

## เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2558 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากการแสดงด้วยราคาทุนเป็นราคาที่ตีใหม่สำหรับที่ดิน และบริษัทได้ใช้ข้อมูลการประเมินราคาที่ดินโดยบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระ และบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ตีใหม่ โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 7/214 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ถนนสายทะเลเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลมาบยางพร อำเภอบางพลี จังหวัดระยอง		
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2027 และ 9963 จำนวน 2 ฉบับเนื้อที่ดินรวม 83-0-33.3 ไร่ หรือ 33,233.3 ตารางวา		
ประเภทอาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 11 รายการพร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		
ภาระผูกพันจำนอง	โฉนดเลขที่ 9963 คิดจำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โฉนดเลขที่ 2027 ไม่มีภาระผูกพันใดๆ		
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด		
วิธีการประเมิน	วิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับที่ดิน		
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	ที่ดิน	240,941,425	บาท (ไร่ละ 2,900,000 บาท)
	สิ่งปลูกสร้าง	135,262,622	บาท
	รวมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	376,200,000	บาท (ปัดเศษ)
มูลค่าประกันอสังหาริมทรัพย์	142,517,000 บาท		
วันที่ประเมิน	3 มีนาคม 2558		

### วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระ ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติมพิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินในครั้งนี้ บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม มีลักษณะการปลูกสร้างเป็นการเฉพาะ ซึ่งไม่สามารถหาข้อมูลตลาดที่มีลักษณะ



คล้ายคลึงกันมาเปรียบเทียบได้ จึงไม่อาจใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทั้งหมด แต่ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เฉพาะในส่วนของที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน แล้วนำมูลค่าทั้งสองส่วนรวมกันเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน

#### ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการศึกษาพบว่า มีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่าแสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังนี้

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่)	ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)
ข้อมูลที่ 1	ที่ดินว่างเปล่า	ภายในโครงการนิคมอมตะซิตี้	10-0-00.0 (4,000 ตร.ว.)	2,750,000
ข้อมูลที่ 2	ที่ดินว่างเปล่า	ภายในโครงการนิคมอมตะซิตี้	10-1-26.0 (4,126 ตร.ว.)	3,200,000
ข้อมูลที่ 3	ที่ดินว่างเปล่า	ภายในโครงการนิคมอีสเทิร์น อินดัสเตรียลพาร์ค	8-3-96.0 (3,596 ตร.ว.)	3,225,806
ข้อมูลที่ 4	ที่ดินว่างเปล่า	ภายในนิคมอีสเทิร์น ซิเบอร์	11-0-00.0 (4,400 ตร.ว.)	3,500,000
ข้อมูลที่ 5	ที่ดินว่างเปล่า	ภายในโครงการนิคมอมตะซิตี้	22-0-00.0 (8,800 ตร.ว.)	2,700,000
ข้อมูลที่ 6	ที่ดินว่างเปล่า	ภายในโครงการนิคมอมตะซิตี้	8-2-48.0 (3,448 ตร.ว.)	8,000,000
ข้อมูลที่ 7	ที่ดินว่างเปล่า	นอกโครงการนิคมอมตะซิตี้	95-2-22.0 (38,222 ตร.ว.)	2,800,000
ข้อมูลที่ 8	ที่ดินว่างเปล่า	นอกโครงการนิคมอมตะซิตี้	21-3-22.0 (8,722 ตร.ว.)	3,000,000