

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/026/56(R)

ทรัพย์สิน : อาคารโกดัง พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 2 กลุ่ม
เนื้อที่ดินรวม 28 ไร่ 53 ตารางวา

ที่ตั้ง : อาคารเลขที่ 40 ถนนบางนา-ตราด (ทล.34)

แขวงบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 12/026/56(R)

16 ธันวาคม 2556

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/026/56(R)

เรียน คุณวรพันธ์ ช้อนทอง

กรรมการรองผู้จัดการสายงานการเงินและบริหาร

บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน : อาคารโกดัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 2 กลุ่ม เนื้อที่ดินประมาณ 28 ไร่ 53 ตารางวา (หรือ 11,253 ตารางวา)

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ดังนี้

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 อาคารเลขที่ 40 หมู่ 10 ดิดถนนบางนา-ตราด (ทล.34) กม.4.5
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ดิดซอยบางนา-ตราด 50 ถนนบางนา-ตราด (ทล.34)

เอกสารสิทธิที่ดิน : โดยทรัพย์สินทั้งสองกลุ่มตั้งอยู่ในพื้นที่แขวงบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
โฉนดที่ดินเลขที่ 6029, 47128, 81542-81544, 81554-81557, 103632-103640 รวมจำนวน 18 ฉบับ

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบันคือ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริงแอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารโกดัง และสิ่งก่อสร้างอื่นๆ รวมจำนวน 12 หลัง เนื้อที่ใช้สอยรวมประมาณ 5,731.90 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 40 ปี สภาพอาคารพอใช้

ใบอนุญาตก่อสร้างและผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร ไม่สามารถตรวจสอบได้

ภาระผูกพัน : ปัจจุบันไม่มีภาระผูกพันใดๆ ที่มีการจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน

การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใด ๆ

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อบันทึกบัญชีทรัพย์สิน

หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด

สมมติฐานการประเมิน : ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใด ๆ

วิธีการประเมิน : วิธีการต้นทุน (Cost Approach)

วันที่ประเมิน : 11 ธันวาคม 2556

มูลค่าที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 969,200,000.00 บาท (เก้าร้อยหกสิบเก้าล้านสองแสนบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


(นายจำนงค์ บัวไชย)

กรรมการผู้จัดการ

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้รับไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังต่อไปนี้:

ตารางที่ 6 : สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2556

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1						
เนื้อที่ดิน	10,055.0	ตร.ว. ๗ ละ	90,000	บาท เป็นเงิน	904,950,000	บาท
ขนาดอาคารประมาณ			4,501.90	ตร.ม. เป็นเงิน	5,724,650	บาท
มูลค่ารวม					910,674,650	บาท
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2						
เนื้อที่ดิน	1,198.0	ตร.ว. ๗ ละ	48,000	บาท เป็นเงิน	57,504,000	บาท
ขนาดอาคารประมาณ			1,230.00	ตร.ม. เป็นเงิน	1,029,600	บาท
มูลค่ารวม					58,533,600	บาท
สรุปรวมมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 กลุ่ม เป็นเงิน					969,208,250	บาท
หรือโดยประมาณ					969,200,000	บาท
(เก็ร้อยหกสิบเก้าล้านสองแสนบาทถ้วน)						

บริษัท และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้



(นายภาวุธ ฤทธิเนติกุล)

วิทยาศาสตร์บัณฑิต (สัตวศาสตร์) ม.เทคโนโลยีราชมงคลล้านนา วิทยาเขตพิษณุโลก
สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เลขที่ ส.55-4736

ผู้ประเมินหลัก

ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



(นายจำนงค์ บัวไชย)

กรรมการผู้จัดการ

บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการบริหารธุรกิจ (คอมพิวเตอร์ธุรกิจ) ม.ราชภัฏสวนสุนันทา
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.198

ภญ/จบ/CO/GEN/2013/GEN12/026/56(R)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/027/56(R)

ทรัพย์สิน : ที่ดิน จำนวน 2 แปลง (ไม่ประเมินสิ่งปลูกสร้าง)

เนื้อที่ดินรวมประมาณ 8 ไร่ 60 ตารางวา

ที่ตั้ง : ติดถนนพระรามที่ 3 (ห่างจากคลองปรีวาส ประมาณ 80 เมตร)

แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บมจ. ซีโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 12/027/56(R)

18 ธันวาคม 2556

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/027/56(R)

เรียน คุณสมศักดิ์ ทองซ้อนกลีบ
ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน : ที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 8 ไร่ 60 ตารางวา หรือ 3,260 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน : ติดถนนพระรามที่ 3 (ห่างจากคลองปรีวาส ประมาณ 80 เมตร) ในพื้นที่แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน : โฉนดที่ดิน เลขที่ 218 และ 219 รวม 2 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบันรวมสองโฉนดคือ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน : ปัจจุบันไม่มีภาระผูกพันกับ สถาบันการเงินใดๆ
เงื่อนไขประเมิน : บนที่ดินทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการสำรวจ มีอาคารสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอาคารโกดัง รวมถึงสิ่งปลูกสร้างรูปทรงอิสระอื่นๆ แต่การประเมินพิจารณาเฉพาะที่ดินไม่รวม อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ตามคำสั่งของลูกค้า
การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อบันทึกบัญชีทรัพย์สิน
หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด
สมมติฐานการประเมิน : ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ
วิธีการประเมิน : วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
และวิธีการสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method/Residual Method)
วันที่ประเมิน : 12 ธันวาคม 2556
มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 782,400,000.00 บาท (เจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


(นายจันทก์ บัวไชย)
กรรมการผู้จัดการ

6. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- 6.1 หลักเกณฑ์การประเมิน : ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ที่ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้ หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินแสดงในภาคผนวก ข.
- 6.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด : ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัด คือ ประเมินเฉพาะที่ดิน ไม่ประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ตามความประสงค์ของลูกค้า นอกจากนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไป รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ค.
- 6.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ : ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือรับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด
- 6.4 วิธีการประเมินที่ใช้ : โดยในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ
- วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยเปรียบเทียบกับราคาตลาดที่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งวิธีการนี้ จะมีความเหมาะสมในการประเมินทรัพย์สินที่มีการซื้อขายโดยทั่วไปในตลาดจำนวนมากเพียงพอ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากราคาซื้อขายในท้องตลาด ซึ่งสอดคล้องกับภาวะตลาดเป็นสำคัญ
 - วิธีการสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือ วิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) คือ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสมมติฐานการพัฒนาโครงการตามศักยภาพของ ที่ดินเพื่อประมาณการมูลค่าที่ดินที่เหมาะสมตามศักยภาพในการพัฒนา

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

6.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน : มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 18 ธันวาคม 2556

ลำดับ	ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	มูลค่าที่ประเมินได้แต่ละวิธี (บาทต่อตารางวา)	หมายเหตุ
1	ที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 8 ไร่ 60 ตารางวา	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด	240,000.00	ตารางที่ 1
		วิธีการสมมติฐานการพัฒนา	250,000.00	ตารางที่ 2
2	มูลค่าตลาดที่ประเมิน เนื้อที่ดิน เป็นเงินรวม โดยประมาณ		240,000.00	บาทต่อตารางวา
			3,260.00	ตารางวา
			782,400,000.00	บาท
			782,400,000.00	บาท
(เจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)				
<p>อธิบายเพิ่มเติม :</p> <p>ผู้ประเมินจะพิจารณามูลค่าจากวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นสำคัญ เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สิน ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ</p> <p>ส่วนวิธีการสมมติฐานการพัฒนาหรือมูลค่าคงเหลือ แสดงประกอบไว้พิจารณาในเชิงศักยภาพของทรัพย์สินอีกทางหนึ่ง</p>				

บริษัท และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้



(นายอนันต์ สวนไธสง)

บริหารธุรกิจบัณฑิต การจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต
ผู้ประเมินหลักสมาชิก ส.ม.ท. เลขที่ ส.54-4538

ผู้ประเมินหลัก

ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



(นายจังก์ บัวไชย)
กรรมการผู้จัดการ

บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการบริหารธุรกิจ (คอมพิวเตอร์ธุรกิจ) ม.ราชภัฏสวนสุนันทา
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.198

อส/จป/CO/2013/GEN12/027/56 (R)