

เอกสารแนบ 4 : รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/154/63(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 รีลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA.GEN 12/154/63(R)(L)

30 ธันวาคม 2563

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/154/63(R)(L)

เรียน คุณสมศักดิ์ ทองช้อนกลีบ

ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ 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: ตั้งอยู่ติดถนนพหลโยธินที่ 3 และติดแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่การปกครองส่วนท้องถิ่นของเขตยานนาวา แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
พิกัดทางภูมิศาสตร์: Lat: 13.675570, Lon: 100.532358
เอกสารสิทธิที่ดิน: โฉนดที่ดินเลขที่ 58776 และ 58777 จำนวนรวม 2 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินปัจจุบัน คือ บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ทั้ง 2 โฉนด
ภาระผูกพัน: จากการตรวจสอบภาระผูกพันที่ได้มีการจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน พบว่า ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ที่ได้มีการจดทะเบียนไว้
การเวนคืน: ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และนำไปใช้เพื่อประกอบการอ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน: กำหนดมูลค่าตลาด
เงื่อนไขและข้อจำกัด: มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามหัวข้อ 3.1 และ 3.3
สมมติฐานการประเมิน: ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ
วิธีการประเมิน: วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีการสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)
วันที่ประเมิน: 23 ธันวาคม 2563

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 1,183,380,000.00 บาท
(หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบสามล้านสามแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางวรรณภา พูนปาน)
รองกรรมการผู้จัดการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/157/63(R)

ทรัพย์สิน : ที่ดิน จำนวน 3 แปลง (ไม่ประเมินสิ่งปลูกสร้าง)
เนื้อที่ดินรวมประมาณ 14 ไร่ 41.9 ตารางวา
ประเมินเพียงเนื้อที่ดินประมาณ 13 ไร่ 3 งาน 69.9 ตารางวา
ที่ตั้ง : ซอยหัวหิน 3/3 ถนนเพชรเกษม (ทล.4)
ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
เสนอต่อ : บริษัท นูเวล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 12/157/63(R)

4 มกราคม 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/157/63(R)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท นูเวล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน : ที่ดิน จำนวน 3 แปลง (ไม่ประเมินสิ่งปลูกสร้าง) เนื้อที่ดินรวมประมาณ 14 ไร่ 41.9 ตารางวา หรือ 5,641.9 ตารางวา ประเมินเพียงเนื้อที่ดินประมาณ 13 ไร่ 3 งาน 69.9 ตารางวา หรือ 5,569.9 ตารางวา

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยหัวหิน 3/3 ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ในพื้นที่เขตการปกครองส่วนท้องถิ่นของเทศบาลเมืองหัวหิน ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 75523, 75524 และ 75515 รวมจำนวน 3 ฉบับ

เงื่อนไข: ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ บริษัท นูเวล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ณ วันสำรวจ พบว่ามีอาคารบ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง, อาคารบ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง และ บ้านพักคนงานชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 842.00 ตารางเมตร อายุประมาณ 12 ปี สภาพอาคารพอใช้ และชำรุดทรุดโทรมบางส่วน ไม่ประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้าง ประเมินเฉพาะที่ดิน ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

ภาระผูกพัน : จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่า ไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด

การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใด ๆ

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และนำไปใช้เพื่อประกอบการอ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์

หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด

สมมติฐานการประเมิน : ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใด ๆ

วิธีการประเมิน : วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วันที่ประเมิน : 24 ธันวาคม 2563

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 891,200,000.00 บาท (แปดร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านสองแสนบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางวรรณภา พูนปาน)
รองกรรมการผู้จัดการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/155/63(R)(L)

**ทรัพย์สิน: ที่ดิน (ประเมินเฉพาะที่ดิน) จำนวน 2 กลุ่ม
เนื้อที่ดินรวมประมาณ 28 ไร่ 53.0 ตารางวา**

**ที่ตั้ง: ติดถนนเทพรัตน และ ติดซอยบางนา-ตราด 50
ในพื้นที่แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร**

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

**จัดทำโดย
บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเดท แอฟแฟร์ส จำกัด**

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเดท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA.GEN 12/155/63(R)(L)

28 ธันวาคม 2563

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/155/63(R)(L)

เรียน คุณสมศักดิ์ ทองซ้อนกลีบ
ผู้จัดการฝ่ายพัฒนารัฐกิจ
บมจ.ชีโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

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 เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน: จากการตรวจสอบภาระผูกพันที่ได้มีการจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน พบว่า ไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด

การเวนคืน: ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใด ๆ

วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สินของ ณ ปัจจุบัน และนำไปใช้เพื่อประกอบการอ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์

หลักเกณฑ์การประเมิน: กำหนดมูลค่าตลาด

เงื่อนไขและข้อจำกัด: มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามหัวข้อ 3.1 และ 3.3

สมมติฐานการประเมิน: ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใด ๆ

วิธีการประเมิน: วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วันที่ประเมิน: 24 ธันวาคม 2563

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,809,470,000.00 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยเก้าล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางวรรณภา พูนปาน)
รองกรรมการผู้จัดการ