

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

1. ทรัพย์สินของบริษัท บริหารและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จำกัด (มหาชน)

1.1 ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

ประเภท	รายละเอียด
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	เพื่อสาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น เนื้อที่ 23.5 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยรวม 103.98 ตารางเมตร สภาพภายในอาคารปล่อยทิ้งร้างขาดการดูแลรักษา อายุอาคารประมาณ 9 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการ “บ้านนวิรัตน์” ถนนเทศบาล 11 (จันทร์ทองเยี่ยม) แยกจากถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลบางรักพัฒนา อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 154106
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	บริษัท บริหารและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	3 พฤศจิกายน 2560
ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สิน	1,400,000.00 บาท
มูลค่าทางบัญชี	1,095,164.43 บาท
มูลค่าที่เปลี่ยนแปลง	มูลค่าจากการประเมินสูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 304,835.57 บาท
ผลกระทบต่องบการเงิน	ไม่มี

1.2 อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 1 คูหา

ประเภท	รายละเอียด
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	เพื่อสาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย จำนวน 1 คูหา เนื้อที่ 24.0 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 169/17 โครงการ “บางบัวทองไฮมออฟฟิศ” ถนนเทศบาล 2 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 154295
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	บริษัท บริหารและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จำกัด (มหาชน)

ประเภท	รายละเอียด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	3 พฤศจิกายน 2560
ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สิน	3,500,000.00 บาท
มูลค่าทางบัญชี	1,841,466.18 บาท
มูลค่าที่เปลี่ยนแปลง	มูลค่าจากการประเมินสูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 1,658,533.82 บาท
ผลกระทบต่องบการเงิน	ไม่มี

1.3 อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 11 คูหา

ประเภท	รายละเอียด
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	เพื่อสาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น พร้อมชั้นลอย จำนวน 11 คูหา ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 11 ฉบับ เนื้อที่รวม 2 งาน 25.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 225.0 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการ"เอเซียคอมเมอรี่เซียล 1" ถนนเทศบาล 2 แยกจากถนน บางกรวย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 82717, 82718, 82723, 82725, 82727, 82731, 82732, 82739, 82743, 82745 และ 82752 จำนวน 11 ฉบับ
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท บริหารและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	3 พฤศจิกายน 2560
ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคำนวณจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Approach of Valuation) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สิน	23,210,000.00 บาท
มูลค่าทางบัญชี	15,542,141.33 บาท
มูลค่าที่เปลี่ยนแปลง	มูลค่าจากการประเมินสูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 7,667,858.67 บาท
ผลกระทบต่องบการเงิน	ไม่มี

2. ทรัพย์สินของบริษัท เอเชียพัฒนา แลนด์ จำกัด

2.1 ที่ดินว่างเปล่า 15,875.0 ตารางวา

ประเภท	รายละเอียด
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ 39 ไร่ 2 งาน 75.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 15,875.0 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ติดถนนเลียบคลองบางสะแกฝั่งเหนือ ตำบลลาดหลุมแก้ว อำเภอลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 10172
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	บริษัท เอเชียพัฒนา แลนด์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	9 พฤศจิกายน 2560
ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สิน	48,660,000.00 บาท
มูลค่าทางบัญชี	40,000,000.00 บาท
มูลค่าที่เปลี่ยนแปลง	มูลค่าจากการประเมินสูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 8,660,000.00 บาท
ผลกระทบต่องบการเงิน	ไม่มี

2.2 ที่ดินว่างเปล่า 1,349.0 ตารางวา

ประเภท	รายละเอียด
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 49.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 1,349.0 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ไม่มีทางเข้าออก ตั้งอยู่ติดโครงการภัทรนิเวศน์ ลากูน ถนนเทศบาล 2 ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 7594, 123436 และ 123437
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	บริษัท เอเชียพัฒนา แลนด์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	8 พฤศจิกายน 2560
ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน

ประเภท	รายละเอียด
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สิน	10,790,000.00 บาท
มูลค่าทางบัญชี	10,404,890.00 บาท
มูลค่าที่เปลี่ยนแปลง	มูลค่าจากการประเมินสูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 385,110.00 บาท
ผลกระทบต่อการเงิน	ไม่มี

2.3 ที่ดินว่างเปล่า 382.0 ตารางวา

ประเภท	รายละเอียด
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ 3 ไร่ 82.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 382.0 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ติดถนนเลียบคลองวัดโคก แยกจากถนนปทุมธานี-สายใน ตำบลบ้านฉาง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 6877, 6878 และ 6879
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เอเซียพัฒนา แลนด์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	9 พฤศจิกายน 2560
ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สิน	3,820,000.00 บาท
มูลค่าทางบัญชี	3,438,000.00 บาท
มูลค่าที่เปลี่ยนแปลง	มูลค่าจากการประเมินสูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 382,000.00 บาท
ผลกระทบต่อการเงิน	ไม่มี

2.4 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ประเภท	รายละเอียด			
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	เพื่อสาธารณะ			
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่ดิน 2 งาน หรือเท่ากับ 200.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
	ลำดับ	รายการสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ใช้สอย	
	1.	อาคารพักอาศัยรวม สูง 5 ชั้น	2,004.90	ตารางเมตร
	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ			
	-	ลานคอนกรีต	415.00	ตารางเมตร
	-	รั้วก่ออิฐฉาบปูนเรียบ	82.00	ตารางเมตร
	-	ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.30 เมตร	105.00	เมตร
	-	ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป	8	ชุด
	-	บ่อดักขยะ/ดักไขมันสำเร็จรูป	2	ชุด
	-	บ่อบำบัดน้ำสำเร็จรูป	19	ชุด
	ปัจจุบันทรัพย์สินใช้ประโยชน์เป็นอาคารพักอาศัย สูง 5 ชั้น ภายใต้ชื่อ “เอพี อพาร์ทเม้นท์” รวมห้องพักทั้งหมด 74 ห้อง โดยมีรายละเอียดของห้องพัก ดังนี้			
	รายการ	แบบห้อง	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	จำนวนห้อง
	1	ห้องพักปรับอากาศ	21.70	74
		รวม		74
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ “เอพี อพาร์ทเม้นท์” เลขที่ 22/88 หมู่ที่ 9 ซอยเลียบเมืองปากเกร็ด 9 ถนนเลียบเมืองปากเกร็ด ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี			
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 67420 และ 67421			
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิถือครองโดยสมบูรณ์			
ผู้ถือกรรมสิทธิในที่ดิน	บริษัท เอเซียพัฒนา แลนด์ จำกัด			
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันทางการเงินใดๆ			
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	7 พฤศจิกายน 2560			
ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด			
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน			
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน			

ประเภท	รายละเอียด
มูลค่าทรัพย์สิน	28,650,000.00 บาท
มูลค่าทางบัญชี	24,493,262.61 บาท
มูลค่าที่เปลี่ยนแปลง	มูลค่าจากการประเมินสูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 4,156,737.39 บาท
ผลกระทบต่อการเงิน	ไม่มี