

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 02/0017/59

ทรัพย์สิน: ที่ดินแปลงที่ 1 และ 2 (รวมที่ดินแปลงที่ 3)

จำนวนที่ดิน: 30 ไร่

เนื้อที่รวมที่ดินแปลงที่ 1 และ 2: 27 ไร่ 3 งาน 22 ตารางวา

เนื้อที่รวมที่ดินแปลงที่ 3: 3 ไร่ 3 งาน 22 ตารางวา

ที่ตั้ง: คือซอยพัฒนาการ 13, ซอยพัฒนาการ 25, ซอยไม่ปรากฏชื่อ

(ซอยสมเด็จพระนเรศวรมหาราช), ซอยไม่ปรากฏชื่อ และ ถนนกำแพงเพชร 7

แขวงสวนหลวง เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ: บริษัท สยามภัณฑ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 02/001/59

10 กุมภาพันธ์ 2559

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 02/001/59

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท สยามภัณฑกรุป จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

**ประเภททรัพย์สิน :**

ที่ดินเปล่า (ไม่ประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้าง) จำนวนรวม 80 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 27 ไร่ 3 งาน 72.2 ตารางวา (หรือ 11,172.2 ตารางวา) แต่ประเมินเพียง 27 ไร่ 2 งาน 6.1 ตารางวา (หรือ 11,006.1 ตารางวา) แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

- ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1: ที่ดินเปล่า (ไม่ประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้าง) จำนวนรวม 53 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 11 ไร่ 3 งาน 7.0 ตารางวา (หรือ 4,707.0 ตารางวา) แต่ประเมินเพียง 11 ไร่ 1 งาน 40.9 ตารางวา (หรือ 4,540.9 ตารางวา)
- ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2: ที่ดินเปล่า (ไม่ประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้าง) จำนวนรวม 26 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 8.2 ตารางวา (หรือ 5,708.2 ตารางวา)
- ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 3: ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 57.0 ตารางวา (หรือ 757.0 ตารางวา)

**ที่ตั้งทรัพย์สิน :**

**มีรายละเอียดดังนี้**

- ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1: ตั้งอยู่ติดซอยพัฒนาการ 13 ในพื้นที่การปกครองส่วนท้องถิ่นของเขตสวนหลวง แขวงสวนหลวง เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
- ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2: ตั้งอยู่ติดซอยพัฒนาการ 13, ซอยพัฒนาการ 25, ซอยไม่ปรากฏชื่อ (ซอยสน.คลองคัน) และถนนกำแพงเพชร 7 ในพื้นที่การปกครองส่วนท้องถิ่นของเขตสวนหลวง แขวงสวนหลวง เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
- ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 3: ตั้งอยู่ติดซอยไม่ปรากฏชื่อ ในพื้นที่การปกครองส่วนท้องถิ่นของเขตสวนหลวง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร

**เอกสารสิทธิ์ที่ดิน :**

โฉนดที่ดิน จำนวนรวม 80 ฉบับ แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

- ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1: โฉนดที่ดินเลขที่ 55469-55475, 55477-55490, 55495-55498, 55503-55515, 55522-55524, 110668-110679 จำนวนรวม 53 ฉบับ
- ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2: โฉนดที่ดินเลขที่ 2930, 78794, 78795, 78801-78807, 78809-78810, 78813-78818, 78831-78833, 78836-78839 จำนวนรวม 26 ฉบับ
- ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 3: โฉนดที่ดินเลขที่ 8521 จำนวน 1 ฉบับ
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน ทั้ง 80 ฉบับ คือ บริษัท สยามภัณฑกรุป จำกัด (มหาชน)



ภาระผูกพัน :

มีรายละเอียดดังนี้

- ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1: จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่าไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด
- ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2: มีรายละเอียดภาระผูกพันดังต่อไปนี้
  - โฉนดที่ดินเลขที่ 2930 ปัจจุบันขึ้นเงินจำนองเป็นประกันลำดับที่สอง ครั้งที่ 1 กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2536
  - โฉนดที่ดินเลขที่ 78805, 78806 และ 78811 ปัจจุบันจำนองเป็นประกันรวมสามโฉนด กับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2543
  - โฉนดที่ดินส่วนที่เหลือ จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่าไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด
- ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 3: จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่าไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม ณ วันสำรวจ ผู้ประเมินพบว่า ที่ดินทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1 บางส่วน และทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2 บางส่วน อาจจะมีการเช่าระยะสั้น โดยไม่มีการจดทะเบียน และเนื่องจากไม่ได้รับเอกสารใดๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่า ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ จึงไม่อาจพิจารณาภาระผูกพันใดๆ เกี่ยวกับการเช่าระยะสั้นข้างต้น และก่อนการทำนิติกรรมใดๆ ควรตรวจสอบกับผู้ให้เช่า หรือผู้เช่าก่อน

การเวนคืน :	ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใด ๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน :	เพื่อบันทึกบัญชีทรัพย์สิน
หลักเกณฑ์การประเมิน :	กำหนดมูลค่าตลาด
สมมติฐานการประเมิน :	ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามหัวข้อ 2.3, 3.1, 3.3 และ 4.5
สมมติฐานการประเมิน :	ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใด ๆ
วิธีการประเมิน :	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมิน :	4 กุมภาพันธ์ 2559

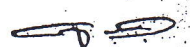
มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 900,980,890.00 บาท

(เก้าร้อยล้านเก้าแสนแปดหมื่นแปดร้อยเก้าสิบบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอรั เรอัลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายจongsัก บัวไชย)

กรรมการผู้จัดการ



10 Nonsi Road, Bangkok 10120, THAILAND Tel.66.2295.3905, Facsimile 66.2295.1154  
 BANGKOK : CHIANG MAI : KHON KAEN : SURAT THANI

<http://www.area.co.th> E-mail: [area@area.co.th](mailto:area@area.co.th)

ISO9001:2008

The first property consultant firm  
 certified for the overall services

๒๓