

ที่ AREA. GEN 12/119/59 (R)

11 มกราคม 2560

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/119/59 (R)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท สยามภัณฑกรู๊ป จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน 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.คลองตัน) 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 2: โฉนดที่ดินเลขที่ 8521 จำนวน 1 ฉบับ
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน ทั้ง 80 ฉบับ คือ บริษัท สยามภัณฑกรู๊ป จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน:

มีรายละเอียด อ้างอิงตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับเดิม เลขที่ GEN 02/001/59 ดังนี้

- 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 และเนื่องจากไม่ได้รับเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่า ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ จึงไม่อาจพิจารณาภาระผูกพันใดๆ เกี่ยวกับการเช่าระยะสั้นข้างต้น และก่อนการทำนิติกรรมใดๆ ควรตรวจสอบกับผู้ให้เช่า หรือผู้เช่าก่อน

การเวนคืน:

ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใด ๆ

วัตถุประสงค์การประเมิน:

เพื่อบันทึกบัญชีทรัพย์สิน

หลักเกณฑ์การประเมิน:

กำหนดมูลค่าตลาด

เงื่อนไขและข้อจำกัด:

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน โดยไม่ได้ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ตามคำสั่งของผู้ว่าจ้าง รายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์อ้างอิงตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับเดิม เลขที่ GEN 02/001/59

สมมติฐานการประเมิน:

ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใด ๆ

วิธีการประเมิน:

วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วันที่ประเมิน:

5 มกราคม 2560

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้ มีรายละเอียดแสดงตามตารางดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายละเอียดทรัพย์สิน	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ตร.ก.)	เนื้อที่ดิน ที่ประเมิน (ตร.ก.)	มูลค่าตลาดที่ประเมินได้		จาก ตารางที่	
				ตารางที่ 1 (บาท)	รวมเป็นเงิน (บาท)		
1	ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1 (ที่ดินเปล่า - ไม่ประเมินค่าการปลูกสร้าง)						
	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)						
	1.1	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55469)	174.0	174.0	99,900.00	17,382,600.00	ตารางที่ 3
	1.2	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55470)	146.0	146.0	95,100.00	13,884,600.00	ตารางที่ 3
	1.3	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55471)	147.0	147.0	80,800.00	11,877,600.00	ตารางที่ 3
	1.4	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55472)	149.0	141.0	57,100.00	8,051,100.00	ตารางที่ 3
	1.5	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55473)	153.0	153.0	11,400.00	1,744,200.00	ตารางที่ 3
	1.6	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55474)	158.0	158.0	9,500.00	1,501,000.00	ตารางที่ 3
	1.7	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55475)	157.0	157.0	9,500.00	1,491,500.00	ตารางที่ 3
	1.8	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55477)	155.0	155.0	9,500.00	1,472,500.00	ตารางที่ 3
	1.9	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55478)	154.0	154.0	9,500.00	1,463,000.00	ตารางที่ 3
	1.10	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55479)	153.0	153.0	9,500.00	1,453,500.00	ตารางที่ 3
	1.11	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55480)	152.0	152.0	9,500.00	1,444,000.00	ตารางที่ 3
	1.12	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55481)	151.0	151.0	47,600.00	7,187,600.00	ตารางที่ 3
	1.13	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55482)	150.0	150.0	80,800.00	12,120,000.00	ตารางที่ 3
	1.14	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55483)	148.0	148.0	95,100.00	14,074,800.00	ตารางที่ 3
	1.15	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55484)	158.0	158.0	95,100.00	15,025,800.00	ตารางที่ 3
	1.16	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55485)	53.0	53.0	90,100.00	4,775,300.00	ตารางที่ 3
	1.17	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55486)	54.0	54.0	85,800.00	4,633,200.00	ตารางที่ 3
	1.18	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55487)	55.0	55.0	85,800.00	4,719,000.00	ตารางที่ 3
	1.19	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55488)	56.0	56.0	85,800.00	4,804,800.00	ตารางที่ 3
	1.20	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55489)	61.0	61.0	108,400.00	6,612,400.00	ตารางที่ 3
	1.21	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55490)	42.0	42.0	4,500.00	189,000.00	ตารางที่ 3
	1.22	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55495)	100.0	100.0	9,500.00	950,000.00	ตารางที่ 3
	1.23	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55496)	100.0	100.0	9,500.00	950,000.00	ตารางที่ 3
	1.24	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55497)	100.0	100.0	9,500.00	950,000.00	ตารางที่ 3
	1.25	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55498)	99.0	95.6	11,400.00	1,089,840.00	ตารางที่ 3
	1.26	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55503)	100.0	100.0	95,100.00	9,510,000.00	ตารางที่ 3
	1.27	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55504)	100.0	100.0	95,100.00	9,510,000.00	ตารางที่ 3
	1.28	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55505)	100.0	100.0	80,800.00	8,080,000.00	ตารางที่ 3
	1.29	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55506)	99.0	99.0	11,400.00	1,128,600.00	ตารางที่ 3
	1.30	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55507)	99.0	63.2	10,300.00	650,960.00	ตารางที่ 3
	1.31	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55508)	100.0	58.0	8,600.00	498,800.00	ตารางที่ 3
	1.32	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55509)	82.0	54.4	9,500.00	516,800.00	ตารางที่ 3
	1.33	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55510)	78.0	53.0	10,000.00	530,000.00	ตารางที่ 3
	1.34	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55511)	99.0	99.0	10,900.00	1,079,100.00	ตารางที่ 3
	1.35	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55512)	100.0	100.0	9,500.00	950,000.00	ตารางที่ 3
	1.36	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55513)	132.0	107.7	9,500.00	1,023,150.00	ตารางที่ 3
	1.37	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55514)	6.0	6.0	4,500.00	27,000.00	ตารางที่ 3
	1.38	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55515)	6.0	6.0	4,500.00	27,000.00	ตารางที่ 3
	1.39	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55522)	84.0	84.0	95,100.00	7,988,400.00	ตารางที่ 3
	1.40	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55523)	87.0	87.0	95,100.00	8,273,700.00	ตารางที่ 3
	1.41	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 55524)	89.0	89.0	84,900.00	7,556,100.00	ตารางที่ 3
	1.42	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 110668)	29.0	29.0	114,800.00	3,329,200.00	ตารางที่ 3
	1.43	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 110669)	28.0	28.0	99,900.00	2,797,200.00	ตารางที่ 3
	1.44	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 110670)	27.0	27.0	99,900.00	2,697,300.00	ตารางที่ 3
	1.45	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 110671)	27.0	27.0	99,900.00	2,697,300.00	ตารางที่ 3
	1.46	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 110672)	27.0	27.0	99,900.00	2,697,300.00	ตารางที่ 3
	1.47	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 110673)	27.0	27.0	99,900.00	2,697,300.00	ตารางที่ 3
	1.48	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 110674)	26.0	26.0	99,900.00	2,597,400.00	ตารางที่ 3
	1.49	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 110675)	26.0	26.0	99,900.00	2,597,400.00	ตารางที่ 3
	1.50	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 110676)	26.0	26.0	99,900.00	2,597,400.00	ตารางที่ 3
	1.51	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 110677)	26.0	26.0	99,900.00	2,597,400.00	ตารางที่ 3
	1.52	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 110678)	26.0	26.0	99,900.00	2,597,400.00	ตารางที่ 3
1.53	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 110679)	26.0	26.0	99,900.00	2,597,400.00	ตารางที่ 3	
รวมมูลค่าตลาด กลุ่มที่ 1		4,907.0	4,540.9				
(สองร้อยสี่พันเก้าแสนหกแสนเก้าพันเก้าร้อยห้าสิบบาทถ้วน)							

(สองร้อยยี่สิบเก้าล้านหกแสนเก้าหมื่นหกพันเก้าร้อยห้าสิบบาทถ้วน)

2011: Integrity Award: N'tl Anti-Corruption Commission
 2011-2015: PM Award on Labour Relation, Min of Labour
 2009: Good Governance Cert., SMEs Institute
 2007: Sufficiency Economy Award, Royal Devt Proj Board
 2005: PM Award on Ethics, Thai Chamber of Commerce

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย

Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand

ลำดับ	รายละเอียดทรัพย์สิน	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ตร.ว.)	เนื้อที่ดิน ที่ประเมิน (ตร.ว.)	มูลค่าตลาดที่ประเมินได้		จาก ตารางที่
				ตารางรายละเอียด (บาท)	รวมเป็นเงิน (บาท)	
2	ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2 (ที่ดินเปล่า - ไม่ประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้าง)					
วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)						
2.1	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 2930)	1,096.0	1,096.0	123,000.00	134,808,000.00	ตารางที่ 3
2.2	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78794)	38.9	38.9	4,500.00	175,050.00	ตารางที่ 3
2.3	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78795)	35.1	35.1	4,500.00	157,950.00	ตารางที่ 3
2.4	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78801)	261.0	261.0	94,800.00	24,742,800.00	ตารางที่ 3
2.5	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78802)	263.0	263.0	94,800.00	24,932,400.00	ตารางที่ 3
2.6	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78803)	267.0	267.0	94,800.00	25,311,600.00	ตารางที่ 3
2.7	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78804)	271.0	271.0	94,800.00	25,690,800.00	ตารางที่ 3
2.8	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78805)	272.0	272.0	94,800.00	25,785,600.00	ตารางที่ 3
2.9	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78806)	296.0	296.0	94,800.00	28,060,800.00	ตารางที่ 3
2.10	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78807)	264.1	264.1	135,000.00	35,653,500.00	ตารางที่ 3
2.11	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78809)	10.1	10.1	6,400.00	64,640.00	ตารางที่ 3
2.12	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78810)	226.8	226.8	135,300.00	30,686,040.00	ตารางที่ 3
2.13	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78811)	169.0	169.0	95,000.00	16,055,000.00	ตารางที่ 3
2.14	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78813)	143.0	143.0	95,000.00	13,585,000.00	ตารางที่ 3
2.15	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78814)	132.0	132.0	95,000.00	12,540,000.00	ตารางที่ 3
2.16	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78815)	122.0	122.0	95,000.00	11,590,000.00	ตารางที่ 3
2.17	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78816)	111.0	111.0	95,000.00	10,545,000.00	ตารางที่ 3
2.18	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78817)	101.0	101.0	95,000.00	9,595,000.00	ตารางที่ 3
2.19	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78818)	90.0	90.0	95,000.00	8,550,000.00	ตารางที่ 3
2.20	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78831)	276.0	276.0	94,800.00	26,164,800.00	ตารางที่ 3
2.21	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78832)	296.0	296.0	94,800.00	28,060,800.00	ตารางที่ 3
2.22	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78833)	295.0	295.0	135,000.00	39,825,000.00	ตารางที่ 3
2.23	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78836)	192.2	192.2	135,300.00	26,004,660.00	ตารางที่ 3
2.24	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78837)	171.0	171.0	95,000.00	16,245,000.00	ตารางที่ 3
2.25	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78838)	160.0	160.0	95,000.00	15,200,000.00	ตารางที่ 3
2.26	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 78839)	149.0	149.0	95,000.00	14,155,000.00	ตารางที่ 3
รวม มูลค่าตลาด กลุ่มที่ 2		5,708.2	5,708.2			
(หรือที่ดินหนึ่งแสนแปดพันสี่พันสี่ร้อยสี่สิบบาทถ้วน)						

2011: Integrity Award: N'tl Anti-Corruption Commission
 2011-2015: PM Award on Labour Relation, Min of Labour
 2009: Good Governance Cert., SMEs Institute
 2007: Sufficiency Economy Award, Royal Devt Proj Board
 2005: PM Award on Ethics, Thai Chamber of Commerce

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย

Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand

ลำดับ	รายละเอียดทรัพย์สิน	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ตร.ว.)	เนื้อที่ดิน ที่ประเมิน (ตร.ว.)	มูลค่าตลาดที่ประเมินได้		จาก ตารางที่	
				ตารางรายละเอียด (บาท)	รวมเป็นเงิน (บาท)		
3	ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 3 (ที่ดินเปล่า)						
	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)						
	3.1	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดิน เลขที่ 8521)	757.0	757.0	88,900.00	67,297,300.00	ตารางที่ 3
	รวม มูลค่าตลาด กลุ่มที่ 3		757.0	757.0		67,297,300.00	
	(หักลบเจ็ดล้านสองแสนเก้าหมื่นเจ็ดพันสามร้อยบาทถ้วน)						
4	ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1+2+3						
	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)						
	4.1	ที่ดินเปล่า จำนวนรวม 80 แปลง	11,172.2	11,006.1	81,879.93	901,178,690.00	ตารางที่ 3
	รวม มูลค่าตลาด ทั้ง 3 กลุ่ม		11,172.2	11,006.1		901,178,690.00	
	(หักยอหนึ่งล้านหนึ่งแสนเจ็ดหมื่นแปดพันหกกร้อยเก้าสิบบาทถ้วน)						

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้อง
 กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายจังก์ บัวไชย)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท สยามภัณฑ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
SIAM PAN GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED



488 ถนนนครสวรรค์ แขวงสี่แยกมหานาค เขตดุสิต กรุงเทพฯ 10300
Ins. 0-2280-0202 (38 คู่สาย) แฟกซ์ (66-2) 280-0690, 280-0691, 280-6309, 282-7918
488 Nakornsawan Road, Kwang Siyak-Mahanak, Dusit, Bangkok 10300
Tel: 0-2280-0202 (38 Lines) Fax: (66-2) 280-0690, 280-0691, 280-6309, 282-7918

ทะเบียนเลขที่ บมจ.512
REGISTRATION No.812

ที่ สก.33/2561

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง ประเมินราคาตลาดของที่ดินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท

เรียน คุณณภาพร สาธิตธรรมพร ผู้ตรวจสอบบัญชี

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้ประเมินราคาตลาดของที่ดินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท จำนวนเนื้อที่รวมประมาณ 27 ไร่ 3 งาน 72.2 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ แขวงสวนหลวง เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร โดยมีมูลค่าตลาดที่ประเมินได้รวมเป็นเงิน 901,178,690.- บาท (เก้าร้อยหนึ่งล้านหนึ่งแสนเจ็ดหมื่นแปดพันหกกร้อยเก้าสิบบาทถ้วน) ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดิน) ฉบับลงวันที่ 11 มกราคม 2560 และบริษัทได้เคยส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดิน) ฉบับดังกล่าวนี้ให้กับท่านแล้ว เมื่อปี พ.ศ. 2560 นั้น

บริษัทขอเรียนว่า บริษัทได้พิจารณาสภาพปัจจุบันของที่ดินและหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาตลาดของที่ดินดังกล่าว ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดิน) ฉบับลงวันที่ 11 มกราคม 2560 แล้วปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ตั้งของที่ดิน : ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
2. การคมนาคมไปยังที่ดิน : กรุงเทพมหานครกำลังดำเนินการก่อสร้างทางลอดถนนพัฒนาการ-รามคำแหง-ถาวรวัชร โดยมีบริเวณพื้นที่ก่อสร้างตามแนวถนนพัฒนาการ ตั้งแต่ ซอยพัฒนาการ 19 ถึง ซอยพัฒนาการ 31/1
3. ทางเข้า-ออกตามกฎหมาย : ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
4. ทำเลและสภาพแวดล้อม : ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
5. ระบบสาธารณูปโภค : ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
6. ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เช่น ผังเมืองกรุงเทพมหานคร กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อม การเวนคืนของรัฐ : ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
7. การรอนสิทธิของที่ดิน : ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

ดังรายละเอียดที่กล่าวมาข้างต้น สรุปได้ว่าราคาตลาดของที่ดินดังกล่าวยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงไป

จากเดิม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สยามภัณฑ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



บริษัท สยามภัณฑ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
Siam Pan Group Public Company Limited

(นางอรศรี ทิพย์บุญทอง) กรรมการ