

เอกสารแนบ 4 : รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 11/187/60(R)(L)

ทรัพย์สิน: ที่ดิน (ไม่ประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้าง) จำนวนรวม 2 แปลง

เนื้อที่ดินรวมประมาณ 8-0-60.0 ไร่ (หรือ 3,260.0 ตารางวา)

ที่ตั้ง: ติดถนนพระรามที่ 3 และติดแม่น้ำเจ้าพระยา

แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

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

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสสเทค แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสสเทค แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

2011: Integrity Award: N'it Anti-Corruption Commission
2011-2017: PM Award on Labour Relation, Min of Labour
2009: Good Governance Cert., SMEs Institute
2007: Sufficiency Economy Award, Royal Devt Proj Board
2005: PM Award on Ethics, Thai Chamber of Commerce

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand

ที่ AREA.GEN 11/187/60(R)(L)

13 ธันวาคม 2560

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 11/187/60(R)(L)

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

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


ประเภททรัพย์สิน: ที่ดิน (ไม่ประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้าง) จำนวนรวม 2 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 8-0-60.0 ไร่ (หรือ 3,260.0 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน: ตั้งอยู่ติดถนนพระรามที่ 3 และติดแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่การปกครองส่วนท้องถิ่นของเขตยานนาวา แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
พิกัดทางภูมิศาสตร์: Lat: 13.675570, Lon: 100.532358
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน: โฉนดที่ดินเลขที่ 58776 และ 58777 จำนวนรวม 2 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินปัจจุบัน คือ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน: จากการตรวจสอบภาระผูกพันที่ได้มีการจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน พบว่า ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ที่ได้มีการจดทะเบียนไว้
การเวนคืน: ปัจจุบันทรัพย์สินนี้อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) และนำไปใช้เพื่อประกอบการอ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน: กำหนดมูลค่าตลาด
เงื่อนไขและข้อจำกัด: มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามหัวข้อ 3.1 และ 3.3
สมมติฐานการประเมิน: ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ
วิธีการประเมิน: วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีการสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)
วันที่ประเมิน: 6 ธันวาคม 2560

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 1,010,600,000.00 บาท (หนึ่งพันสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


(นายจังก์ บัวไชย)
กรรมการผู้จัดการ



10 Nonsi 5 Road, Bangkok 10120, THAILAND Tel.66.2295.3905 Facsimile 66.2295.1154
BANGKOK : CHIANG MAI : KHON KAEN : SURAT THANI
<http://www.area.co.th> E-mail:area@area.co.th

ISO9001:2008
The first property consultant firm
certified for the overall services

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 11/188/60 (R)(L)

ทรัพย์สิน: ที่ดินเปล่า จำนวนรวม 6 แปลง

เนื้อที่ดินรวมประมาณ 54 ไร่ 50.0 ตารางวา หรือ 21,650.0 ตารางวา

ที่ตั้ง: ติดถนนสายชนงพระใต้-หนองสาหร่าย และติดซอยไม่ปรากฏชื่อ

ตำบลชนงพระ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

เสนอต่อ: บริษัท ซีโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

2011: Integrity Award: N'it Anti-Corruption Commission
 2011-2017: PM Award on Labour Relation, Min of Labour
 2009: Good Governance Cert., SMEs Institute
 2007: Sufficiency Economy Award, Royal Devt Proj Board
 2005: PM Award on Ethics, Thai Chamber of Commerce

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
 Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand

ที่ AREA. GEN11/188/60 (R)(L)

6 ธันวาคม 2560

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN11/188/60 (R)(L)

เรียน คุณสมศักดิ์ ทองช่อนกสืบ
 ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
 บมจ.ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น

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

ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินเปล่า จำนวนรวม 6 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 54 ไร่ 50.0 ตารางวา (หรือ 21,650.0 ตารางวา)
 ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ ติดถนนสายชนพระใต้-หนองสาหร่าย และติดซอยไม่ปรากฏชื่อ ในพื้นที่การปกครองส่วนท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนตำบลชนพระ ตำบลชนพระ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
 พิกัดทางภูมิศาสตร์ : Lat: 14.631118, Lon: 101.457450
 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 6748-6753 จำนวนรวม 6 ฉบับ ผู้ครอบครองที่ดินปัจจุบัน ทั้งหมด 6 ฉบับ ได้แก่ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
 อาคารสิ่งปลูกสร้าง : บนที่ดินมีบ้านพักคนงาน (ไม่ประเมินมูลค่า)
 ภาระผูกพัน : จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่า ไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด
 การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ
 วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และนำไปใช้เพื่อประกอบการอ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์
 หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด
 เงื่อนไขและข้อจำกัด : มีเงื่อนไขและข้อจำกัด ดูรายละเอียดในหัวข้อ 6.2
 สมมติฐานการประเมิน : ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใด ๆ
 วิธีการประเมิน : วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
 วันที่ประเมิน : 1 ธันวาคม 2560

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 110,740,000.00 บาท (หนึ่งร้อยสิบล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายจongsak บัวไย)
 กรรมการผู้จัดการ



10 Nonsi 5 Road, Bangkok 10120, THAILAND Tel.66.2295.3905 Facsimile 66.2295.1154
 BANGKOK : CHIANG MAI : KHON KAEN : SURAT THANI
<http://www.area.co.th> E-mail:area@area.co.th

ISO9001:2008

The first property consultant firm
 certified for the overall services

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 11/186/60(R)(L)

ทรัพย์สิน: ที่ดิน (ไม่ประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้าง) จำนวนรวม 2 กลุ่ม

เนื้อที่ดินรวมประมาณ 28 ไร่ 53.0 ตารางวา หรือ 11,253.0 ตารางวา

ที่ตั้ง: ติดถนนเทพรัตน (เดิมถนนบางนา-ตราด (ทล.34)) และติดซอยบางนา-ตราด 50

แขวงบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

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

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

2011: Integrity Award: N'it Anti-Corruption Commission
 2011-2017: PM Award on Labour Relation, Min of Labour
 2009: Good Governance Cert., SMEs Institute
 2007: Sufficiency Economy Award, Royal Devt Proj Board
 2005: PM Award on Ethics, Thai Chamber of Commerce

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
 Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand

ที่ AREA. GEN 11/186/60(R)(L)

14 ธันวาคม 2560

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 11/186/60(R)(L)

เรียน คุณสมศักดิ์ ทองซ้อนกลีบ

ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

บมจ.ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น

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

ประเภททรัพย์สิน : ที่ดิน (ไม่ประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง) จำนวนรวม 18 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 28 ไร่ 53.0 ตารางวา หรือ 11,253.0 ตารางวา แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ตามทำเลที่ตั้ง ดูรายละเอียดในหัวข้อ 1.4

ที่ตั้งทรัพย์สิน :

ตามรายละเอียด ดังนี้

- ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1: ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน (เดิมถนนบางนา-ตราด (ทล.34)) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 4.5 และติดซอยบางนา-ตราด 50 ในพื้นที่การปกครองส่วนท้องถิ่นของเขตบางนา แขวงบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
- ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2: ตั้งอยู่ติดซอยบางนา-ตราด 50 ห่างจากถนนเทพรัตน (เดิมถนนบางนา-ตราด (ทล.34)) ระยะทางประมาณ 400 เมตร ในพื้นที่การปกครองส่วนท้องถิ่นของเขตบางนา แขวงบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน :

โฉนดที่ดินเลขที่ 6029, 47128, 81542-81544, 81554-81557, 103632-103640 จำนวนรวม 18 ฉบับ
 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินปัจจุบัน ทั้ง 18 โฉนด ได้แก่ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่งแอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน :

จากการตรวจสอบภาระผูกพันที่ได้มีการจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน พบว่า ไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด

การเวนคืน :

ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใด ๆ

วัตถุประสงค์การประเมิน :

เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) และนำไปใช้เพื่อประกอบการอ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์ และมีบุคคลผู้เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ คือ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่งแอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

หลักเกณฑ์การประเมิน :

กำหนดมูลค่าตลาด

เงื่อนไขและข้อจำกัด :

มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามหัวข้อ 3.1 และ 3.3

สมมติฐานการประเมิน :

ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใด ๆ

วิธีการประเมิน :

วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วันที่ประเมิน :

6 ธันวาคม 2560



10 Nonsi 5 Road, Bangkok 10120, THAILAND Tel.66.2295.3905 Facsimile 66.2295.1154
 BANGKOK : CHIANG MAI : KHON KAEN : SURAT THANI

<http://www.area.co.th> E-mail: area@area.co.th

ISO9001:2008

The first property consultant firm
 certified for the overall services

2011: Integrity Award: N'l Anti-Corruption Commission
 2011-2017: PM Award on Labour Relation, Min of Labour
 2009: Good Governance Cert., SMEs Institute
 2007: Sufficiency Economy Award, Royal Devt Proj Board
 2005: PM Award on Ethics, Thai Chamber of Commerce

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
 Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand

มูลค่าที่ประเมินได้เป็นเงิน แสดงตามรายละเอียด ดังนี้

วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)					
ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1					
เนื้อที่ดินประมาณ	10,055.0	ตร.ว.ฯ ละ	164,000.00	บาท เป็นเงิน	1,649,020,000.00 บาท
มูลค่ารวม โดยประมาณ					1,649,020,000.00 บาท
ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2					
เนื้อที่ดินประมาณ	1,198.0	ตร.ว.ฯ ละ	45,000.00	บาท เป็นเงิน	53,910,000.00 บาท
มูลค่ารวม โดยประมาณ					53,910,000.00 บาท
ทรัพย์สิน รวมกลุ่มที่ 1 และ 2					
เนื้อที่ดินประมาณ	11,253.0	ตร.ว.ฯ ละ	151,331.20	บาท เป็นเงิน	1,702,930,000.00 บาท
มูลค่ารวม โดยประมาณ					1,702,930,000.00 บาท
สรุปมูลค่าตลาด (Open Market Value) ของทรัพย์สิน ที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น				1,702,930,000.00	บาท
(หนึ่งพันเจ็ดร้อยสองล้านเก้าแสนสามหมื่นบาทถ้วน)					
อธิบายเพิ่มเติม : ไม่มี					

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้อง
 กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ
 จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายจongsak บัวไชย)
 กรรมการผู้จัดการ



10 Nonsi 5 Road, Bangkok 10120, THAILAND Tel.66.2295.3905 Facsimile 66.2295.1154
 BANGKOK : CHIANG MAI : KHON KAEN : SURAT THANI
<http://www.area.co.th> E-mail:area@area.co.th

ISO9001:2008

The first property consultant firm
 certified for the overall services