

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับราคาการประเมินทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับราคาการประเมินราคาทรัพย์สิน

เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2563 และวันที่ 30 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อย และบริษัทย่อยทางอ้อมได้ทำการประเมินมูลค่า ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

บริษัทย่อยทางตรง :-**บริษัท มันทรา แอสเซ็ท จำกัด**

| | |
|---------------------------|--|
| วัตถุประสงค์ที่ประเมิน | เพื่อบันทึกมูลค่าทางบัญชี |
| ประเภททรัพย์สิน | ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมสาธารณูปโภคอื่นๆ |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน | โครงการ “ เดอะเคบินเชียงใหม่ ” ตั้งอยู่ติดทางหลวงชนบท ชม.3009 (สายแยก ทล.107 – บ้านไร่) ในตำบลห้วยทราย อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ |
| เอกสารสิทธิ์ที่ดิน | โฉนดที่ดินเลขที่ 44915 และ 49088 จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 34-1-62.6 ไร่ หรือ 13,762.6 ตารางวา |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน | โฉนดเลขที่ 44915 บริษัท มันทรา แอสเซ็ท จำกัด โฉนดเลขที่ 49088 บริษัท มันทรา แอสเซ็ท จำกัด |
| หลักเกณฑ์การประเมิน | เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) |
| วิธีการประเมิน | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน | 480,000,000 บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) |
| วันที่ประเมิน | 30 ตุลาคม 2563 |

วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดต่างๆ ไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน ได้แก่

วิธีการคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมสาธารณูปโภคอื่นๆ ซึ่งใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน และใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เฉพาะในส่วนของที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างวิเคราะห์จากวิธีคิดจากรายได้ แล้วนำมูลค่าทั้งสองส่วนรวมกันเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่าแสดงรายละเอียดโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

| ลำดับ | ประเภททรัพย์สิน | ที่ตั้ง | เนื้อที่ดิน (ไร่) | ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่) |
|-------------|-----------------|---|-----------------------------------|--------------------------|
| ข้อมูลที่ 1 | ที่ดินว่างเปล่า | ติดทางหลวงชนบท ชม.3009 รูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มี หน้ากว้างติดถนนประมาณ 50 เมตร | 2-3-00.0 ไร่ (1,100 ตารางวา) | ตารางวาละ 5,000.- บาท |
| ข้อมูลที่ 2 | ที่ดินว่างเปล่า | ติดทางหลวงชนบท ชม.3009 รูปแปลงใกล้เคียงรูปหลายเหลี่ยม มี หน้ากว้างติดถนนประมาณ 170 เมตร | 76-0-00.0 ไร่ (30,400 ตารางวา) | ตารางวาละ 3,224.- บาท |
| ข้อมูลที่ 3 | ที่ดินว่างเปล่า | ติดทางหลวงชนบท ชม.3009 รูปแปลงใกล้เคียงรูปหลายเหลี่ยม มี หน้ากว้างติดถนนประมาณ 388 เมตร | 29-0-98.0 ไร่ (11,698 ตารางวา) | ตารางวาละ 4,000.- บาท |
| ข้อมูลที่ 4 | ที่ดินว่างเปล่า | ติดทางหลวงชนบท ชม.3009 รูปแปลงใกล้เคียงรูปหลายเหลี่ยม มี หน้ากว้างติดถนนประมาณ 60 เมตร | 41-0-29.0 ไร่ (16,429 ตารางวา) | ตารางวาละ 3,226.- บาท |

บริษัท ไทยคอนซุมเมอร์ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด

| | |
|---------------------------|--|
| วัตถุประสงค์ที่ประเมิน | เพื่อบันทึกมูลค่าทางบัญชี |
| ประเภททรัพย์สิน | ที่ดินและอาคารคลังสินค้า (จำนวน 2 รายการ) |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน | ตั้งอยู่เลขที่ 39 และ 39/1 หมู่ที่ 11 ถนนบ้านหมากแดง-บ้านคลองประเวศบุรีรมย์ (ทางหลวงชนบทหมายเลข 3014) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3 ตำบลคลองปรัง อำเภอมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา |
| เอกสารสิทธิ์ที่ดิน | โฉนดที่ดินเลขที่ 5453 , 6349 , 6353 , 11261 , 11262 , 11263 , 6352 , 7701 , 6355 , 6610 , 11782 , 12367 , 12368 , 12369 , 22990 , 22991 , 30659 , 55492 จำนวน 18 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 221-0-25 ไร่ หรือ 84,425 ตารางวา |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน | บริษัท ไทยคอนซุมเมอร์ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด |
| หลักเกณฑ์การประเมิน | เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) |
| วิธีการประเมิน | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน | 2,864,800,000 บาท (สองพันแปดร้อยหกสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน) |
| วันที่ประเมิน | 30 ธันวาคม 2563 |

วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน ได้แก่

วิธีการคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมสาธารณูปโภคอื่นๆ ซึ่งใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน และใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เฉพาะในส่วนของที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างวิเคราะห์จากวิธีคิดจากรายได้ แล้วนำมูลค่าทั้งสองส่วนรวมกันเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่าแสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

| ลำดับ | ประเภททรัพย์สิน | ที่ตั้ง | เนื้อที่ดิน (ไร่) | ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่) |
|-------------|-----------------|---|------------------------------------|--------------------------|
| ข้อมูลที่ 1 | ที่ดินว่างเปล่า | ที่ดินถนนหลวงแพ่ง (ถนนเทพราช-ลาดกระบัง) – (ฉ.ช.3001) | 123-0-00.0 ไร่ (49,200 ตารางวา) | ตารางวาละ 7,500.- บาท |
| ข้อมูลที่ 2 | ที่ดินว่างเปล่า | ที่ดินถนนสายบ้านหนามแดง-บ้านคลองประเวศบุรีรมย์ (ทางหลวงชนบท ฉ.ช.3014) | 22-3-50.0 ไร่ (9,150 ตารางวา) | ตารางวาละ 4,200.- บาท |
| ข้อมูลที่ 3 | ที่ดินว่างเปล่า | ที่ดินถนนสายบ้านหนามแดง-บ้านคลองประเวศบุรีรมย์ (ทางหลวงชนบท ฉ.ช.3014) | 83-0-00.0 ไร่ (33,200 ตารางวา) | ตารางวาละ 7,500.- บาท |
| ข้อมูลที่ 4 | ที่ดินว่างเปล่า | ที่ดินถนนสายบ้านหนามแดง-บ้านคลองประเวศบุรีรมย์ (ทางหลวงชนบท ฉ.ช.3014) | 145-0-00.0 ไร่ (58,000 ตารางวา) | ตารางวาละ 8,750.- บาท |

บริษัท ย่อยทางอ้อม :-
บริษัท แอ็คคอมพลิช เวย์ โฮลดิ้ง จำกัด

| | |
|---------------------------|---|
| วัตถุประสงค์ที่ประเมิน | เพื่อบันทึกมูลค่าทางบัญชี |
| ประเภททรัพย์สิน | ที่ดินและอาคารคลังสินค้า (จำนวน 2 รายการ) |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน | ตั้งอยู่เลขที่ 342 และ 539 หมู่ที่ 2 ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน” แยกจากถนนอุดมสรยุทธ (ทางหลวงหมายเลข 308) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3+900 ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา |
| เอกสารสิทธิ์ที่ดิน | โฉนดที่ดินเลขที่ 33678 และ 33679 จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 13-1-74.0 ไร่ หรือ 5,374 ตารางวา |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน | โฉนดเลขที่ 33678 บริษัท แอ็คคอมพลิช เวย์ โฮลดิ้ง จำกัด โฉนดเลขที่ 33679 บริษัท แอ็คคอมพลิช เวย์ โฮลดิ้ง จำกัด |
| หลักเกณฑ์การประเมิน | เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) |
| วิธีการประเมิน | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน | 330,600,000 บาท (สามร้อยสามสิบล้านหกแสนบาทถ้วน) |
| วันที่ประเมิน | 30 ธันวาคม 2563 |

วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน ได้แก่

วิธีการคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมสาธารณูปโภคอื่นๆ ซึ่งใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน และใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เฉพาะในส่วนของที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างวิเคราะห์จากวิธีคิดจากรายได้ แล้วนำมูลค่าทั้งสองส่วนรวมกันเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่าแสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

| ลำดับ | ประเภททรัพย์สิน | ที่ตั้ง | เนื้อที่ดิน (ไร่) | ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่) |
|-------------|-----------------|--|------------------------------------|---------------------------|
| ข้อมูลที่ 1 | ที่ดินว่างเปล่า | ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร ถนนพหลโยธิน (ทางหลวง หมายเลข 1) | 15-94-00.0 ไร่ (6,376 ตารางวา) | ตารางวาละ 17,500.- บาท |
| ข้อมูลที่ 2 | ที่ดินว่างเปล่า | ภายในนิคมอุตสาหกรรม SMEs และ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ถนนสาย บางปะอิน-นครสวรรค์ (ทางหลวง หมายเลข 32) | 57-74-00.0 ไร่ (23,096 ตารางวา) | ตารางวาละ 10,000.- บาท |
| ข้อมูลที่ 3 | ที่ดินว่างเปล่า | ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรม เหมราชสระบุรี ถนนเลียบคลองระ พีพัฒน์ | 54-58-00.0 ไร่ (21,832 ตารางวา) | ตารางวาละ 10,500.- บาท |