

เอกสารแนบ 4 : รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/088/62(R)(L)

ทรัพย์สิน: ที่ดิน (ประเมินเฉพาะที่ดิน) จำนวน 2 กลุ่ม

เนื้อที่ดินรวมประมาณ 28 ไร่ 53.0 ตารางวา

ที่ตั้ง: ติดถนนเพชรรัตน และ ติดซอยบางนา-ตราด 50

ในพื้นที่แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

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

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA.GEN 12/088/62(R)(L)

26 ธันวาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/088/62(R)(L)

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

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

ประเภททรัพย์สิน : ที่ดิน (ประเมินเฉพาะที่ดินไม่รวมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง) จำนวน 18 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 28 ไร่ 53 ตารางวา แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ตามทำเลที่ตั้ง รายละเอียดในหัวข้อ 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) และนำไปใช้เพื่อประกอบการอ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์ และมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ 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)

วันที่ประเมิน : 23 ธันวาคม 2562

มูลค่าที่ประเมินได้เป็นเงิน แสดงตามรายละเอียด ดังนี้

วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)					
ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1					
เนื้อที่ดินประมาณ	10,055.0	ตร.ว. ๗ ละ	169,000.00	บาท เป็นเงิน	1,699,295,000.00 บาท
มูลค่ารวม โดยประมาณ					1,699,295,000.00 บาท
ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2					
เนื้อที่ดินประมาณ	1,198.0	ตร.ว. ๗ 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	1,756,799,000.00 บาท
มูลค่ารวม โดยประมาณ					1,756,799,000.00 บาท
วิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Mtd.)					
เนื้อที่ดินประมาณ	11,253.0	ตร.ว. ๗ ละ	168,000.00	บาท เป็นเงิน	1,890,504,000.00 บาท
มูลค่ารวม โดยประมาณ					1,890,504,000.00 บาท
สรุปมูลค่าตลาด (Open Market Value) ของทรัพย์สิน ที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น				1,756,799,000.00	บาท
(หนึ่งพันเจ็ดร้อยห้าสิบล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นเก้าพันบาทถ้วน)					

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางวรรณฯ พูนปาน)

รองกรรมการผู้จัดการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/089/62(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 ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA.GEN 12/089/62(R)(L)

23 ธันวาคม 2562

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/089/62(R)(L)

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

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนีไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน: ที่ดิน (ไม่ประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้าง) จำนวนรวม 2 แปลง
เนื้อที่ดินรวมประมาณ 8-0-60.0 ไร่ (หรือ 3,260.0 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน: ตั้งอยู่ติดถนนพระรามที่ 3 และติดแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่การปกครองส่วนท้องถิ่นของเขต
ยานนาวา แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
พิกัดทางภูมิศาสตร์: Lat: 13.675570, Lon: 100.532358
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน: โฉนดที่ดินเลขที่ 58776 และ 58777 จำนวนรวม 2 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินปัจจุบัน คือ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น
จำกัด (มหาชน) ทั้ง 2 โฉนด
ภาระผูกพัน: จากการตรวจสอบภาระผูกพันที่ได้มีการจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน พบว่า ไม่มีภาระ
ผูกพันใดๆ ที่ได้มีการจดทะเบียนไว้
การเวนคืน: ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และนำไปใช้เพื่อประกอบการอ้างอิงเพื่อ
วัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน: กำหนดมูลค่าตลาด
เงื่อนไขและข้อจำกัด: มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามหัวข้อ 3.1 และ 3.3
สมมติฐานการประเมิน: ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ
วิธีการประเมิน: วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ
วิธีการสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)
วันที่ประเมิน: 19 ธันวาคม 2562

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 1,180,120,000.00 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านหนึ่งแสนสองหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางวรรณภา พูนปาน)

รองกรรมการผู้จัดการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/090/62(R)(L)

ทรัพย์สิน: ที่ดิน 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 ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 12/090/62(R)(L)

24 ธันวาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/090/62(R)(L)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บมจ.ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสตท 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 ติดถนนสายชนงพระใต้-หนองสาหร่าย และติดซอยไม่ปรากฏชื่อ ในพื้นที่การปกครองส่วนท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนตำบลชนงพระ ตำบลชนงพระ 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 เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : บนที่ดินมีบ้านพักคนงาน (ไม่ประเมินมูลค่า)

ภาระผูกพัน : จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่า ไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด

การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และนำไปใช้เพื่อประกอบการอ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์

หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด

เงื่อนไขและข้อจำกัด : มีเงื่อนไขและข้อจำกัด ๓ ข้อรายละเอียดในหัวข้อ 6.2

สมมติฐานการประเมิน : ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใด ๆ

วิธีการประเมิน : วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วันที่ประเมิน : 23 ธันวาคม 2562

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 125,841,000.00 บาท(หนึ่งร้อยยี่สิบห้าล้านแปดแสนสี่หมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางวรรณ พูนปาน)
รองกรรมการผู้จัดการ