



บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
โครงการ The Jas วังหิน

หัวข้อ	รายละเอียด
ทรัพย์สินที่มีการประเมินราคา	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทศูนย์การค้าชุมชน
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	ศูนย์การค้า THE JAS ถนนลาดพร้าว-วังหิน แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
รายละเอียดที่ดิน	ที่ดินจำนวน 6 แปลงติดกัน เนื้อที่ดินรวม 5 ไร่ 2 งาน 20 ตารางวา (2,220 ตร.วา) โฉนดที่ดินเลขที่ 33949-33953, 8409
อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	- อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและดาดฟ้า จำนวน 1 อาคารและ อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาบน ที่ดินต่างๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน	- เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	- วิธีต้นทุนและวิธีรายได้
มูลค่าทรัพย์สิน	522,600,000 บาท (ห้าร้อยยี่สิบห้าล้านบาท)
บริษัทประเมินราคา ทรัพย์สิน	บริษัท เฮียร์ แอฟไพร์ซ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ใน บัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ผู้ประเมินหลักและผู้มี อำนาจลงนาม	ผู้ประเมินหลัก : นางสาววัลภา บุญนำ, วฒ. 483 ผู้มีอำนาจลงนาม: นางสาวกัลยา นวลปาน และ นางสาวเบจวรรณ จงยศยิ่ง , กรรมการ
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2563

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
โครงการ The Jas รามอินทรา

ทรัพย์สินที่ประเมิน	สิทธิการบริหารจัดหาผลประโยชน์พื้นที่ค้าปลีก โครงการ “เดอะแอส รามอินทรา (THE JAS RAMINDRA)” โดยการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นผู้ประกอบกิจการค้าปลีกและบริการประเภทต่างๆ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2563 สิทธิการบริหารจัดหาผลประโยชน์ประมาณ 22 ปี 10 เดือน ตามจำนวนระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ดินที่ได้เข้ามาดำเนินโครงการ
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	ศูนย์การค้า เดอะแอส รามอินทรา (THE JAS RAMINDRA) เลขที่ 87 ถนนลาดปลาเค้า แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
ที่ดิน	ที่ดินของโฉนดเลขที่ โฉนดเลขที่ 217198 และ 213824 ทั้ง 2 แปลง เนื้อที่ดินที่เข้าร่วม 9 ไร่ 1 งาน 3.4 ตารางวา (3,703.4 ตารางวา) ตำบลอนุสาวรีย์ อำเภอบางเขน กรุงเทพมหานคร เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2586 คงเหลือระยะเวลาเช่า 22 ปี 10 เดือน โดยที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ นายสิงห์น้อย นุณยรักษ์
อาคาร	บนที่ดินโครงการ มีอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ 1.อาคาร คสล.3 ชั้นมีชั้นใต้ดิน (ศูนย์รวมร้านค้า) 2.อาคาร คสล 2 ชั้น(อาคาร ข้างผัดปูเมืองทอง) 3.อาคาร คสล 2 ชั้น(อาคาร Starbucks)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะสำหรับทำธุรกรรมในตลาดทุน และใช้บันทึกบัญชี
เกณฑ์การกำหนดมูลค่า	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Discounted Cash Flow)
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	1 ธันวาคม พ.ศ.2563
วันที่ประเมินมูลค่า	1 ธันวาคม พ.ศ.2563
มูลค่าทรัพย์สิน	440,000,000 บาท (สี่ร้อยสี่สิบล้านบาท)

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
โครงการ JAS Urban ศรีนครินทร์

ทรัพย์สินที่ประเมิน	สิทธิการบริหารจัดหาผลประโยชน์พื้นที่ค้าปลีก โครงการ “JAS URBAN” โดยการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นผู้ประกอบกิจการค้าปลีกและบริการประเภทต่างๆ ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2563 สิทธิการบริหารจัดหาผลประโยชน์คงเหลือ 19 ปี 10 เดือน ตามจำนวนระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ดินที่ได้เข้ามาดำเนินโครงการ
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	โครงการ “JAS URBAN” เลขที่ 788 หมู่ที่ 5 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ที่ดิน	ที่ดิน(บางส่วน)ของโฉนดเลขที่ 203037, 255330, 255332 และที่ดินโฉนดเลขที่ 255331 (ทั้งแปลง) ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ นายประจักษ์ เรียรทนต์ และนางอุษา เรียรทนต์ ที่ดินที่เช่ามีเนื้อที่ดินรวม 11 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา (4,550 ตารางวา) มีจำนวนเนื้อที่ดินให้เช่าดังนี้ 1.โฉนดเลขที่ 203037 แบ่งเช่าที่ดินบางส่วน จำนวน 8 ตารางวา 2.โฉนดเลขที่ 255330 แบ่งเช่าที่ดินบางส่วน จำนวน 205 ตารางวา 3.โฉนดเลขที่ 255331 เช่าที่ดินทั้งแปลง จำนวน 340 ตารางวา 4.โฉนดเลขที่ 255332 แบ่งเช่าที่ดินบางส่วน จำนวน 3,997 ตารางวา รวมเนื้อที่ดินที่เช่ารวม 11 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา (4,550 ตารางวา) โดยการเช่ามีกำหนดระยะเวลา 24 ปี 8 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2559 ถึง 30 กันยายน พ.ศ.2583 (ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2563 คงเหลือระยะเวลาเช่า 19 ปี 10 เดือน) ตามหนังสือสัญญาเช่า ที่ดิน ทำเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2559 และนำไปจดทะเบียน ณ ที่ทำการสำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ.2559
อาคาร	บนที่ดินโครงการ “JAS URBAN” มีอาคารสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคาร คสล. 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะสำหรับทำธุรกรรมในตลาดทุน และใช้บันทึกบัญชี
เกณฑ์การกำหนดมูลค่า	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Discounted Cash Flow)
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	1 ธันวาคม พ.ศ.2563
วันที่ประเมินมูลค่า	1 ธันวาคม พ.ศ.2563
มูลค่าทรัพย์สิน	685,700,000 บาท (หกร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาท)

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
โครงการ ตลาดเดินเพลิน

ทรัพย์สินที่ประเมิน	สิทธิการบริหารจัดหาผลประโยชน์พื้นที่ โครงการ “ตลาดเดินเพลินมาร์เก็ต”และอาคารทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นจำนวน 1 หลัง ณ. วันที่ 1 ธันวาคม 2563 สิทธิการบริหารจัดหาผลประโยชน์คงเหลือประมาณ 6 ปี 7 เดือน ตามจำนวนระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ดินที่ได้เข้ามาดำเนินโครงการ
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	ตลาดเดินเพลินมาร์เก็ต และอาคารทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นจำนวน 1 หลัง ที่ตั้ง ตลาดเดินเพลินมาร์เก็ต ถนนลาดปลาเค้า ที่ตั้ง อาคารทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น เลขที่ 9/276 ซอยลาดปลาเค้า 78 ถนนลาดปลาเค้า แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
ที่ดิน	เป็นที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 10924 เนื้อที่ดินที่เข้าร่วม 9 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา (3,600 ตารางวา) ตำบลอนุสาวรีย์ อำเภอบางเขน กรุงเทพมหานคร ที่ดินของโฉนดเลขที่ 51425 เนื้อที่ดินที่เข้าร่วม 0 ไร่ 0 งาน 21 ตารางวา (21 ตารางวา) ตำบลท่าแร้ง(คูบแดง) อำเภอบางเขน กรุงเทพมหานคร เป็นระยะเวลา 12 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 ถึง 30 มิถุนายน 2570 คงเหลือระยะเวลาเช่า 6 ปี 7 เดือน โดยที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ นายสิงห์น้อย บุญยรักษ์
อาคาร	บนที่ดินบางส่วนโฉนดเลขที่ 10924 มีอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 16 รายการ บนที่ดินโฉนดเลขที่ 51425 มีอาคารทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (ดูรายละเอียดหัวข้อที่ 3)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะสำหรับทำธุรกรรมในตลาดทุน และใช้บันทึกบัญชี
เกณฑ์การกำหนดมูลค่า	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Discounted Cash Flow)
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	1 ธันวาคม พ.ศ.2563
วันที่ประเมินมูลค่า	1 ธันวาคม พ.ศ.2563
มูลค่าทรัพย์สิน	23,300,000 บาท (ยี่สิบสามล้านสามแสนบาท)