

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



10734937

เลขที่ใบคำขอ 10734937  
 รหัสเรื่อง PA610103577  
 ประเภทสินเชื่อ สินเชื่อทั่วไป  
 วงเงิน/ภาระหนี้ 0.00 บาท  
 ชื่อหน่วยงานธนาคาร ทีมลูกค้าผู้ประกอบการ 1 สมุทรปราการ 1-1  
 ชื่อลูกค้า บริษัทมหาชนจำกัดโดเมท(สยาม)  
 ประเภททรัพย์สิน ที่ดินเนื้อที่มากกว่า 1,600 ตรว. พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 6 หน่วยขึ้นไป



ที่ดิน โฉนด เลขที่ 85930 ระบาย 5136 III 7896-10  
 เล่ม 860 หน้า 30  
 เลขที่ดิน 3(743) หน้าสำรวจ 3125  
 เนื้อที่ 6-1-80.0 ไร่

สิ่งปลูกสร้าง สิ่งปลูกสร้างจำนวน 9 หลัง ตามเอกสารแนบ

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งก่อน				รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน			
รายการ	ตร.ว. / ตร.ม.	เนื้อที่	จำนวนเงิน (บาท)	รายการ	ตร.ว. / ตร.ม.	เนื้อที่	จำนวนเงิน (บาท)
				ที่ดินเนื้อที่มากกว่า 1,600 ตรว. พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 6 หน่วยขึ้นไป		6-1-80.0 ไร่	84,162,150.00
				มูลค่าทรัพย์สิน			84,162,150.00

(แปลลิขสิทธิ์สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี)

วันที่สำรวจ 16/01/2018

ลงชื่อ

*[Signature]*

ผู้ประเมิน

หมายเหตุ โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมจากเอกสารแนบ

(นาย พงษ์เลิศ แซ่สอ)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



10734937

เลขที่ใบคำขอ	10734937
รหัสเรื่อง	PA610103577
ประเภทสินเชื่อ	สินเชื่อทั่วไป
วงเงิน/ภาระหนี้	0.00 บาท
ชื่อหน่วยงานธนาคาร	ทีมลูกค้าผู้ประกอบการ 1 สมุทรปราการ 1-1
ชื่อลูกค้า	บริษัทมหาชนจำกัดโดเมท(สยาม)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเนื้อที่มากกว่า 1,600 ตรว. พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 6 หน่วยขึ้นไป



ที่ดิน โฉนด เลขที่	85930	ระวาง	5136 III 7896-10
เล่ม	860	หน้า	30
เลขที่ดิน	3(743)	หน้าสำรวจ	3125
เนื้อที่	6-1-80.0 ไร่		
สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างจำนวน 9 หลัง ตามเอกสารแนบ		

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายการ	ตร.ว. / ตร.ม. ละ(บาท)	เนื้อที่	จำนวนเงิน (บาท)
ราคาประเมินที่ดินราชการ		6-1-80.0 ไร่	
มูลค่าประเมินครั้งก่อนเมื่อ	ตร.ว. / ตร.ม. ละ(บาท)	เนื้อที่	จำนวนเงิน (บาท)
มูลค่าประเมินตามสภาพปัจจุบัน	ตร.ว. / ตร.ม. ละ(บาท)	เนื้อที่	จำนวนเงิน (บาท)
ที่ดิน	25,000.00	6-1-80.0 ไร่	64,500,000.00
สิ่งปลูกสร้าง			19,662,150.00
รวมมูลค่าทรัพย์สิน			84,162,150.00
ทรัพย์สินเกรด : B (แปดสิบสี่ล้านหนึ่งแสนหกหมื่นสองพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน)			

วันที่สำรวจ 16/01/2018

ลงชื่อ

*[Signature]*

ผู้ประเมิน

หมายเหตุ โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมจากเอกสารแนบ

(นาย พงษ์เลิศ แซ่ส่อ)

**รายละเอียดเพิ่มเติม**

ทรัพย์สินเป็นที่ดินเนื้อที่มากกว่า 1,600 ตรว. พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 6 หน่วยขึ้นไป ใช้ประโยชน์ ในด้าน อุตสาหกรรม ต. แพรรักษา(แพรรคตาสา) อ. เมืองสมุทรปราการ(เมือง) จ. สมุทรปราการ โฉนดที่ดินเลขที่ 85930 6-1-80.0 ไร่ สภาพที่ดิน ถมแล้ว ระดับถนนประมาณ ถม - เมตร สาธารณูปโภคพื้นฐาน ไฟฟ้า, ปะปา , โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ

ตรว. ละ	25,000.00	บาท	เป็นเงิน	<u>64,500,000.00</u>	บาท
1. อาคารสำนักงาน3 ชั้น ขนาด 1010 ตร.ม. เลขที่ 602					
ตรม. ละ	7,290.00	บาท	เป็นเงิน	7,362,900.00	บาท
2. โรงงานผลิตสี1 ชั้น ขนาด 1020 ตร.ม. เลขที่ -					
ตรม. ละ	4,320.00	บาท	เป็นเงิน	4,406,400.00	บาท
3. โรงงานผลิตสี1 ชั้น ขนาด 900 ตร.ม. เลขที่ -					
ตรม. ละ	4,320.00	บาท	เป็นเงิน	3,888,000.00	บาท
4. โครงเหล็กหลังคาคลุม1.00 ชั้น ขนาด 100 ตร.ม. เลขที่ -					
ตรม. ละ	1,080.00	บาท	เป็นเงิน	108,000.00	บาท
5. โกดังเก็บของ1.00 ชั้น ขนาด 195 ตร.ม. เลขที่ -					
ตรม. ละ	4,850.00	บาท	เป็นเงิน	945,750.00	บาท
6. โกดังเก็บของ1 ชั้น ขนาด 432 ตร.ม. เลขที่ -					
ตรม. ละ	4,850.00	บาท	เป็นเงิน	2,095,200.00	บาท
7. ห้องเทคนิค2 ชั้น ขนาด 130 ตร.ม. เลขที่ -					
ตรม. ละ	5,130.00	บาท	เป็นเงิน	666,900.00	บาท
8. อาคารซ่อมบำรุง1 ชั้น ขนาด 50 ตร.ม. เลขที่ -					
ตรม. ละ	1,080.00	บาท	เป็นเงิน	54,000.00	บาท
9. โรงจอดรถ1 ชั้น ขนาด 125 ตร.ม. เลขที่ -					
ตรม. ละ	1,080.00	บาท	เป็นเงิน	135,000.00	บาท
<b>รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง</b>			<b>เป็นเงิน</b>	<b><u>19,662,150.00</u></b>	<b>บาท</b>
<b>รวมราคาประเมิน ทั้งสิ้น</b>			<b>เป็นเงิน</b>	<b>84,162,150.00</b>	<b>บาท</b>

( แปลกสิบสี่ล้านหนึ่งแสนหกหมื่นสองพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน )

ลงชื่อ



ผู้ประเมิน

( นายพงษ์เลิศ แซ่ส่อ )

หมายเหตุ : วิธีการประเมินที่ใช้ :

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท โพรเกรส แอปไพร์ซัล จำกัด เลือกใช้วิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินคือ วิธีต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากมีข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินที่เหมาะสมและสิ่งปลูกสร้างเป็นรูปทรงอิสระ ตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในเล่มรายงานประเมินนี้แล้ว

การวิเคราะห์ทรัพย์สินด้านการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด :

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ โรงงาน/สำนักงาน

S1 เป็นราคาประกาศขายที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ 11-2-29.0 ไร่ สภาพที่ดินถมแล้ว เสมอระดับขอบ

ขายในราคาไร่ละ 10,000,000 บาท หรือ คร.วาละ 25,000 บาท สามารถต่อรองราคาได้

พิจารณาราคาเหมาะสมที่ คร.วาละ 23,500 บาท

(สภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน แต่ทำเลที่ตั้งดีกว่าเนื่องจากทรัพย์สินเป็นแปลงมุม ส่วนสภาพคลองซื้อ-ขาย เปลี่ยนมือยังคงดีกว่าทรัพย์สินเนื่องจากเป็นที่ดินแปลงใหญ่)

S2 เป็นราคาประกาศขายที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ 2-0-00.0 ไร่ สภาพที่ดินถมแล้ว เสมอระดับขอบ ในราคา

คร.วาละ 24,000 บาท ไม่สามารถต่อรองราคาได้เนื่องจากผู้ขายปรับลดราคาแล้ว

จึงพิจารณาว่าเป็นราคาที่เหมาะสม

(สภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน แต่ทำเลที่ตั้งดีกว่าเนื่องจากทรัพย์สินเป็นแปลงมุม)

S3 เป็นราคาประกาศขายที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ 5-0-44.0 ไร่ สภาพที่ดินถมแล้ว เสมอระดับขอบ ในราคา

ไร่ละ 12,000,000 บาท หรือ คร.วาละ 30,000 บาท สามารถต่อรองราคาได้

พิจารณาราคาเหมาะสมที่ คร.วาละ 24,000 บาท

(สภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน แต่ทำเลที่ตั้งดีกว่าเนื่องจากทรัพย์สินเป็นแปลงมุม)

สรุป ในการประเมินค่าครั้งนี้พิจารณาจากข้อมูล S1 และ S3 เป็นเกณฑ์ เนื่องจากมีสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน แต่ S1 และ S3 ดีกว่าทรัพย์สินในด้านของทำเลที่ตั้งที่ไม่ได้เป็นแปลงมุม

- ทรัพย์สินที่ประเมินค่าได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ของที่ดินโฉนดเลขที่ 85903 โดยตรวจสอบจากโฉนด และแผนที่ระวาง ณ สำนักงานกรมที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาเมืองสมุทรปราการ พบว่ามีระยะตรงกับวันที่สำรวจ คือ ทรัพย์สินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปู ขอบ 1 ปี โดยมีระยะห่างจากขอบ 2 ซี ประมาณ 123 เมตร พร้อมทั้งได้แนบเอกสารมากับรายงานการประเมินเล่มนี้แล้ว

-ขอรับรองว่าสำเนาเอกสารสิทธิ์ในรายงานการประเมิน มีรายละเอียดข้อความตรงตามเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน

-ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไม่พิจารณามูลค่าของรั้วคสล.ให้เนื่องจากไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าอยู่ในแนวเขตที่ดินแปลงทรัพย์สิน

-จากการตรวจสอบเว็บไซต์ <http://mapdsi.go.th> และ เว็บไซต์ <http://forestinfo.forest.go.th> แล้วพบว่า

ไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ และเขตป่าชายเลน

คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติผลการประเมินราคา

ฝ่าย / สาขา	ทีมลูกค้าผู้ประกอบการ 1 สมุทรปราการ 1-1
ชื่อลูกค้า	บริษัทมหาชนจำกัดไคเมท(สยาม)
วงเงิน	0.00 บาท

สรุปราคาประเมินทรัพย์สิน

**ทรัพย์สินที่ 1**

เลขที่ 85930 เนื้อที่ 6-1-80.0 ไร่




ประเมินราคา คร.ว. ละ 25,000.00 บาท	เป็นเงิน	64,500,000.00 บาท
สิ่งปลูกสร้างรวม 9 รายการ โปรดดูรายละเอียดตามเอกสารแนบ	เป็นเงิน	19,662,150.00 บาท
	รวมทรัพย์สินที่ 1 เป็นเงิน	84,162,150.00 บาท
	รวมราคาประเมิน ทั้งสิ้น	84,162,150.00 บาท
(แปดสิบล้านหนึ่งแสนหกหมื่นสองพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน)		

ผู้อนุมัติรับรองราคาพิจารณาและอนุมัติผลการประเมินราคา มีความเห็นว่า

**ทรัพย์สินที่ 1 ทรัพย์สินเกรด : B**

เลขที่ 85930 เนื้อที่ 6-1-80.0 ไร่

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ด. แพรงษา(แพรงคาสา) อ. เมืองสมุทรปราการ(เมือง) จ. สมุทรปราการ		
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัทมหาชนจำกัดบมจ.ไคเมท (สยาม), บริษัทมหาชนจำกัดไคเมท (สยาม), บริษัทมหาชนจำกัดไคเมท (สยาม),		
	บริษัทมหาชนจำกัดบมจ.ไคเมท (สยาม), บริษัทมหาชนจำกัดไคเมท (สยาม), บริษัทมหาชนจำกัดไคเมท (สยาม),		
	บริษัทมหาชนจำกัดบมจ.ไคเมท (สยาม), บริษัทมหาชนจำกัดไคเมท (สยาม), บริษัทมหาชนจำกัดไคเมท (สยาม),		
	บริษัทมหาชนจำกัดไคเมท (สยาม)		
ประเมินราคา คร.ว. ละ 25,000.00 บาท	เป็นเงิน		64,500,000.00 บาท
สิ่งปลูกสร้างรวม 9 รายการ โปรดดูรายละเอียดตามเอกสารแนบ	เป็นเงิน		19,662,150.00 บาท
รวมทรัพย์สินที่ 1	เป็นเงิน		84,162,150.00 บาท
รวมราคาประเมิน ทั้งสิ้น			<u>84,162,150.00 บาท</u>
(แปดสิบล้านหนึ่งแสนหกหมื่นสองพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน)			

ผู้ประเมิน	ผู้ตรวจสอบและรับรองราคา	ผู้อนุมัติราคา
		
นายพงษ์เลิศ แซ่ส้อ	นายนพดล ชัดแก้ว	นายพีระพงษ์ อมรัมย์
		05/02/2018

หมายเหตุ

-ขอรับรองว่าสำเนาเอกสารสิทธิ์ในรายงานการประเมิน มีรายละเอียดข้อความตรงตามเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน

**รายละเอียด เอกสารแนบ**

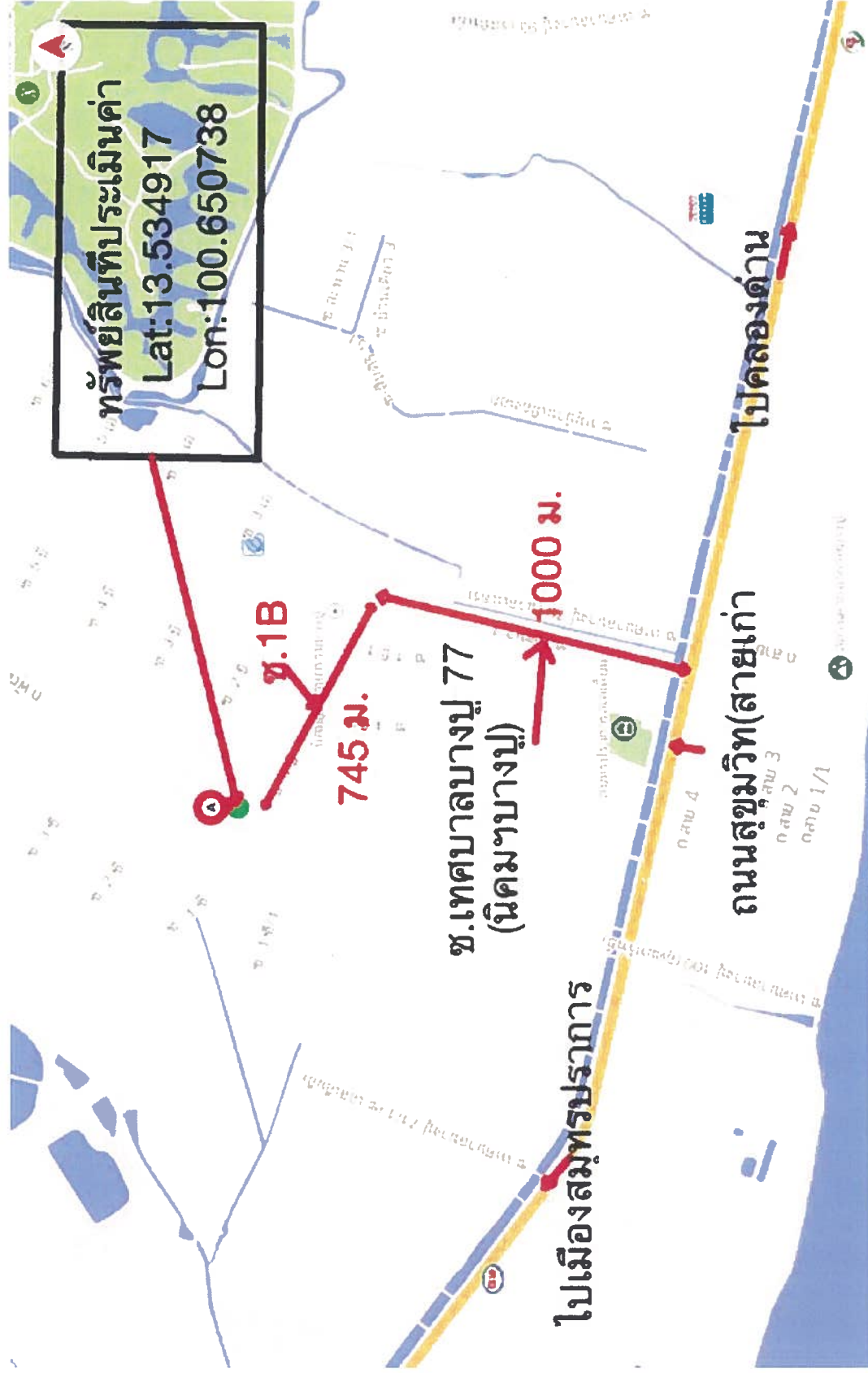
	<u>ราคาประเมิน</u>	<u>ราคา ฝปอ. เสนอ</u>
<b>ทรัพย์สินที่ 1. ทรัพย์สินเลขที่ 85930</b>		
1. โฉนด เลขที่ 85930 เนื้อที่ 6-1-80.0 ไร่ ที่ตั้ง เลขที่ 85930 ต. แพรกษา(แพรกดาสา) อ. เมืองสมุทรปราการ(เมือง) จ. สมุทรปราการ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัทมหาชนจำกัดคไคเมท (สยาม)	64,500,000.00	64,500,000.00
2. โรงงาน ขนาด 1020.00 ตร.ม. ที่ตั้ง เลขที่ - ต. แพรกษา(แพรกดาสา) อ. เมืองสมุทรปราการ(เมือง) จ. สมุทรปราการ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัทมหาชนจำกัดคไคเมท (สยาม)	4,406,400.00	4,406,400.00
3. โรงงาน ขนาด 900.00 ตร.ม. ที่ตั้ง เลขที่ - ต. แพรกษา(แพรกดาสา) อ. เมืองสมุทรปราการ(เมือง) จ. สมุทรปราการ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัทมหาชนจำกัดคไคเมท (สยาม)	3,888,000.00	3,888,000.00
4. โรงงาน ขนาด 100.00 ตร.ม. ที่ตั้ง เลขที่ - ต. แพรกษา(แพรกดาสา) อ. เมืองสมุทรปราการ(เมือง) จ. สมุทรปราการ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัทมหาชนจำกัดคไคเมท (สยาม)	108,000.00	108,000.00
5. โรงงาน ขนาด 195.00 ตร.ม. ที่ตั้ง เลขที่ - ต. แพรกษา(แพรกดาสา) อ. เมืองสมุทรปราการ(เมือง) จ. สมุทรปราการ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัทมหาชนจำกัดคไคเมท (สยาม)	945,750.00	945,750.00
6. โรงงาน ขนาด 432.00 ตร.ม. ที่ตั้ง เลขที่ - ต. แพรกษา(แพรกดาสา) อ. เมืองสมุทรปราการ(เมือง) จ. สมุทรปราการ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัทมหาชนจำกัดคไคเมท (สยาม)	2,095,200.00	2,095,200.00
7. โรงงาน ขนาด 130.00 ตร.ม. ที่ตั้ง เลขที่ - ต. แพรกษา(แพรกดาสา) อ. เมืองสมุทรปราการ(เมือง) จ. สมุทรปราการ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัทมหาชนจำกัดคไคเมท (สยาม)	666,900.00	666,900.00
8. โรงงาน ขนาด 50.00 ตร.ม. ที่ตั้ง เลขที่ - ต. แพรกษา(แพรกดาสา) อ. เมืองสมุทรปราการ(เมือง) จ. สมุทรปราการ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัทมหาชนจำกัดคไคเมท (สยาม)	54,000.00	54,000.00
9. โรงงาน ขนาด 125.00 ตร.ม. ที่ตั้ง เลขที่ - ต. แพรกษา(แพรกดาสา) อ. เมืองสมุทรปราการ(เมือง) จ. สมุทรปราการ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัทมหาชนจำกัดคไคเมท (สยาม)	135,000.00	135,000.00
10. โรงงาน ขนาด 1010.00 ตร.ม. ที่ตั้ง เลขที่ 602 ต. แพรกษา(แพรกดาสา) อ. เมืองสมุทรปราการ(เมือง) จ. สมุทรปราการ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัทมหาชนจำกัดคไคเมท (สยาม)	7,362,900.00	7,362,900.00
<b>รวมราคาเป็นเงิน</b>	<b>84,162,150.00</b>	<b>84,162,150.00</b>

แผนที่

รหัสเรื่อง PA610103577

ประเภททรัพย์สิน

ที่ดินเนื้อที่มากกว่า 1,600 ตรว พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 6 หน่วยขึ้นไป





รหัสเรื่อง

PA610103577

แผนที่

ประเภททรัพย์สิน

ที่ดินเนื้อที่มากกว่า 1,600 ตรว พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 6 หน่วยขึ้นไป

