

## เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2563 บริษัทได้ทำการประเมินราคาที่ดินโดยบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดินใหม่ โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

วัตถุประสงค์ที่ประเมิน	เพื่อบันทึกมูลค่าทางบัญชี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินเฉพาะส่วนของที่ดิน)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายชะเงว่น-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลมาบยางพร อำเภอบางพลี จังหวัดระยอง
พิกัด	LAT : 12.979790 LONG : 101.110406
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2027 และ 9963 จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 83-0-33.3 ไร่ หรือ 33,233.3 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 2027 บริษัท วิค จำกัด (มหาชน) โฉนดเลขที่ 9963 บริษัท วิค จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันจำนอง	โฉนดเลขที่ 2027 จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) โฉนดเลขที่ 9963 จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	332,333,000 บาท (สามร้อยสามสิบสองล้านสามแสนสามหมื่นสามพันบาทถ้วน)
วันที่ประเมิน	5 สิงหาคม 2563

### วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน ได้แก่

### วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม มีลักษณะการปลูกสร้างเป็นการเฉพาะ ซึ่งไม่สามารถหาข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายกันมาเปรียบเทียบได้ จึงไม่อาจใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทั้งหมด แต่ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เฉพาะในส่วนของที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน แล้วนำมูลค่าทั้งสองส่วนรวมกันเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน

#### ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่าแสดงรายละเอียดโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่)	ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)
ข้อมูลที่ 1	ที่ดินว่างเปล่า	ภายในโครงการนิคมอมตะซิตี้ ระยอง	10-0-00.0 ไร่ (4,000.0 ตารางวา)	ตารางวาละ 11,250.- บาท
ข้อมูลที่ 2	ที่ดินว่างเปล่า	ภายในโครงการนิคมอมตะซิตี้ ระยอง	21-3-20.0 ไร่ (8,720.0 ตารางวา)	ตารางวาละ 11,500.- บาท
ข้อมูลที่ 3	ที่ดินว่างเปล่า	ภายในโครงการนิคมอีสเทิร์น อินดัสเตรียลพาร์ค ระยอง	13-0-00.0 ไร่ (5,200.0 ตารางวา)	ตารางวาละ 15,000.- บาท
ข้อมูลที่ 4	ที่ดินว่างเปล่า	ภายในนิคมอีสเทิร์น ซีบอร์ด ระยอง	55-0-58.0 ไร่ (22,058.0 ตารางวา)	ตารางวาละ 11,250.- บาท