

เอกสารแนบ 4

รายการเปรียบเทียบราคาตามบัญชี และราคาตลาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด(มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ปี 2562 บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ได้พิจารณาทบทวนสินทรัพย์ที่อยู่ในเกณฑ์กำหนดด้วยค่าประเภทที่ดินและส่วนควบ ที่บริษัทถือครองและบริหารอยู่ทั้งหมด ซึ่งปี 2562 นี้ไม่มีการจ้างผู้ประเมินภายนอกประเมินราคาเนื่องจากได้มีการประเมินไปเมื่อปลายปี 2561 โดยปี 2562 ไม่มีมูลเหตุใดที่มีผลกระทบให้มีการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของที่ดินและส่วนควบฯ บริษัทจึงยืนยันใช้ราคาที่เคยประเมินแล้วปี 2561 (ตามรายละเอียด)

ลำดับที่	สถานที่ตั้ง	เนื้อที่	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าตลาด (บาท)	เลขที่รายงาน MK	วิธีการประเมิน
1	ที่ดินเปล่า ถนนอ้งทอง-ป่าโมก (ทล.3501) ตำบลป่าโมก (นรสิงห์) อำเภอป่า โมก จังหวัดอ่างทอง	53-1-37 ไร่	31,768,500.00	67,700,000.00	61-SL-11-1737.1	วิธีเปรียบเทียบ ข้อมูลตลาด
2	ที่ดินและค่าก่อสร้างถนน ขอยสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ถนนรอบเกาะ (ทล.4169) ตำบล บ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	44-0-83.70 ไร่	125,500,783.00	215,200,000.00	61-SL-11-1737.2	วิธีวิเคราะห์มูลค่า จากต้นทุน
3	ที่ดินเปล่า ถนนสายเชียงใหม่-ฝาง (ทล.107) กม.26+800 ตำบล ชีเหล็ก อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่	12-0-61 ไร่	16,156,794.00	39,000,000.00	61-SL-11-1737.3	วิธีเปรียบเทียบ ข้อมูลตลาด
4	ที่ดินเปล่า และสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 53/54 หมู่ที่ 9 ถนนสายจะเชิงเทรา-บางน้ำเปรี้ยว (ทล.3200) ตำบลโพรงอากาศ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา	49-0-14 ไร่	104,400,000.00	200,100,000.00	61-SL-11-1737.15	วิธีต้นทุนทดแทน



ลำดับที่	สถานที่ตั้ง	เนื้อที่	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าตลาด (บาท)	เลขที่รายงาน MK	วิธีการประเมิน
5	ที่ดินเปล่า-ที่เก็บอุปกรณ์ (N.081) ซอยบางขวัญ 23 ถนนสายจะเข้เชิงเทรา-บางน้ำเปรี้ยว (ทล.3200) ตำบลบางขวัญ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา	37-3-99 ไร่	20,964,158.30	20,500,000.00	61-SL-11-1737.4	วิธีเปรียบเทียบ ข้อมูลตลาด
6	ที่ดินเปล่าและสิ่งปลูกสร้าง (N.090+N.091) ซอยบางขวัญ 23 ถนนสายจะเข้เชิงเทรา-บางน้ำเปรี้ยว (ทล.3200) ตำบลบางขวัญ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	24-1-38 ไร่	11,732,759.00	53,700,000.00	61-SL-11-1737.5	วิธีต้นทุนทดแทน
7	ที่ดินเปล่า ถนนโครงการ โบนันซ่า เขาใหญ่ ตำบลชนงพระ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดนครราชสีมา	0-3-13 ไร่	1,895,327.11	3,760,000.00	61-SL-11-1737.6	วิธีเปรียบเทียบ ข้อมูลตลาด
8	ที่ดินเปล่า ถนนสายป่าแดง-วังจิก (ทล. 1276) ก.ม.13-14 แยกถนนทางหลวงสุขาภิบาล ตำบลวังจิก อำเภอโพธิ์ประทับช้าง จังหวัดพิจิตร	16-3-38 ไร่	841,800.00	1,000,000.00	61-SL-11-1737.7	วิธีเปรียบเทียบ ข้อมูลตลาด
9	ที่ดินเปล่า ซอยสาธารณะประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ถนนเลียบคลองชลประทาน (ชน. 5062) ก.ม.5-6 ตำบลคู้งสำมา อำเภอมโนรมย์ จังหวัดชัยนาท	12-1-68 ไร่	563,625.00	620,000.00	61-SL-11-1737.8	วิธีเปรียบเทียบ ข้อมูลตลาด



ลำดับที่	สถานที่ตั้ง	เนื้อที่	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าตลาด (บาท)	เลขที่รายงาน MK	วิธีการประเมิน
10	ที่ดิน เลขที่ 82 หมู่ที่ 6 ซอยสาธารณะประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ถนนปากท่อ-ยางหัก (ทล.3206) ตำบลดอนทราย อำเภอปากท่อ จังหวัดราชบุรี	58-2-10 ไร่	4,830,812.70	7,630,000.00	61-SL-11-1737.9	วิธีเปรียบเทียบ ข้อมูลตลาด
11	ที่ดินเปล่า หมู่ที่ 3 ถนนบ้านดอนซากพัฒนา 2 แยกถนนสายท่าเสด็จ-สามชุก (ถนนเลียบคลองชลประทาน) ตำบลบางงาม อำเภอสรีประจันต์ จังหวัดสุพรรณบุรี	30-0-0 ไร่	2,910,000.00	900,000.00	61-SL-11-1737.10	วิธีเปรียบเทียบ ข้อมูลตลาด
12	ที่ดินเปล่า ซอยศรีदान 22 แยกซอยไม่มีชื่อ ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	0-1-17 ไร่	2,784,000.00	3,000,000.00	61-SL-11-1737.11	วิธีเปรียบเทียบ ข้อมูลตลาด
13	ที่ดินเปล่า ซอยไอยรา 23 ถนนไอยรา ตำบลคลองสอง(คลอง 2 ตก) อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	0-1-50 ไร่	750,000.00	1,240,000.00	61-SL-11-1737.12	วิธีเปรียบเทียบ ข้อมูลตลาด
14	ที่ดินเปล่า ทางหลวงชนบทสายวัดศรีวาฬน้อย ตำบลศรีชะจรเข้ใหญ่ จังหวัดสมุทรปราการ โฉนดเลขที่ 2497 สิ่งปลูกสร้าง - สถานีบริการน้ำมัน - อาคารจำหน่ายและสำนักงาน - ร้านกาแฟ - ห้องน้ำมัน - อาคารร้านอาหาร	4-0-1 ไร่	22,187,087.95	67,600,000.00	61-SL-11-1737.13	วิธีต้นทุนทดแทน



ลำดับที่	สถานที่ตั้ง	เนื้อที่	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าตลาด (บาท)	เลขที่รายงาน MK	วิธีการประเมิน
15	อาคารใช้รวมพร้อมสำนักงาน 3 ชั้น อาคารบ้านพักคนใช้ โรงจอดรถ ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.4) แขวง/บางนา เขตบางนา กทม.	625 ตารางเมตร 40 ตารางเมตร 250 ตารางเมตร	22,194,947.01	15,950,000.00	61-SL-11-1737.14	วิธีต้นทุนทดแทน
16	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น โฉนดเลขที่ 162631 บ้านเลขที่ 162/35 โครงการซีบรีล วิลล่า พัทยา ถ.สุขุมวิท(ทล.3) ต. บางละมุง อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	102 ตร.วา	10,500,000.00	14,600,000.00	AREA.GEN01/026/62	วิธีเปรียบเทียบ ข้อมูลตลาด
รวมทั้งสิ้น			379,980,594.07	712,500,000.00		

บริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน (ลำดับที่1-15) บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟไฟรซ์ จำกัด
ที่อยู่ สำนักงานใหญ่ เลขที่ 114 ซอย 19 ถ.รัตนอุทิศ ต.หาดใหญ่ อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา 90110
สำนักงานกรุงเทพฯ เลขที่ 128/214 ชั้น 20 อาคารพญาไทพลาซ่า ถ.พญาไท แขวงทุ่งพญาไท
เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400
โทร 02-6526333 โทรสาร 02-6526336
www.sl.co.th/Email:info@sl.co.th

ผู้ประเมินราคา 1 นายปรีชา ยศวิปาน ตำแหน่ง ผู้ตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย เลขที่ สม. 049

ผู้ประเมินราคา 2 นายณัฐพงศ์ สอนะเกษม ตำแหน่ง ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ
สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย เลขที่ วฒ. 252

ผู้ประเมินราคา 3 นายภาณุวัช โพธิ์ทอง ตำแหน่ง ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ
สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย เลขที่ วฒ. 353

ทั้ง 3 ท่านลงลายมือชื่อร่วมกัน 2 ท่านโดยมีนายปรีชา ยศวิปานเป็นลายเซ็นหลัก
วันที่ประเมิน 28 พฤศจิกายน 2561

เหตุผลในการประเมิน เพื่อต้องการทราบมูลค่าปัจจุบันหรือราคาตลาด เพื่อให้งบการเงินแสดงมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องตรงกับความ
เป็นจริง



บริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน (ลำดับที่16) บริษัท เอเจนซี ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
ที่อยู่ สำนักงานใหญ่ เลขที่ 10 ถนนพหลโยธิน แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทร 02-2953905 โทรสาร 02-2951154

www.area.co.th / Email: area@area.co.th

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินราคา 1 นายกรวิชัย กุลพัฒน์รัตน์

ผู้สำรวจและประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1314

ผู้ประเมินหลัก ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ประเมินราคา 2 นายจำนงค์ บัวไชย

กรรมการผู้จัดการ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.198

ทั้ง 2 ท่านลงนามร่วมกันในเอกสารประเมินราคาทรัพย์สิน

วันที่ประเมิน 14 มกราคม 2562

เหตุผลในการประเมิน เพื่อต้องการทราบมูลค่าปัจจุบันหรือราคาตลาด เพื่อให้งบการเงินแสดงมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องตรงกับความ
เป็นจริง

