.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า	9 ไร่	3 งาน	96.3 ตารางวา	(หรือ 3,996.30 ตารางวา)	
ที่ดิน	ตารางวาละ	145,000 บาท			เป็นเงิน 579,463,500 บาท
สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ					เป็นเงิน 155,127,900 บาท
			รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		เป็นเงิน 734,591,400 บาท
			หรือประมาณ (พิเศษ)		เป็นเงิน 734,590,000 บาท

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เนื้อที่ดิน 39 ไร่ 2 งาน 61.0 ตารางวา (หรือ 15,861.0 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 18 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ

ตั้งอยู่เลขที่ 494 หมู่ 7 ตัดถนนทางหลวงท้องถิ่น (ช.บ.ถ.1-0707) สายแยก 36 - โค้งดารา
ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

รายงานเลขที่ R62-1102-LB

เสนอ : บริษัท คริสเตียนีและนีสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด

79 ซอยเจริญนคร 45 ถนนเจริญนคร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

โทรศัพท์ 0-2438-9132-3 โทรสาร 0-2438-9134

Email : rich.appraisal@hotmail.com

www.richappraisal.com

รายงานเลขที่ R62-1102-LB

วันที่ 24 กรกฎาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

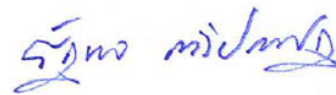
ตามที่บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็น ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดิน 39 ไร่ 2 งาน 61.0 ตารางวา (หรือ 15,861.0 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 18 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ ตั้งอยู่เลขที่ 494 หมู่ 7 ตัดถนนทางหลวงท้องถิ่น (ชบ.ถ.1-0707) สายแยก 36 - โค้งดารา ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงานท้ายจดหมายนี้ โดยทางบริษัทฯ มีความเห็นว่า ทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน 249,970,000.- บาท (สองร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องทั้งทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด



(นายรัฐพล ตั้งประเสริฐ)
กรรมการผู้จัดการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	:	บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมินมูลค่า	:	5 กรกฎาคม 2562
วัตถุประสงค์	:	เพื่อบันทึกมูลค่าทางบัญชี (ตามมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561) เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ตั้งอยู่เลขที่ 494 หมู่ 7 ตัดถนนทางหลวงท้องถิ่น (ขบ.ถ.1-0707) สายแยก 36 - โค้งดารา ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ลักษณะเป็น ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน, โรงซ่อมบำรุงเครื่องจักรกล, โกดังเก็บสินค้า (โครงสร้างเหล็ก), บ้านพักคนงาน <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดิน ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 5 ฉบับ เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์รวม 39 ไร่ 2 งาน 61.0 ตารางวา (หรือ 15,861.0 ตารางวา) • สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 18 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	:	บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ภาวะผูกพัน	:	ติดจำนองกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
การรอนสิทธิ	:	ไม่มี
ข้อจำกัดทางผังเมือง	:	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 "พื้นที่สีเขียว" (บริเวณ 4.43) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
วิธีการประเมินมูลค่า	:	บริษัทฯ เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด
เงื่อนไข/สมมติฐานการประเมิน	:	ไม่มี
มูลค่าทรัพย์สิน	:	ไม่มี
<ul style="list-style-type: none"> • มูลค่าทรัพย์สิน 	:	249,970,000.-บาท (สองร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ใช้หลักการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นการพิจารณามูลค่าตลาดของที่ดิน ร่วมกับต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคาร หัก ค่าเสื่อมราคาของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

7.1 มูลค่าที่ดิน โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Sale Comparison Approach)

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ทำเลที่ตั้ง	ถนนทางหลวงท้องถิ่น	ถนนทางหลวงท้องถิ่น	ถนนทางหลวงท้องถิ่น	ถนนทางหลวงท้องถิ่น
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	6 - 0 - 91.0	12 - 1 - 68.0	8 - 0 - 00.0	39 - 2 - 61.0
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	2,491.0	4,968.0	3,200.0	15,861.0
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	67.00	75.00	75.00	105.00
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปสามเหลี่ยม	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ระดับที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00
ผังเมือง	พื้นที่สีขาวยกเว้นและเส้นทแยงสีเขียว	พื้นที่สีขาวยกเว้นและเส้นทแยงสีเขียว	พื้นที่สีเขียว	พื้นที่สีเขียว
	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	4,000,000	3,500,000	3,500,000	
ราคาคาดว่าจะขายได้ (บาท/ไร่)	3,200,000	2,900,000	2,800,000	
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/ไร่)	-	-	-	-
ปรับระยะเวลาการขาย	0%	0%	0%	-
ราคาเบื้องต้น (บาท/หน่วย)	3,200,000	2,900,000	2,800,000	ค่าถมดิน 300,000 บาท/ไร่
การปรับแก้ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
ทำเลที่ตั้ง (%)	0%	0%	3%	84,000
สภาพแวดล้อม (%)	0%	3%	3%	87,000
ขนาดที่ดิน (%)	-20%	-15%	-15%	431,200
รูปแปลงที่ดิน (%)	0%	0%	0%	-
หน้ากว้างที่ดิน (%)	0%	0%	0%	-
ระดับที่ดิน (%)	0%	0%	0%	-
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน (%)	0%	0%	0%	-
ข้อกำหนด / กฎหมาย (%)	0%	0%	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด (%)	0%	0%	0%	-
รวมปัจจัยที่มีผลต่อราคา (บาท)	-20%	-12%	-9%	263,200
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ปัจจัย(บาท)	2,547,200	2,540,400	2,536,800	
สัดส่วนการถ่วงน้ำหนัก	30%	37%	33%	100%
รวมเป็นเงิน (บาท)	768,886.91	938,136.10	834,245.72	2,541,269
		สรุปมูลค่าที่ดิน ไร่ละ (พิเศษ)		2,500,000
		หรือ ตารางวาละ		6,250

มูลค่าที่ดิน	39 - 2 - 61 ไร่	หรือ 15,861.0 ตารางวา @	6,250.- บาท เป็นเงิน	99,131,250.- บาท
		สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	(พิเศษ)	99,100,000.- บาท

7.2 มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost)

รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท / ตารางเมตร)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
1. อาคารสำนักงาน 1					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	233.00	12,000	2,796,000	26.0%	2,069,040
- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	302.00	3,500	1,057,000	26.0%	782,180
- พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม	37.00	1,500	55,500	26.0%	41,070
รวม	572.00	6,833	3,908,500	อายุอาคาร 13 ปี	2,892,290
2. อาคารสำนักงาน 2					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	185.00	12,000	2,220,000	26.0%	1,642,800
- พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม	90.00	2,500	225,000	26.0%	166,500
รวม	275.00	8,891	2,445,000	อายุอาคาร 13 ปี	1,809,300
3. โกดังเก็บสินค้า 1					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (สำนักงาน)	609.00	12,000	7,308,000	20.0%	5,846,400
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (โกดัง)	4,149.00	10,000	41,490,000	20.0%	33,192,000
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (ห้องน้ำ)	48.00	6,500	312,000	20.0%	249,600
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (โกดังส่วนต่อเติม)	458.00	10,000	4,580,000	20.0%	3,664,000
- พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม	480.00	2,500	1,200,000	20.0%	960,000
รวม	5,744.00	9,556	54,890,000	อายุอาคาร 10 ปี	43,912,000
4. โรงงานซ่อมบำรุงเครื่องจักรกล					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (สำนักงาน)	900.00	12,000	10,800,000	20.0%	8,640,000
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (โรงงาน)	8,000.00	10,000	80,000,000	20.0%	64,000,000
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (ห้องน้ำ)	101.00	6,500	656,500	20.0%	525,200
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (โรงงานส่วนต่อเติม)	1,438.00	10,000	14,380,000	20.0%	11,504,000
- พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม	305.00	2,500	762,500	20.0%	610,000
รวม	10,744.00	9,922	106,599,000	อายุอาคาร 10 ปี	85,279,200
5. โกดังเก็บสินค้า 2					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (โกดัง)	176.00	6,500	1,144,000	50.0%	572,000
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (ห้องพักคนงาน)	40.00	3,500	140,000	50.0%	70,000
รวม	216.00	5,944	1,284,000	อายุอาคาร 10 ปี	642,000
6. บ้านพักคนงาน 2 ชั้น					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	2,160.00	4,000	8,640,000	26.0%	6,393,600
- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	703.00	1,000	703,000	26.0%	520,220
- ส่วนโถงหลังคาคลุม	72.00	800	57,600	26.0%	42,624
รวม	2,935.00	3,203	9,400,600	อายุอาคาร 13 ปี	6,956,444
7. ส่วนโถงหลังคาคลุม 1 (ที่เก็บของ)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	355.00	1,500	532,500	50.0%	266,250
รวม	355.00	1,500	532,500	อายุอาคาร 10 ปี	266,250
8. ส่วนโถงหลังคาคลุม 2 (ที่เก็บของ)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	355.00	1,500	532,500	50.0%	266,250
รวม	355.00	1,500	532,500	อายุอาคาร 10 ปี	266,250
9. ห้องเก็บสี					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	36.00	500	18,000	50.0%	9,000
รวม	36.00	500	18,000	อายุอาคาร 10 ปี	9,000

รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท / ตารางเมตร)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
10. ที่จอดรถ 1 (ส่วนโล่งหลังคาคลุม)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	160.00	2,000	320,000	50.0%	160,000
รวม	160.00	2,000	320,000	อายุอาคาร 10 ปี	160,000
11. ที่จอดรถ 2 (ส่วนโล่งหลังคาคลุม)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	456.00	2,000	912,000	50.0%	456,000
รวม	456.00	2,000	912,000	อายุอาคาร 10 ปี	456,000
12. ห้องเก็บของ					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	55.00	3,500	192,500	50.0%	96,250
รวม	55.00	3,500	192,500	อายุอาคาร 10 ปี	96,250
13. ที่จอดรถ 3 (ส่วนโล่งหลังคาคลุม)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	175.00	1,500	262,500	50.0%	131,250
รวม	175.00	1,500	262,500	อายุอาคาร 10 ปี	131,250
14. ที่จอดรถ 4 (ส่วนโล่งหลังคาคลุม)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	234.00	1,500	351,000	50.0%	175,500
รวม	234.00	1,500	351,000	อายุอาคาร 10 ปี	175,500
15. ที่จอดรถ 5 (ส่วนโล่งหลังคาคลุม)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	140.00	1,200	168,000	50.0%	84,000
รวม	140.00	1,200	168,000	อายุอาคาร 10 ปี	84,000
16. ป้อมยาม					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	24.00	1,500	36,000	50.0%	18,000
- ส่วนโล่งหลังคาคลุม	37.00	1,500	55,500	50.0%	27,750
รวม	61.00	1,500	91,500	อายุอาคาร 10 ปี	45,750
17. ศาลาพักผ่อน					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	12.00	1,000	12,000	50.0%	6,000
รวม	12.00	1,000	12,000	อายุอาคาร 10 ปี	6,000
18. ส่วนโล่งหลังคาคลุม 3 (ที่วางถังน้ำ)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	50.00	1,000	50,000	50.0%	25,000
รวม	50.00	1,000	50,000	อายุอาคาร 10 ปี	25,000
ส่วนพัฒนาอื่นๆ					
- พื้นที่ถนน และลานคอนกรีตเสริมเหล็ก	6,996.00	1,200	8,395,200	20.0%	6,716,160
- รั้วคอนกรีตสลักลูกกรงเหล็ก สูง 2.50 เมตร (ยาว)	453.00	2,500	1,132,500	20.0%	906,000
รวม	-	-	9,527,700	อายุอาคาร 10 ปี	7,622,160
รวมมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน เป็นเงิน					150,834,644

หมายเหตุ :

- ค่าก่อสร้างอาคารต่อหน่วย อ้างอิง บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2560 เป็นเกณฑ์ และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลด ตามลักษณะเฉพาะของอาคาร
- สิ่งปลูกสร้างที่มีโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ทางบริษัทฯ ประมาณอายุการใช้งานที่ 50 ปี พิจารณาค่าเสื่อมราคาอาคารที่ 2% ต่อปี ตามรูปแบบอาคาร และลักษณะการใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน
- สิ่งปลูกสร้างที่มีโครงสร้างเหล็ก ทางบริษัทฯ ประมาณอายุการใช้งานที่ 20 ปี พิจารณาค่าเสื่อมราคาอาคารที่ 5% ต่อปี ตามรูปแบบอาคาร และลักษณะการใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน

7.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า	39 ไร่ 2 งาน 61 ตารางวา (หรือ 39.6525 ไร่)			
เนื้อที่ดินประมาณ	39.6525 ไร่ @	2,500,000 บาท	เป็นเงิน	99,131,250 บาท
สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 18 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ			เป็นเงิน	150,834,644 บาท
	รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		เป็นเงิน	249,965,894 บาท
	หรือประมาณ (พิเศษ)		เป็นเงิน	249,970,000 บาท

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เนื้อที่ดิน 11 ไร่ 1 งาน 87.0 ตารางวา (หรือ 4,587.0 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 26 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ
ตั้งอยู่หมู่บ้านสวัสดิการ.CN ติดถนนทางหลวงท้องถิ่น (ชบ.ถ.1-0707) สายแยก 36 - โค้งดารา
ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี

รายงานเลขที่ R62-1103-LB

เสนอ : บริษัท คริสเตียนีและนีสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด

79 ซอยเจริญนคร 45 ถนนเจริญนคร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

โทรศัพท์ 0-2438-9132-3 โทรสาร 0-2438-9134

Email : rich.appraisal@hotmail.com

www.richappraisal.com

รายงานเลขที่ R62-1103-LB

วันที่ 23 กรกฎาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท คริสเตียนีและนีลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

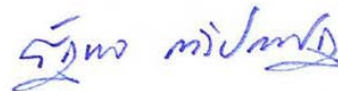
ตามที่บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็น ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดิน 11 ไร่ 1 งาน 87.0 ตารางวา (หรือ 4,587.0 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 26 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ ตั้งอยู่หมู่บ้านสวัสดิการ.CN ตัดถนนทางหลวงท้องถิ่น (ชบ.ถ.1-0707) สายแยก 36 - โค้งดารา ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงานท้ายจดหมายนี้ โดยทางบริษัทฯ มีความเห็นว่า ทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน 56,900,000.- บาท (ห้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องทั้งทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด



(นายรัฐพล ตั้งประเสริฐ)

กรรมการผู้จัดการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมินมูลค่า	: 5 กรกฎาคม 2562
วัตถุประสงค์	: เพื่อบันทึกมูลค่าทางบัญชี (ตามมาตราการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561) เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	: เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่หมู่บ้านสวัสดิการ.CN ติดถนนทางหลวงท้องถิ่น (ชบ.ถ.1-0707) สายแยก 36 - โค้ง ดารา ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ลักษณะเป็น ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ใช้ประโยชน์เป็นบ้านพัก คนงาน <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์รวม 11 ไร่ 1 งาน 87.0 ตารางวา (หรือ 4,587.0 ตารางวา)• สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 26 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: ไม่มี
การรอนสิทธิ	: ไม่มี
ข้อจำกัดทางผังเมือง	: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 "พื้นที่สีขาวมีกรอบ และเส้นทแยงสีเขียว" (บริเวณ 5.3) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด
เงื่อนไข/สมมติฐานการประเมิน	: ไม่มี
มูลค่าทรัพย์สิน	: <ul style="list-style-type: none">• มูลค่าทรัพย์สิน : 56,900,000.-บาท (ห้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ใช้หลักการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นการพิจารณามูลค่าตลาดของที่ดิน ร่วมกับต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคาร หัก ค่าเสื่อมราคาของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

7.1 มูลค่าที่ดิน โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Sale Comparison Approach)

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ทำเลที่ตั้ง	ถนนทางหลวงท้องถิ่น	ถนนทางหลวงท้องถิ่น	ถนนทางหลวงท้องถิ่น	ถนนทางหลวงท้องถิ่น
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	6 - 0 - 91.0	12 - 1 - 68.0	8 - 0 - 00.0	10 - 2 - 42.0
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	2,491.0	4,968.0	3,200.0	4,242.0
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	67.00	75.00	75.00	60.00
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปสามเหลี่ยม	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ระดับที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00
ผังเมือง	พื้นที่สีเข้ขาวรอบและเส้นทแยงสีเขียว	พื้นที่สีเข้ขาวรอบและเส้นทแยงสีเขียว	พื้นที่สีเขียว	พื้นที่สีเข้ขาวรอบและเส้นทแยงสีเขียว
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	4,000,000	3,500,000	3,500,000	
ราคาคาดว่าจะขายได้ (บาท/ไร่)	3,200,000	3,000,000	2,800,000	
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/ไร่)	-	-	-	-
ปรับระยะเวลาการขาย	0%	0%	0%	-
ราคาเบื้องต้น (บาท/หน่วย)	3,200,000	3,000,000	2,800,000	ค่าที่ดิน 300,000 บาท/ไร่/เมตร
การปรับแก้ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
ทำเลที่ตั้ง (%)	0%	0%	3%	84,000
สภาพแวดล้อม (%)	0%	3%	3%	90,000
ขนาดที่ดิน (%)	-5%	0%	0%	-
รูปแปลงที่ดิน (%)	0%	0%	0%	-
หน้ากว้างที่ดิน (%)	0%	0%	0%	-
ระดับที่ดิน (%)	0%	0%	0%	-
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน (%)	0%	0%	0%	-
ข้อกำหนด / กฎหมาย (%)	0%	0%	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด (%)	0%	0%	0%	-
รวมปัจจัยที่มีผลต่อราคา (บาท)	-5%	3%	6%	168,000
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ปัจจัย(บาท)	3,040,000	3,090,000	2,968,000	
สัดส่วนการถ่วงน้ำหนัก	27%	48%	26%	100%
รวมเป็นเงิน (บาท)	814,978.72	1,472,680.85	757,787.23	3,045,447
	สรุปมูลค่าที่ดิน ไร่ละ (พิเศษ)			3,000,000
	หรือ ตารางวาละ			7,500
มูลค่าที่ดิน (พื้นที่ทั่วไป)	10 - 2 - 42 ไร่	หรือ 4,242.0 ตารางวา @	7,500.- บาท เป็นเงิน	31,815,000.- บาท
	สรุปมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			31,800,000.- บาท
มูลค่าที่ดิน (พื้นที่ส่วนที่เป็นบ่อน้ำ)	0 - 3 - 45 ไร่	หรือ 345.0 ตารางวา @	6,000.- บาท เป็นเงิน	2,070,000.- บาท
	สรุปมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,100,000.- บาท

หมายเหตุ : ทรัพย์สินส่วนที่มีสภาพเป็นบ่อน้ำ ทางบริษัทฯ หักต้นทุนค่าถม ที่ 300,000.-บาท/ไร่/เมตร หรือคิดเป็น 750.-บาท/ตารางวา/เมตร ที่ระดับความลึกแปลงที่ดิน 2 เมตร คิดเป็นต้นทุนค่าถมที่ 1,500.-บาท/ตารางวา/เมตร สรุปมูลค่าที่ดินส่วนที่มีสภาพเป็นบ่อ เท่ากับ 7,500 – 1,500 = 6,000.-บาท/ตารางวา

7.2 มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost)

รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท / ตารางเมตร)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
1. บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร A)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	218.00	7,500	1,635,000	10.0%	1,471,500
- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	104.00	2,500	260,000	10.0%	234,000
รวม	322.00	5,885	1,895,000	อายุอาคาร 5 ปี	1,705,500
2. บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร B)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	218.00	7,500	1,635,000	10.0%	1,471,500
- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	104.00	2,500	260,000	10.0%	234,000
รวม	322.00	5,885	1,895,000	อายุอาคาร 5 ปี	1,705,500
3. บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร C)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	218.00	7,500	1,635,000	10.0%	1,471,500
- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	104.00	2,500	260,000	10.0%	234,000
รวม	322.00	5,885	1,895,000	อายุอาคาร 5 ปี	1,705,500
4. บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร D)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	218.00	7,000	1,526,000	10.0%	1,373,400
- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	104.00	2,500	260,000	10.0%	234,000
รวม	322.00	5,547	1,786,000	อายุอาคาร 5 ปี	1,607,400
5. บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร E)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	218.00	7,000	1,526,000	10.0%	1,373,400
- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	104.00	2,500	260,000	10.0%	234,000
รวม	322.00	5,547	1,786,000	อายุอาคาร 5 ปี	1,607,400
6. บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร F)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	218.00	7,000	1,526,000	10.0%	1,373,400
- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	104.00	2,500	260,000	10.0%	234,000
รวม	322.00	5,547	1,786,000	อายุอาคาร 5 ปี	1,607,400
7. บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร G)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	218.00	7,000	1,526,000	10.0%	1,373,400
- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	104.00	2,500	260,000	10.0%	234,000
รวม	322.00	5,547	1,786,000	อายุอาคาร 5 ปี	1,607,400
8. บ้านพักคนงานชั้นเดียว (อาคาร H)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	218.00	7,000	1,526,000	10.0%	1,373,400
- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	104.00	2,500	260,000	10.0%	234,000
รวม	322.00	5,547	1,786,000	อายุอาคาร 5 ปี	1,607,400
9. บ้านพักผู้บริหาร ชั้นเดียว (อาคาร M-101)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	56.00	10,000	560,000	10.0%	504,000
- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	10.00	3,500	35,000	10.0%	31,500
- พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	14.00	5,000	70,000	10.0%	63,000
- พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม	75.00	2,500	187,500	10.0%	168,750
รวม	155.00	5,500	852,500	อายุอาคาร 5 ปี	767,250
10. บ้านพักผู้บริหาร ชั้นเดียว (อาคาร M-102)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	56.00	10,000	560,000	10.0%	504,000
- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	10.00	3,500	35,000	10.0%	31,500
- พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	14.00	5,000	70,000	10.0%	63,000
- พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม	20.00	2,500	50,000	10.0%	45,000
รวม	100.00	7,150	715,000	อายุอาคาร 5 ปี	643,500

รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท / ตารางเมตร)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
11. บ้านพักผู้บริหาร ชั้นเดียว(อาคาร M-103)					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	56.00	10,000	560,000	10.0%	504,000
- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	10.00	3,500	35,000	10.0%	31,500
- พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	14.00	5,000	70,000	10.0%	63,000
- พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	20.00	2,500	50,000	10.0%	45,000
รวม	100.00	7,150	715,000	อายุอาคาร 5 ปี	643,500
12. ส่วนโค้งหลังคาคลุม					
- พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	49.00	1,200	58,800	25.0%	44,100
รวม	49.00	1,200	58,800	อายุอาคาร 5 ปี	44,100
13. อาคารห้องน้ำชั้นเดียว					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	44.00	3,500	154,000	10.0%	138,600
- พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	211.00	1,500	316,500	10.0%	284,850
รวม	255.00	1,845	470,500	อายุอาคาร 5 ปี	423,450
14. ห้องพักคนงานชั้นเดียว อาคารA1					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	202.00	6,500	1,313,000	25.0%	984,750
- ส่วนโค้งหลังคาคลุม	9.00	1,500	13,500	25.0%	10,125
รวม	211.00	6,287	1,326,500	อายุอาคาร 5 ปี	994,875
15. ห้องพักคนงาน 2 ชั้น อาคาร B1					
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	403.20	6,500	2,620,800	25.0%	1,965,600
- พื้นที่เฉลียง และระเบียง	82.00	2,500	205,000	25.0%	153,750
รวม	485.20	5,824	2,825,800	อายุอาคาร 5 ปี	2,119,350
ส่วนพัฒนาอื่นๆ					
- พื้นที่ถนน และลานคอนกรีตเสริมเหล็ก	4,039.00	1,200	4,846,800	10.0%	4,362,120
- รั้วคอนกรีตสลับลูกกรงเหล็ก สูง 2 ม. (ยาว=เมตร)	70.00	2,500	175,000	10.0%	157,500
รวม	-	-	5,021,800	อายุอาคาร 5 ปี	4,519,620
รวมมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน เป็นเงิน					23,309,145

หมายเหตุ :

1. ค่าก่อสร้างอาคารต่อหน่วย อ้างอิง บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2560 เป็นเกณฑ์ และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลด ตามลักษณะเฉพาะของอาคาร
2. สิ่งปลูกสร้างที่มีโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ทางบริษัทฯ ประมาณอายุการใช้งานที่ 50 ปี พิจารณาค่าเสื่อมราคาอาคารที่ 2% ต่อปี ตามรูปแบบอาคาร และลักษณะการใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน
3. สิ่งปลูกสร้างที่มีโครงสร้างเหล็ก ทางบริษัทฯ ประมาณอายุการใช้งานที่ 20 ปี พิจารณาค่าเสื่อมราคาอาคารที่ 5% ต่อปี ตามรูปแบบอาคาร และลักษณะการใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน

7.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า	11 ไร่	1 งาน	87.0 ตารางวา	(หรือ 11.4675 ไร่)		
(1) ที่ดินส่วนที่ไม่มีผลกระทบในการใช้ประโยชน์ที่ดิน						
เนื้อที่ดินประมาณ			10.6050 ไร่ @	3,000,000 บาท	เป็นเงิน	31,815,000 บาท
(2) ที่ดินส่วนที่มีสภาพเป็นบ่อน้ำ ลึกประมาณ 2 เมตร มีการใช้ประโยชน์ร่วมกับโรงงาน						
บริษัทฯ พิจารณาหักค่าปรับถมดิน กรณีมีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ที่ดิน ไร่ละ 900,000.-บาท จากมูลค่าที่ดิน (1)						
คงเหลือมูลค่าที่ดินส่วนที่เป็นบ่อน้ำ เนื้อที่ดินประมาณ			0.8625 ไร่ @	2,100,000 บาท	เป็นเงิน	1,811,250 บาท
			รวมมูลค่าที่ดิน		เป็นเงิน	33,626,250 บาท
สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 15 รายการ และส่วนพัฒนาอื่นๆ					เป็นเงิน	23,309,145 บาท
			รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		เป็นเงิน	56,935,395 บาท
			หรือประมาณ (พิเศษ)		เป็นเงิน	56,900,000 บาท

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินว่างเปล่า

เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 06.0 ตารางวา (หรือ 1,106.0 ตารางวา)

ตั้งอยู่ถนนภายในโครงการ "พินิกซ์ โกลด์ เลค อเวนิว" ซอยนาจอมเทียน 13/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)

ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

รายงานเลขที่ R62-1104-VL

เสนอ

บริษัท คริสเตียนีและนีลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด

79 ซอยเจริญนคร 45 ถนนเจริญนคร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

โทรศัพท์ 0-2438-9132-3 โทรสาร 0-2438-9134

Email : rich.appraisal@hotmail.com

www.richappraisal.com

รายงานเลขที่ R62-1104-VL

วันที่ 11 กรกฎาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน บริษัท คริสเตียนีและนีลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

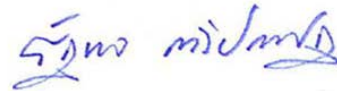
ตามที่บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็น ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 06.0 ตารางวา (หรือ 1,106.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ถนนภายในโครงการ "พีนิคซ์ โกลด์ เลค อเวนิว" ซอยนาจอมเทียน 13/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน ท้ายจดหมายนี้โดยทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2562 ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน 19,900,000.- บาท (สิบเก้าล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องทั้งทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด



(นายรัฐพล ตั้งประเสริฐ)
กรรมการผู้จัดการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: บริษัท คริสเตียนีและนिल्เสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมินมูลค่า	: 2 กรกฎาคม 2562
วัตถุประสงค์	: เพื่อบันทึกมูลค่าทางบัญชี (ตามมาตราการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2560) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	: การกำหนดมูลค่าตลาด
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่ถนนภายในโครงการ "พีนิคซ์ โกลด์ เลค อเวนิว" ซอยนาจอมเทียน 13/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินว่างเปล่า ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ จำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 51310 และ 51311 เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิรวม เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 06.0 ตารางวา (หรือ 1,106.0 ตารางวา)
สิทธิ์ตามกฎหมาย	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: (รายละเอียดตามหัวข้อ 3.1)
ภาระผูกพัน	: ติดจำนองกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
การรอนสิทธิ์	: ไม่มี
ข้อจำกัดทางผังเมือง	: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตให้บังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 เขตพื้นที่สีชมพู (บริเวณ 1.17) ที่ดินประเภทชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ใน การกำหนดมูลค่าตลาด
• มูลค่าตลาด	: 19,900,000.-บาท (สิบเก้าล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach)

ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ข้อมูลตลาดที่ 1, 2 และ 3 ในการเปรียบเทียบปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน โดยสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	โครงการพินิจ โกลด์ เลค อเวนิว	โครงการพินิจ โกลด์ เลค อเวนิว	โครงการพินิจ โกลด์ เลค อเวนิว	โครงการพินิจ โกลด์ เลค อเวนิว
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	1 - 0 - 16.0	0 - 3 - 97.0	1 - 0 - 00.0	2 - 3 - 06.0
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	416.0	397.0	400.0	1,106.0
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	44.00	41.00	39.00	81.00
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
ระดับที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00
ผังเมือง	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	23,000	23,000	20,000	คำคมดิน 875 บาท/ตารางวา.
ราคาคาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	20,000	20,000	18,000	
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
ปรับระยะเวลาการขาย	0%	0%	0%	
ราคาเบื้องต้น (บาท/หน่วย)	20,000	20,000	18,000	
การปรับแก้ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
ทำเลที่ตั้ง	0%	0%	0%	
สภาพแวดล้อม	0%	0%	0%	
ขนาดที่ดิน	-5%	-5%	-5%	
รูปแปลงที่ดิน / ทำเลแปลง	-5%	-5%	5%	
หน้ากว้างที่ดิน	0%	0%	0%	
ระดับที่ดิน	0%	0%	0%	
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	0%	0%	0%	
ข้อกำหนด / กฎหมาย	0%	0%	0%	
การใช้ประโยชน์สูงสุด	0%	0%	0%	
รวมปัจจัยที่มีผลต่อราคา (บาท)	-10%	-10%	0%	
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ปัจจัย (บาท)	18,000	18,000	18,000	
สัดส่วนการถ่วงน้ำหนัก	32%	32%	36%	
รวมเป็นเงิน (บาท)	5,785.71	5,785.71	6,428.57	
สรุปมูลค่าที่ดิน ตารางวาละ (พิเศษ)				18,000

คิดเป็นมูลค่าที่ดินเนื้อที่	2 - 3 - 6 ไร่	หรือ 1,106.0 ตารางวา @	18,000.- บาท เป็นเงิน	19,908,000.- บาท
-----------------------------	---------------	------------------------	-----------------------	------------------

เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า	2 ไร่	3 งาน	6.0 ตารางวา (หรือ 1,106.0 ตารางวา)			
			ตารางวาละ	18,000 บาท	เป็นเงิน	19,908,000 บาท
สรุปมูลค่าที่ดิน (พิเศษ)					เป็นเงิน	19,900,000 บาท

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินว่างเปล่า

เนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 29.2 ตารางวา (หรือ 1,029.2 ตารางวา)

ตั้งอยู่ภายในโครงการ สปริงฟิลด์ รอยัล คันทรีคลับ
ถนนแยกทางหลวงหมายเลข 4 - บ้านทุ่งขาม (พบ.1001)
ตำบลสามพระยา อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

รายงานเลขที่ R62-1105-VL

เสนอ : บริษัท คริสเตียนีและนีลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด

79 ซอยเจริญนคร 45 ถนนเจริญนคร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

โทรศัพท์ 0-2438-9132-3 โทรสาร 0-2438-9134

Email : rich.appraisal@hotmail.com

www.richappraisal.com

รายงานเลขที่ R62-1105-VL

วันที่ 24 กรกฎาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท คริสเตียนีและนีลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

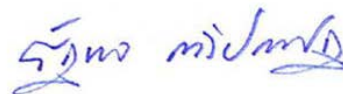
ตามที่บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็น ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 29.2 ตารางวา (หรือ 1,029.2 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในโครงการ สปริงฟิลด์ รอยัล คันทรี่คลับ ถนนแยกทางหลวงหมายเลข 4 - บ้านทุ่งขาม (พบ.1001) ตำบลสามพระยา อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในรายงาน ท้ายจดหมายนี้โดยทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 22 กรกฎาคม 2562 ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน 8,200,000.- บาท (แปดล้านสองแสนบาทถ้วน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องทั้งทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด



(นายรัฐพล ตั้งประเสริฐ)
กรรมการผู้จัดการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมินมูลค่า	: 22 กรกฎาคม 2562
วัตถุประสงค์	: เพื่อการบันทึกทางบัญชี (ตามมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	: การกำหนดมูลค่าตลาด
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่ภายในโครงการ สปริงฟิลด์ รอยัล คันทรี่คลับ ถนนแยกทางหลวงหมายเลข 4 - บ้านทุ่งขาม (พบ.1001) ตำบลสามพระยา อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินว่างเปล่า ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ จำนวน 1 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 34940 เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ 2 ไร่ 2 งาน 29.2 ตารางวา (หรือ 1,029.2 ตารางวา)
สิทธิ์ตามกฎหมาย	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
การรอนสิทธิ์	: ไม่มี
ข้อจำกัดทางผังเมือง	: ทรัพย์สินที่ประเมิน ตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี (พ.ศ.2560) พื้นที่สี เขียว (3.11) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ใน การกำหนดมูลค่าตลาด
• มูลค่าตลาด	: 8,200,000.-บาท (แปดล้านสองแสนบาทถ้วน)

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด(Sale Comparison Approach)

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	สปริงฟิลด์ รอยัล คันทรี คลับ	สปริงฟิลด์ รอยัล คันทรี คลับ	สปริงฟิลด์ รอยัล คันทรี คลับ	สนามกอล์ฟพิกนิก แยกจากขอนแก่นเขื่อน 13/1
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	2 - 3 - 55.8	2 - 0 - 32.2	2 - 0 - 05.6	2 - 2 - 29.2
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	1,155.8	832.2	805.6	1,029.2
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	40.00	40.00	112.00	ประมาณ 50.00 เมตร
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ระดับที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00
ผังเมือง	พื้นที่สีเขียว	พื้นที่สีเขียว	พื้นที่สีเขียว	พื้นที่สีเขียว
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	12,000	11,000	9,975	
ราคาคาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	9,000	9,000	8,000	
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
ปรับระยะเวลาการขาย	0%	0%	0%	
ราคาเบื้องต้น (บาท/หน่วย)	9,000	9,000	8,000	ค่าถมดิน 875 บาท/ตารางวา.
การปรับแก้ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
ทำเลที่ตั้ง	-3% - 270	-3% - 270	0% - -	
สภาพแวดล้อม	-3% - 270	-3% - 270	-1% - 80	
ขนาดที่ดิน	0% - -	0% - -	0% - -	
รูปแปลงที่ดิน	0% - -	0% - -	0% - -	
หน้ากว้างที่ดิน	0% - -	0% - -	0% - -	
ระดับที่ดิน	0% - -	0% - -	0% - -	
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	0% - -	0% - -	0% - -	
ข้อกำหนด / กฎหมาย	0% - -	0% - -	0% - -	
การใช้ประโยชน์สูงสุด	0% - -	0% - -	0% - -	
รวมปัจจัยที่มีผลต่อราคา (บาท)	-6% - 540	-6% - 540	-1% - 80	
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ปัจจัย(บาท)	8,460	8,460	7,920	
สัดส่วนการถ่วงน้ำหนัก	11%	11%	77%	100%
รวมเป็นเงิน (บาท)	966.86	966.86	6,109.71	8,043
สรุปมูลค่าที่ดิน ตารางวาละ (พิเศษ)				8,000

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด(Sale Comparison Approach)

เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 2 ไร่ 2 งาน 29.2 ตารางวา (หรือ 1,029.2 ตารางวา)

ตารางวาละ

8,000 บาท

เป็นเงิน

8,233,600 บาท

สรุปมูลค่าที่ดิน (พิเศษ)

เป็นเงิน

8,200,000 บาท

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินว่างเปล่า

เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 52.3 ตารางวา (หรือ 1,452.3 ตารางวา)

ตั้งอยู่ติดทางคู่ขนานถนนมอเตอร์เวย์ สายกรุงเทพ-เมืองพัทยา (ทล.7) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 107

ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี

รายงานเลขที่ R62-1106-VL

เสนอ

บริษัท คริสเตียนีและนีสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด

79 ซอยเจริญนคร 45 ถนนเจริญนคร แขวงบางลำภูกลาง เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

โทรศัพท์ 0-2438-9132-3 โทรสาร 0-2438-9134

Email : rich.appraisal@hotmail.com

www.richappraisal.com

รายงานเลขที่ R62-1106-VL

วันที่ 15 กรกฎาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท คริสเตียนีและนีลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

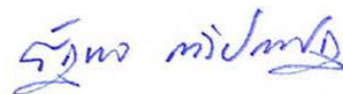
ตามที่บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็น ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 52.3 ตารางวา (หรือ 1,452.3 ตารางวา) ตั้งอยู่ติดทางคูขนานถนนมอเตอร์เวย์ สายกรุงเทพ-เมืองพญา (ทล.7) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 107 ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในรายงาน ท้ายจดหมายนี้โดย ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน 37,760,000.- บาท (สามสิบล้านเจ็ดแสนหกหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องทั้งทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด



(นายรัฐพล ตั้งประเสริฐ)
กรรมการผู้จัดการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	:	บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมินมูลค่า	:	5 กรกฎาคม 2562
วัตถุประสงค์	:	เพื่อบันทึกมูลค่าทางบัญชี (ตามมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	:	การกำหนดมูลค่าตลาด
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ตั้งอยู่ติดทางคู่ขนานถนนมอเตอร์เวย์ สายกรุงเทพ-เมืองพัทยา (ทล.7) บริเวณหลักกิโลเมตร ที่ 107 ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินว่างเปล่า ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ จำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 73560 และ 73561 เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์รวม เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 52.3 ตารางวา (หรือ 1,452.3 ตารางวา)
สิทธิ์ตามกฎหมาย	:	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	:	บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	:	ติดจำนองกับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
การรอนสิทธิ์	:	ไม่มี
ข้อจำกัดทางผังเมือง	:	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตให้บังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 เขตพื้นที่สีชมพู (บริเวณ 1.12) ที่ดินประเภทชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	พาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย
วิธีการประเมินมูลค่า	:	บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ใน การกำหนดมูลค่าตลาด
• มูลค่าตลาด	:	37,760,000.-บาท (สามสิบล้านเจ็ดแสนหกหมื่นบาทถ้วน)

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach)

ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ข้อมูลตลาดที่ 1, 2 และ 3 ในการเปรียบเทียบปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน โดยสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน			
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า			
ทำเลที่ตั้ง	ทางคู่ขนานถนนมอเดิร์นเวย์ กรุงเทพฯ - เมืองพัทยา	ทางคู่ขนานถนนมอเดิร์นเวย์ กรุงเทพฯ - เมืองพัทยา	ทางคู่ขนานถนนมอเดิร์นเวย์ กรุงเทพฯ - เมืองพัทยา	ทางคู่ขนานถนนมอเดิร์นเวย์ กรุงเทพฯ - เมืองพัทยา			
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	3 - 1 - 10.0	1 - 0 - 00.0	4 - 1 - 94.0	3 - 2 - 52.3			
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	1,310.0	400.0	1,794.0	1,452.3			
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	18.00	25.00	168.00	100.00			
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสามเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม			
ระดับที่ดิน	-0.50	0.00	-0.50	-0.50			
ผังเมือง	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู			
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม			
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	30,000	30,000	32,500				
ราคาคาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	23,000	28,750	25,000				
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	-			
ปรับระยะเวลาการขาย	0%	0%	0%	-			
ราคาเบื้องต้น (บาท/หน่วย)	23,000	28,750	25,000	ค่ามดิน 1,000 บาท/ตารางวา/เมตร			
การปรับแก้ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3				
ทำเลที่ตั้ง	3%	690	5%	1,438	0%	-	
สภาพแวดล้อม	0%	-	0%	-	0%	-	
ขนาดที่ดิน	0%	-	-10%	-	2,875	0%	-
รูปแปลงที่ดิน	0%	-	-10%	-	2,875	5%	1,250
หน้ากว้างที่ดิน	10%	2,300	10%	2,875	-3%	-	750
ระดับที่ดิน	0%	-	-2%	-	500	0%	-
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	0%	-	0%	-	-	0%	-
ข้อกำหนด / กฎหมาย	0%	-	0%	-	-	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	0%	-	0%	-	-	0%	-
รวมปัจจัยที่มีผลต่อราคา (บาท)	13%	2,990	-7%	-	1,938	0%	500
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ปัจจัย (บาท)	25,990	26,813	25,500				
สัดส่วนการถ่วงน้ำหนัก	36%	10%	54%	100%			
รวมเป็นเงิน (บาท)	9,355.39	2,732.11	13,722.62	25,810			
สรุปมูลค่าที่ดิน ตารางวาละ (พิเศษ)				26,000			

เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 3 ไร่ 2 งาน 52.3 ตารางวา (หรือ 1,452.3 ตารางวา)

ตารางวาละ

26,000 บาท

เป็นเงิน

37,759,800 บาท

สรุปมูลค่าที่ดิน (พิเศษ)

เป็นเงิน

37,760,000 บาท

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินว่างเปล่า

เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 47.0 ตารางวา (หรือ 1,347.0 ตารางวา)

ตั้งอยู่ติดทางคู่ขนานถนนมอเตอร์เวย์ สายกรุงเทพ-เมืองพัทยา (ทล.7) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 103+800
ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี

รายงานเลขที่ R62-1107-VL

เสนอ

บริษัท คริสเตียนีและนีลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท ริช แอปไพราล จำกัด

79 ซอยเจริญนคร 45 ถนนเจริญนคร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

โทรศัพท์ 0-2438-9132-3 โทรสาร 0-2438-9134

Email : rich.appraisal@hotmail.com

www.richappraisal.com

รายงานเลขที่ R62-1107-VL

วันที่ 15 กรกฎาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

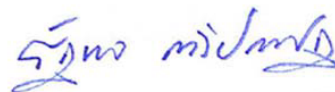
ตามที่บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็น ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 47.0 ตารางวา (หรือ 1,347.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ติดทางคูขนานถนนมอเตอร์เวย์ สายกรุงเทพ-เมืองพญา (ทล.7) บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 103+800 ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้ แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน ท้ายจดหมายนี้โดย ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน 33,680,000.- บาท (สามสิบสามล้านหกแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องทั้งทางตรงหรือ ทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด



(นายรัฐพล ตั้งประเสริฐ)
กรรมการผู้จัดการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: บริษัท คริสเตียนีและนีลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมินมูลค่า	: 5 กรกฎาคม 2562
วัตถุประสงค์	: เพื่อบันทึกมูลค่าทางบัญชี (ตามมาตราการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	: การกำหนดมูลค่าตลาด
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่ติดทางคูขนานถนนมอเตอร์เวย์ สายกรุงเทพ-เมืองพญา (ทล.7) บริเวณหลักกิโลเมตร ที่ 103+800 ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินว่างเปล่า ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ จำนวน 1 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 49454 เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 47.0 ตารางวา (หรือ 1,347.0 ตารางวา)
สิทธิ์ตามกฎหมาย	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: บริษัท คริสเตียนีและนีลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: ติดจำนองกับ บริษัท ธนาคารสิทธิ์ไทย จำกัด (มหาชน)
การรอนสิทธิ์	: ไม่มี
ข้อจำกัดทางผังเมือง	: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตให้บังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 เขตพื้นที่สีชมพู (บริเวณ 1.12) ที่ดินประเภทชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ใน การกำหนดมูลค่าตลาด
• มูลค่าตลาด	: 33,680,000.-บาท (สามสิบล้านหกแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach)

ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ข้อมูลตลาดที่ 1, 2 และ 3 ในการเปรียบเทียบปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน โดยสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ทางสูขานถนนมอเดิร์นเวย์ กรุงเทพฯ - เมืองพัทยา	ทางสูขานถนนมอเดิร์นเวย์ กรุงเทพฯ - เมืองพัทยา	ทางสูขานถนนมอเดิร์นเวย์ กรุงเทพฯ - เมืองพัทยา	ทางสูขานถนนมอเดิร์นเวย์ กรุงเทพฯ-เมืองพัทยา
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	3 - 1 - 10.0	1 - 0 - 00.0	4 - 1 - 94.0	3 - 1 - 47.0
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	1,310.0	400.0	1,794.0	1,347.0
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	18.00	25.00	168.00	100.00
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสามเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ระดับที่ดิน	-0.50	0.00	-0.50	-0.50
ผังเมือง	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	30,000	30,000	32,500	
ราคาตลาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	23,000	28,750	25,000	
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	-
ปรับระยะเวลาการขาย	0%	0%	0%	-
ราคาเบื้องต้น (บาท/หน่วย)	23,000	28,750	25,000	ค่าถมดิน 1,000 บาท/ตารางวา.
การปรับแก้ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
ทำเลที่ตั้ง	0%	-	-3%	750
สภาพแวดล้อม	0%	-	0%	-
ขนาดที่ดิน	0%	-10%	-	2,875
รูปแปลงที่ดิน	0%	-10%	-	2,875
หน้ากว้างที่ดิน	10%	2,300	10%	2,875
ระดับที่ดิน	0%	-	-2%	500
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	0%	-	0%	-
ข้อกำหนด / กฎหมาย	0%	-	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	0%	-	0%	-
รวมปัจจัยที่มีผลต่อราคา (บาท)	10%	2,300	-12%	3,375
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ปัจจัย (บาท)	25,300	25,375	24,750	
สัดส่วนการถ่วงน้ำหนัก	48%	12%	40%	100%
รวมเป็นเงิน (บาท)	12,114.43	3,062.55	9,911.81	25,089
	สรุปมูลค่าที่ดิน ตารางวาละ (พิเศษ)			25,000

เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 3 ไร่ 1 งาน 47.0 ตารางวา (หรือ 1,347.0 ตารางวา)

ตารางวาละ

25,000 บาท

เป็นเงิน

33,675,000 บาท

สรุปมูลค่าที่ดิน (พิเศษ)

เป็นเงิน

33,680,000 บาท

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินว่างเปล่า

เนื้อที่ 8 ไร่ 1 งาน 86.0 ตารางวา (หรือ 3,386.0 ตารางวา)

ตั้งอยู่ถนนเลียบบมอเตอร์เวย์สายกรุงเทพ-ชลบุรี (ทล.7)

ตำบลตะเคียนเตี้ย อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

รายงานเลขที่ R62-1108-VL

เสนอ

บริษัท คริสเตียนีและนีลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด

79 ซอยเจริญนคร 45 ถนนเจริญนคร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

โทรศัพท์ 0-2438-9132-3 โทรสาร 0-2438-9134

Email : rich.appraisal@hotmail.com

www.richappraisal.com

รายงานเลขที่ R62-1108-VL

วันที่ 5 กรกฎาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

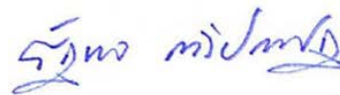
ตามที่บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็น ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ 8 ไร่ 1 งาน 86.0 ตารางวา (หรือ 3,386.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ถนนเลียบมอเตอร์เวย์สายกรุงเทพ-ชลบุรี (ทล.7) ตำบลตะเคียนเตี้ย อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน ท้ายจดหมายนี้โดย ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2562 ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน 67,700,000.- บาท (หกสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องทั้งทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด



(นายรัฐพล ตั้งประเสริฐ)
กรรมการผู้จัดการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: บริษัท คริสเตียนีและนิลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมินมูลค่า	: 2 กรกฎาคม 2562
วัตถุประสงค์	: เพื่อการบันทึกทางบัญชี (ตามมาตราการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	: การกำหนดมูลค่าตลาด
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่ถนนเสียบมอเตอร์เวย์สายกรุงเทพ-ชลบุรี (ทล.7) ตำบลตะเคียนเตี้ย อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินว่างเปล่า ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ จำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 51759 และ 51761 เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิรวม เนื้อที่ 8 ไร่ 1 งาน 86.0 ตารางวา (หรือ 3,386.0 ตารางวา)
สิทธิ์ตามกฎหมาย	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: บริษัท คริสเตียนีและนิลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
การรอนสิทธิ์	: ไม่มี
ข้อจำกัดทางผังเมือง	: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตให้บังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 เขตพื้นที่สีเขียว (บริเวณ 4.50) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด
• มูลค่าตลาด	: 67,700,000.-บาท (หกสิบล้านเจ็ดแสนเจ็ดแสนบาทถ้วน)

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach)

ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ข้อมูลตลาดที่ 1, 2 และ 3 ในการเปรียบเทียบปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน โดยสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน		
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า		
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนเลียบมอเตอร์เวย์ กรุงเทพฯ-ชลบุรี	ติดถนนเลียบมอเตอร์เวย์ กรุงเทพฯ-ชลบุรี	ติดถนนเลียบมอเตอร์เวย์ กรุงเทพฯ-ชลบุรี	ติดถนนเลียบมอเตอร์เวย์ กรุงเทพฯ-ชลบุรี		
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	21 - 2 - 67.0	10 - 0 - 00.0	1 - 2 - 19.0	8 - 1 - 86.0		
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	8,667.0	4,000.0	619.0	3,386.0		
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	200.00	105.00	96.00	147.00		
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม		
ระดับที่ดิน	1.00	1.00	-0.50	-0.50		
ผังเมือง	พื้นที่สีเขียว	พื้นที่สีเขียว	พื้นที่สีเขียว	พื้นที่สีเขียว		
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม		
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	25,000	20,000	-			
ราคาคาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	18,000	19,000	-			
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	ปี 62	26,000		
ปรับระยะเวลาการขาย	0%	0%	0%	-		
ราคาเบื้องต้น (บาท/หน่วย)	18,000	19,000	26,000	ค่าถมดิน 0 บาท/ตารางวา.		
การปรับแก้ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3			
ทำเลที่ตั้ง	3%	540	0%	-		
สภาพแวดล้อม	3%	540	0%	-		
ขนาดที่ดิน	3%	540	0%	-10%	2,600	
รูปแปลงที่ดิน	3%	540	3%	570	-5%	1,300
หน้ากว้างที่ดิน	0%	-	0%	-	-5%	1,300
ระดับที่ดิน	0%	-	0%	-	0%	-
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	0%	-	0%	-	0%	-
ข้อกำหนด / กฎหมาย	0%	-	0%	-	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	3%	540	0%	-	0%	-
รวมปัจจัยที่มีผลต่อราคา (บาท)	15%	2,700	3%	570	-20%	5,200
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ปัจจัย (บาท)	20,700	19,570	20,800			
สัดส่วนการถ่วงน้ำหนัก	16%		76%		8%	100%
รวมเป็นเงิน (บาท)	3,308.78	14,817.60	1,726.32	19,853		
สรุปมูลค่าที่ดิน ตารางวาละ (พิเศษ)				20,000		

เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 8 ไร่ 1 งาน 86.0 ตารางวา (หรือ 3,386.0 ตารางวา)

ตารางวาละ 20,000 บาท เป็นเงิน 67,720,000 บาท

สรุปมูลค่าที่ดิน (พิเศษ) เป็นเงิน 67,700,000 บาท

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 แปลง
เนื้อที่ 16 ไร่ 2 งาน 40.0 ตารางวา (หรือ 6,640.0 ตารางวา)
ตั้งอยู่ถนนภายในสนามกอล์ฟฟินิกซ์ แยกจากซอยนาจอมเทียน 13/1
ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

รายงานเลขที่ R62-1109-VL

เสนอ

บริษัท คริสเตียนีและนีลสัน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด

79 ซอยเจริญนคร 45 ถนนเจริญนคร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

โทรศัพท์ 0-2438-9132-3 โทรสาร 0-2438-9134

Email : rich.appraisal@hotmail.com

www.richappraisal.com

รายงานเลขที่ R62-1109-VL

วันที่ 4 กรกฎาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

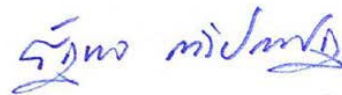
ตามที่บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็น ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 แปลง เนื้อที่ 16 ไร่ 2 งาน 40.0 ตารางวา (หรือ 6,640.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ถนนภายในสนามกอล์ฟฟินิกซ์ แยกจากซอยนาจอมเทียน 13/1 ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน ทำยจดหมายนี้โดย ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2562 ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน 66,400,000.- บาท (หกสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องทั้งทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด



(นายรัฐพล ตั้งประเสริฐ)
กรรมการผู้จัดการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมินมูลค่า	: 2 กรกฎาคม 2562
วัตถุประสงค์	: เพื่อบัญชีมูลค่าทางบัญชี (ตามมาตราการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	: การกำหนดมูลค่าตลาด
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 แปลง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่บนภายในสนามกอล์ฟฟินิกซ์ แยกจากซอยนาจอมเทียน 13/1 ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 แปลง ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ จำนวน 4 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 73090, 73091, 73093 และ 73094 เนื้อที่ตาม เอกสารสิทธิ์รวม เนื้อที่ 16 ไร่ 2 งาน 40.0 ตารางวา (หรือ 6,640.0 ตารางวา)
สิทธิ์ตามกฎหมาย	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: (รายละเอียดตามหัวข้อ 3.1)
ภาระผูกพัน	: ไม่มี
การรอนสิทธิ์	: ไม่มี
ข้อจำกัดทางผังเมือง	: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตให้บังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 เขตพื้นที่สีชมพู (บริเวณ 1.17) ที่ดินประเภทชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ใน การกำหนดมูลค่าตลาด
• มูลค่าตลาด	: 66,400,000.-บาท (หกสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach)

ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ข้อมูลตลาดที่ 1, 2 และ 3 ในการเปรียบเทียบปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน โดยสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	สนามกอล์ฟพิกัด แยกจากซอยนาจอมเทียน 13/1	สนามกอล์ฟพิกัด แยกจากซอยนาจอมเทียน 13/1	สนามกอล์ฟพิกัด แยกจากซอยนาจอมเทียน 13/1	สนามกอล์ฟพิกัด แยกจากซอยนาจอมเทียน 13/1
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	1 - 0 - 00.0	1 - 0 - 00.0	1 - 0 - 00.0	16 - 2 - 40.0
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	400.0	400.0	400.0	6,640.0
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	17.00	17.00	17.00	ประมาณ 215.00 เมตร และ 114.00 เมตร
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
ระดับที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00
ผังเมือง	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	15,000	12,500	12,469	
ราคาคาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	10,000	11,000	11,000	
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	-
ปรับระยะเวลาการขาย	0%	0%	0%	-
ราคาเบื้องต้น (บาท/หน่วย)	10,000	11,000	11,000	ค่าถมดิน 875 บาท/ตารางวา.
การปรับแก้ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
ทำเลที่ตั้ง	0%	-	0%	-
สภาพแวดล้อม	0%	-	0%	-
ขนาดที่ดิน	-10%	1,000	-10%	1,100
รูปแปลงที่ดิน	-3%	300	-3%	330
หน้ากว้างที่ดิน	5%	500	5%	550
ระดับที่ดิน	0%	-	0%	-
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	0%	-	0%	-
ข้อกำหนด / กฎหมาย	0%	-	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	3%	300	3%	330
รวมปัจจัยที่มีผลต่อราคา (บาท)	-5%	500	-5%	550
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ปัจจัย(บาท)	9,500	10,450	10,450	
สัดส่วนการถ่วงน้ำหนัก	35%	32%	32%	100%
รวมเป็นเงิน (บาท)	3,370.97	3,370.97	3,370.97	10,113
สรุปมูลค่าที่ดิน ตารางวาละ (พิเศษ)				10,000
คิดเป็นมูลค่าที่ดินเนื้อที่	16 - 2 - 40 ไร่	หรือ 6,640.0 ตารางวา ^๑	10,000.- บาท เป็นเงิน	66,400,000.- บาท

เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า	16 ไร่	2 งาน	40.0 ตารางวา	(หรือ 6,640.0 ตารางวา)		
			ตารางวาละ	10,000 บาท	เป็นเงิน	66,400,000 บาท
			สรุปมูลค่าที่ดิน (พิเศษ)		เป็นเงิน	66,400,000 บาท

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 31 ยูนิต

ตั้งอยู่ภายในอาคารชุด "ซีดีพาร์คบางนา(1) และอาคารชุด"ซีดีพาร์ค บางนา(2)"

ถนนเทพารักษ์

ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ลูกค้าราย : บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ R62-1110-CD

เสนอ : บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท ริช แอปพรaisal จำกัด

79 ซอยเจริญนคร 45 ถนนเจริญนคร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

โทรศัพท์ 0-2438-9132-3 โทรสาร 0-2438-9134

Email : rich.appraisal@hotmail.com

www.richappraisal.com

รายงานเลขที่ R62-1110-CD

วันที่ 25 กรกฎาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

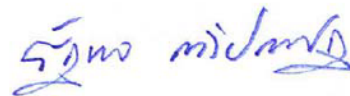
บริษัท คริสเตียนีและนีลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท ริช แอปไพเรซัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 31 ยูนิต ตั้งอยู่ภายในอาคารชุด "ซีดีพาร์คบางนา(1) และอาคารชุด"ซีดีพาร์ค บางนา(2)" ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน ท้ายจดหมายนี้โดย ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 9 กรกฎาคม 2562 ดังนี้

มูลค่าตลาด 3,780,000.- บาท (สามล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท ริช แอปไพเรซัล จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องทั้งทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ริช แอปไพเรซัล จำกัด



(นายรัฐพล ตั้งประเสริฐ)
กรรมการผู้จัดการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	:	บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมินมูลค่า	:	9 กรกฎาคม 2562
วัตถุประสงค์	:	เพื่อบันทึกมูลค่าทางบัญชี (ตามมาตราการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 31 ยูนิต
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ตั้งอยู่ในอาคารชุด "ซีดีพาร์คบางนา(1) และอาคารชุด"ซีดีพาร์ค บางนา(2)" ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 31 ยูนิต ซีดีพาร์ค บางนา (1) จำนวน 28 ยูนิต เนื้อที่รวม 677.04 ตารางเมตร ซีดีพาร์ค บางนา (2) จำนวน 3 ยูนิต เนื้อที่รวม 90.00 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	:	บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	:	ไม่มี
การรอนสิทธิ์	:	ไม่มี
ข้อจำกัดทางผังเมือง	:	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2557 พื้นที่สีม่วง (บริเวณ อ.1-8) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า.
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านที่อยู่อาศัย
วิธีการประเมินมูลค่า	:	บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ใน การกำหนดมูลค่าตลาด
มูลค่าทรัพย์สิน		
• มูลค่าตลาด (Market Value)	:	3,780,000.-บาท (สามล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach)

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1	ซีดีพาร์ค บางนา (1)								
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1		ข้อมูลที่ 3		ข้อมูลที่ 5		ทรัพย์สิน		
ทำเลที่ตั้งโครงการ	ถนนเทพารักษ์		ถนนเทพารักษ์		ถนนเทพารักษ์		ถนนเทพารักษ์		
ชื่อโครงการ	ซีดีพาร์ค บางนา (1)		ซีดีพาร์ค บางนา (1)		ซีดีพาร์ค บางนา (1)		ซีดีพาร์ค บางนา (1)		
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น		อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น		อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น		อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น		
รูปแบบห้องชุด	พักอาศัย		พักอาศัย		พักอาศัย		พักอาศัย		
ขนาดห้องชุด	24.68		24.68		23.98		23.98		
ชั้นที่ตั้งห้องชุด	2		3		4		2		
สภาพห้องชุด	ปานกลาง พร้อมเข้าอยู่		ปานกลาง พร้อมเข้าอยู่		ปานกลาง พร้อมเข้าอยู่		ปานกลาง พร้อมเข้าอยู่		
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางเมตร)	6,605		7,091		8,924				
ราคาคาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางเมตร)	6,500		7,000		7,500				
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-	-	-			
ปรับระยะเวลาการขาย	0%	-	0%	-	0%	-			
ราคาที่ใช้ในการวิเคราะห์	6,500		7,000		7,500				
ทำเลที่ตั้งโครงการ	0%	-	0%	-	0%	-			
สภาพแวดล้อมบริเวณโครงการ	0%	-	0%	-	0%	-			
ชั้นที่ตั้ง	0%	-	-7%	-	500	-13%	-	1,000	
รูปแบบห้องชุด / สภาพห้องชุด	-20%	-	1,300	-20%	-	1,400	-20%	-	1,500
ขนาดห้องชุด	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
ทัศนียภาพ	0%	-	-	0%	-	-	-5%	-	375
การใช้ประโยชน์	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
แนวโน้มความเจริญ	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
รวมผลต่าง ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน	-20%	-	1,300	-27%	-	1,900	-38%	-	2,875
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย	5,200		5,100		4,625				
ค่าถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล	46.81%		32.03%		21.17%		100%		
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	2,434		1,633		979		5,046		
ราคาประเมินห้องชุด ตารางเมตรละ (พิเศษ)							5,000		

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2	ซีดีพาร์ค บางนา (2)						
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 6		ข้อมูลที่ 7		ข้อมูลที่ 8		ทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้งโครงการ	ถนนเทพารักษ์		ถนนเทพารักษ์		ถนนเทพารักษ์		ถนนเทพารักษ์
ชื่อโครงการ	ซีดีพาร์ค บางนา (2)		ซีดีพาร์ค บางนา (2)		ซีดีพาร์ค บางนา (2)		ซีดีพาร์ค บางนา (2)
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น		อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น		อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น		อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น
รูปแบบห้องชุด	พักอาศัย		พักอาศัย		พักอาศัย		พักอาศัย
ขนาดห้องชุด	30.00		30.00		30.00		31.00
ชั้นที่ตั้งห้องชุด	4		5		6		1
สภาพห้องชุด	ปานกลาง พร้อมเข้าอยู่		ปานกลาง พร้อมเข้าอยู่		ปานกลาง พร้อมเข้าอยู่		ปานกลาง พร้อมเข้าอยู่
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางเมตร)	9,600		8,800		9,967		
ราคาคาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางเมตร)	9,000		8,500		9,500		
ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-	-	-	
ปรับระยะเวลาการขาย	0%	-	0%	-	0%	-	
ราคาที่ใช้ในการวิเคราะห์	9,000		8,500		9,500		
ทำเลที่ตั้งโครงการ	0%	-	0%	-	0%	-	
สภาพแวดล้อมบริเวณโครงการ	0%	-	0%	-	0%	-	
ชั้นที่ตั้ง	-17%	1,500	-24%	2,000	-26%	2,500	
รูปแบบห้องชุด / สภาพห้องชุด	-5%	450	-5%	425	-5%	475	
ขนาดห้องชุด	0%	-	0%	-	0%	-	
ทัศนียภาพ	0%	-	0%	-	-5%	475	
การใช้ประโยชน์	0%	-	0%	-	0%	-	
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	0%	-	0%	-	0%	-	
แนวโน้มความเจริญ	0%	-	0%	-	0%	-	
รวมผลต่าง ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน	-22%	1,950	-29%	2,425	-36%	3,450	
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย	7,050		6,075		6,050		
ค่าถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล	42.21%		33.94%		23.86%		100%
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	2,976		2,062		1,443		6,481
ราคาประเมินห้องชุด ตารางเมตรละ (พิเศษ)							6,500

7.2 ตารางสรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach)

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	ชั้น	อาคารเลขที่ เลขที่	ชื่ออาคารชุด	เนื้อที่ห้องชุด (ตารางเมตร)	รายละเอียดราคาห้องชุด			สรุปราคาขาย (บาท)
						ราคามาตรฐาน (บาท/ตารางเมตร)	ทำเลห้อง (บาท/ตารางเมตร)	สรุปราคาห้องชุด (บาท/ตารางเมตร)	
1	229/21	2	ซี.1	จัดสรรค บงนา (1) ซี1	23.98	5,000	-	5,000	119,900
2	229/22	2	ซี.1	จัดสรรค บงนา (1) ซี1	23.98	5,000	-	5,000	119,900
3	229/24	2	ซี.1	จัดสรรค บงนา (1) ซี1	24.68	5,000	-	5,000	123,400
4	229/25	2	ซี.1	จัดสรรค บงนา (1) ซี1	24.68	5,000	-	5,000	123,400
5	229/26	2	ซี.1	จัดสรรค บงนา (1) ซี1	23.98	5,000	-	5,000	119,900
6	229/33	2	ซี.1	จัดสรรค บงนา (1) ซี1	23.98	5,000	-	5,000	119,900
7	229/39	2	ซี.1	จัดสรรค บงนา (1) ซี1	24.68	5,000	-	5,000	123,400
8	229/45	3	ซี.1	จัดสรรค บงนา (1) ซี1	24.68	5,000	500	5,500	135,740
9	229/46	3	ซี.1	จัดสรรค บงนา (1) ซี1	23.98	5,000	500	5,500	131,890
10	229/47	3	ซี.1	จัดสรรค บงนา (1) ซี1	23.98	5,000	500	5,500	131,890
11	229/48	3	ซี.1	จัดสรรค บงนา (1) ซี1	23.98	5,000	500	5,500	131,890
12	229/49	3	ซี.1	จัดสรรค บงนา (1) ซี1	24.68	5,000	500	5,500	135,740
13	229/55	3	ซี.1	จัดสรรค บงนา (1) ซี1	24.68	5,000	500	5,500	135,740
14	229/56	3	ซี.1	จัดสรรค บงนา (1) ซี1	23.98	5,000	500	5,500	131,890
15	228/23	2	ซี.2	จัดสรรค บงนา (1) ซี2	23.98	5,000	-	5,000	119,900
16	228/36	2	ซี.2	จัดสรรค บงนา (1) ซี2	23.98	5,000	-	5,000	119,900
17	228/37	2	ซี.2	จัดสรรค บงนา (1) ซี2	23.98	5,000	-	5,000	119,900
18	228/42	3	ซี.2	จัดสรรค บงนา (1) ซี2	23.98	5,000	500	5,500	131,890
19	228/48	3	ซี.2	จัดสรรค บงนา (1) ซี2	23.98	5,000	500	5,500	131,890
20	227/57	3	ซี.3	จัดสรรค บงนา (1) ซี3	23.98	5,000	500	5,500	131,890
21	227/62	4	ซี.3	จัดสรรค บงนา (1) ซี3	23.98	5,000	1,000	6,000	143,880
22	227/67	4	ซี.3	จัดสรรค บงนา (1) ซี3	23.98	5,000	1,000	6,000	143,880
23	227/70	4	ซี.3	จัดสรรค บงนา (1) ซี3	24.68	5,000	1,000	6,000	148,080
24	227/73	4	ซี.3	จัดสรรค บงนา (1) ซี3	23.98	5,000	1,000	6,000	143,880
25	227/85	5	ซี.3	จัดสรรค บงนา (1) ซี3	24.68	5,000	1,500	6,500	160,420
26	227/93	5	ซี.3	จัดสรรค บงนา (1) ซี3	23.98	5,000	1,500	6,500	155,870
27	227/97	5	ซี.3	จัดสรรค บงนา (1) ซี3	23.98	5,000	1,500	6,500	155,870
28	226/81	5	ซี.4	จัดสรรค บงนา (1) ซี4	23.98	5,000	1,500	6,500	155,870
รวมเนื้อที่ห้องชุดที่ประเมินมูลค่า					677.04				3,747,700
อัตราคิดลดมูลค่ากรณีขายเหมารวม(Discount Rate)					15%				562,155
มูลค่าทรัพย์สิน กรณีขายเหมารวม Wholesale Value									3,185,545
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1 (ปิดเศษ)									3,190,000

ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2 ซิตีพาร์ค บางนา (2)

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	ชั้น	อาคารเลขที่ เลขที่	ชื่ออาคารชุด	เนื้อที่ห้องชุด (ตารางเมตร)	รายละเอียดราคาห้องชุด			สรุปราคาขาย (บาท)
						ราคามาตรฐาน (บาท/ตารางเมตร)	ท่าเลห้อง (บาท/ตารางเมตร)	สรุปราคาห้องชุด (บาท/ตารางเมตร)	
1	235/2	1	ซี.1	ซิตีพาร์ค บางนา(2) ซี1	30.00	6,500	-	6,500	195,000
2	235/26	1	ซี.1	ซิตีพาร์ค บางนา(2) ซี1	30.00	6,500	-	6,500	195,000
3	235/27	1	ซี.1	ซิตีพาร์ค บางนา(2) ซี1	30.00	6,500	-	6,500	195,000
รวมเนื้อที่ห้องชุดที่ประเมินมูลค่า					90.00				585,000
อัตราคิดลดมูลค่ากรณีขายเหมารวม(Discount Rate)					0%				0
มูลค่าทรัพย์สิน กรณีขายเหมารวม Wholesale Value									585,000
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน (ปิดเศษ)									590,000

มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1	3,190,000
มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 2	590,000
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	3,780,000