

เอกสารแนบ 4 : รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/087/61(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 เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

2011-17: Prime Minister Award, Labour Relation
 2016-17: Good Governance Award, Min of Commerce
 2011: Integrity Award: N'it Anti-Corruption Commission
 2009: Good Governance Cert., SMEs Institute
 2007: Sufficiency Economy Award, Royal Devt Proj Board
 2005: PM Award on Ethics, Thai Chamber of Commerce

ที่ AREA.GEN 12/087/61(R)(L)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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

25 ธันวาคม 2561

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/087/61(R)(L)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
 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
 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินปัจจุบัน คือ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
 ภาระผูกพัน: จากการตรวจสอบภาระผูกพันที่ได้มีการจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน พบว่า ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ที่ได้มีการจดทะเบียนไว้
 การเวนคืน: ปัจจุบันทรัพย์สินนี้อยู่ในแผนเวนคืนเพื่อสาธารณประโยชน์ใดๆ
 วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และนำไปใช้เพื่อประกอบการอ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์
 หลักเกณฑ์การประเมิน: กำหนดมูลค่าตลาด
 เงื่อนไขและข้อจำกัด: มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามหัวข้อ 3.1 และ 3.3
 สมมติฐานการประเมิน: ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ
 วิธีการประเมิน: วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ
 วิธีการสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)
 วันที่ประเมิน: 24 ธันวาคม 2561

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 1,134,480,000.00 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสามสิบล้านสี่แสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


 (นายจันทน์ บัวไวย)
 กรรมการผู้จัดการ



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

ISO 9001
 The first property consultant firm
 certified for the overall services

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/088/61 (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 ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

2011-17: Prime Minister Award, Labour Relation
 2016-17: Good Governance Award, Min of Commerce
 2011: Integrity Award: N'it Anti-Corruption Commission
 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 12/088/61(R)(L)

24 ธันวาคม 2561

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/088/61(R)(L)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
 บมจ.ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ 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: 14.630936, Lon: 101.457534
 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 6748-6753 จำนวนรวม 6 ฉบับ ผู้ครอบครองในที่ดินปัจจุบัน ทั้งหมด 6 ฉบับ ได้แก่ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
 อาคารสิ่งปลูกสร้าง : บนที่ดินมีบ้านพักคนงาน (ไม่ประเมินมูลค่า)
 ภาระผูกพัน : จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่ดินที่สำนักงานที่ดิน พบว่า ไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด
 การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ
 วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และนำไปใช้เพื่อประกอบการอ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์
 หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด
 เงื่อนไขและข้อจำกัด : มีเงื่อนไขและข้อจำกัด ดังรายละเอียดในหัวข้อ 6.2
 สมมติฐานการประเมิน : ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใด ๆ
 วิธีการประเมิน : วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
 วันที่ประเมิน : 20 ธันวาคม 2561

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 115,773,000.00 บาท (หนึ่งร้อยสิบห้าล้านเจ็ดแสนเจ็ดหมื่นสามพันบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


 (นายจันศักดิ์ บัวไชย)
 กรรมการผู้จัดการ



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

ISO 9001
 The first property consultant firm
 certified for the overall services

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/086/61(R)(L)

ทรัพย์สิน: ที่ดิน (ประเมินเฉพาะที่ดิน) จำนวน 2 กลุ่ม

เนื้อที่ดินรวมประมาณ 28 ไร่ 53 ตารางวา

ที่ตั้ง: ติดถนนเพชรตัด และติดซอยบางนา-ตราด 50

ในพื้นที่แขวงบางนา เขตบางนา 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

2011-17: Prime Minister Award, Labour Relation
 2016-17: Good Governance Award, Min of Commerce
 2011: Integrity Award: N'it Anti-Corruption Commission
 2009: Good Governance Cert., SMEs Institute
 2007: Sufficiency Economy Award, Royal Devt Proj Board
 2005: PM Award on Ethics, Thai Chamber of Commerce

ที่ AREA.GEN 12/086/61(R)(L)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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

27 ธันวาคม 2561

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/086/61(R)(L)

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บมจ.ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น

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

ประเภททรัพย์สิน : ที่ดิน (ประเมินเฉพาะที่ดินไม่รวมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง)
 จำนวน 18 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 28 ไร่ 53 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 ในพื้นที่แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร
☐ ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2: ตั้งอยู่ติดซอยบางนา-ตราด 50 ห่างจากถนนเทพรัตน (เดิมถนนบางนา-ตราด (ทล.34)) ระยะทางประมาณ 400 เมตร ในพื้นที่แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

พิกัดทางภูมิศาสตร์: กลุ่มที่ 1 Lat: 13.66322, Lon: 100.64592
 กลุ่มที่ 2 Lat: 13.66142, Lon: 100.64620

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 6029, 47128, 81542-81544, 81554-81557, 103632-103640 รวมจำนวน 18 ฉบับ
 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน คือ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน : จากการตรวจสอบภาระผูกพันที่ได้มีการจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน พบว่า ไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด

การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใด ๆ

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) และนำไปใช้ประกอบการอ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์ และบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ คือ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด

เงื่อนไขและข้อจำกัด : มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามหัวข้อ 3.1 และ 3.3

สมมติฐานการประเมิน : ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใด ๆ

วิธีการประเมิน : วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)



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

ISO 9001

The first property consultant firm
 certified for the overall services

2011-17: Prime Minister Award, Labour Relation
 2016-17: Good Governance Award, Min of Commerce
 2011: Integrity Award: N'ti Anti-Corruption Commission
 2009: Good Governance Cert., SMEs Institute
 2007: Sufficiency Economy Award, Royal Devt Proj Board
 2005: PM Award on Ethics, Thai Chamber of Commerce

วันที่ประเมิน :

24 ธันวาคม 2561

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	167,000.00	บาท เป็นเงิน	1,679,185,000.00 บาท
มูลค่ารวม โดยประมาณ					1,679,185,000.00 บาท
ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2					
เนื้อที่ดินประมาณ	1,198.0	ตร.ว.ฯ ละ	48,000.00	บาท เป็นเงิน	57,504,000.00 บาท
มูลค่ารวม โดยประมาณ					57,504,000.00 บาท
ทรัพย์สิน รวมกลุ่มที่ 1 และ 2					
เนื้อที่ดินประมาณ	11,253.0			เป็นเงินรวม	1,736,689,000.00 บาท
มูลค่ารวม โดยประมาณ					1,736,689,000.00 บาท
วิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Mtd.)					
เนื้อที่ดินประมาณ	11,253.0	ตร.ว.ฯ ละ	154,000.00	บาท เป็นเงิน	1,732,962,000.00 บาท
มูลค่ารวม โดยประมาณ					1,732,962,000.00 บาท
สรุปมูลค่าตลาด (Open Market Value) ของทรัพย์สิน ที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น				1,736,689,000.00	บาท
(หนึ่งพันเจ็ดร้อยสามสิบล้านหกแสนแปดหมื่นเก้าพันบาทถ้วน)					

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้อง
 กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายจongsัก บัวไย)

กรรมการผู้จัดการ



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

ISO 9001
 The first property consultant firm
 certified for the overall services