บริษัท บูรพา เทคนิคอล เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน)

Eastern Technical Engineering Public Co.,Ltd.

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

การรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

Siam Imperial Appraisal

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน SIA59-06-001

การประเมินค่าเช่าตลาดระยะสั้น 3 ปี

ทรัพย์สิน : ที่ดิน และอาคารสำนักงาน อาคารโกดัง และอื่น ๆ รวมจำนวน 6 หลัง

ที่ตั้ง : อาคารเลขที่ 59/19, 59/21-24 และ 59/59 ถนนสายเลี่ยงเมืองสุราษฎร์ธานี (ทล.401)

ตำบล บางกุ้ง อำเภอ เมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัด สุราษฎร์ธานี

เสนอต่อ : บริษัท บูรพาเทคนิคอล เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท สยามอิมพีเรียล แอฟเพรสซัล จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท สยามอิมพีเรียล แอฟเพรสซัล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

Siam Imperial Appraisal

ที่ SIA 59-06-001

วันที่ 24 มิถุนายน 2559

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน บริษัท บูรพาเทคนิคอล เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท สยามอิมพีเรียล แอฟเพรสซัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	การประเมินค่าเช่าตลาดระยะสั้น 3 ปี แบ่งตามผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน ดังนี้ (1) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เป็นที่ดินจำนวน 5 แปลง เนื้อที่ดินรวม 4 ไร่ 2 งาน 55.4 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน 5 ชั้น (แบ่งเช่าเฉพาะชั้นที่ 1-3), อาคารคลังจัดเก็บสินค้า, และโรงจอดรถ รวม 3 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม (เฉพาะส่วนที่เช่า) 1,766.70 ตร.ม. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ นายไรวินท์ เลขวรนันท์ (2) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 เป็นที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ พร้อมอาคารฝ่ายวิศวกรรม 2 ชั้น, อาคารโกดัง และโรงจอดรถ รวม 3 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม 909.83 ตารางเมตร ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บจก.วรนันท์ โฮลดิ้ง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	(1) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 อาคารเลขที่ 59/21-24 และ 59/59 (2) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 อาคารเลขที่ 59/19 ทรัพย์สินทั้ง 2 กลุ่ม ตั้งอยู่บนถนนสายเลี่ยงเมืองสุราษฎร์ธานี (ทล.401) ตำบลบางกุ้ง อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	(1) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน เลขที่ 9475, 9483, 47688, 57841 และ 57842 รวมจำนวน 5 ฉบับ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ นายไรวินท์ เลขวรนันท์ (2) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 28754 รวมจำนวน 1 ฉบับ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ บริษัท อี.ที.อี แฟคเตอรี่ จำกัด (เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท วรนันท์ โฮลดิ้ง จำกัด)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	(1) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน5 ชั้น (แบ่งเช่าเฉพาะชั้นที่ 1-3), อาคารคลังจัดเก็บสินค้า, และโรงจอดรถ รวม 3 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม (เฉพาะส่วนที่เช่า) 1,766.70 ตร.ม. สภาพอาคารปานกลาง อายุอาคารประมาณ 2-13 ปี ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ นายไรวินท์ เลขวรนันท์ (2) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ประกอบด้วย อาคารฝ่ายวิศวกรรม 2 ชั้น, อาคารโกดัง และโรงจอดรถ รวม 3 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม 909.83 ตารางเมตร สภาพอาคารปานกลาง อายุอาคารประมาณ 6-20 ปี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บจก.วรนันท์ โฮลดิ้ง
ภาระผูกพัน	(1) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ที่ดินโฉนดเลขที่ 9475, 9483, 47688, 57841 และ 57842 ปัจจุบันจำนองเป็นประกันกับ ธนาคาร ทหารไทย จำกัด (มหาชน) (2) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ที่ดินโฉนดเลขที่ 28754 ปัจจุบันจำนองเป็นประกันกับ ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องการทราบค่าเช่าตลาดระยะสั้น 3 ปี
หลักเกณฑ์การประเมิน	กำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ด้วยวิธีการต้นทุน(Cost Approach)
	การประเมินมูลค่าค่าเช่าตลาดด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมิน	20 มิถุนายน 2559

Siam Imperial Appraisal

ค่าเช่าตลาดที่ประเมินได้

1 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน แบ่งกลุ่มตามผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)	เนื้อที่ดิน (ไร่)	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าอาคาร (บาท)	มูลค่ารวม (บาท)	โดยประมาณ (บาท)
กลุ่มที่ 1 กรรมสิทธิ์: นายไรวินท์ เลขวรนันท์	4.6385	37,108,000	15,342,267	52,450,267	**52,450,000**
กลุ่มที่ 2 กรรมสิทธิ์: บจก.วรนันท์ โฮลดิ้ง	1.0000	10,000,000	5,315,205	15,315,205	**15,320,000**
มูลค่าทรัพย์สินรวม	5.6385	47,108,000	20,657,472	67,765,472	**67,770,000**

(หกสิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)

2 สรุปมูลค่า ค่าเช่าทรัพย์สิน แบ่งกลุ่มตามผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน ดังนี้

ค่าเช่าทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมอาคาร (บาท/เดือน)	ที่ดินลานวางสินค้า (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	โดยประมาณ (บาท/ปี)
กลุ่มที่ 1 กรรมสิทธิ์: นายไรวินท์ เลขวรนันท์	171,297	30,000	201,297	2,415,564	**2,420,000**
กลุ่มที่ 2 กรรมสิทธิ์: บจก.วรนันท์ โฮลดิ้ง	94,366	-	94,366	1,132,386	**1,130,000**
ค่าเช่าทรัพย์สินรวม	265,663	30,000	295,663	3,547,950	**3,550,000**

(สามล้านห้าแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

3 สรุปค่าเช่าทรัพย์สินรายปี

ค่าเช่าทรัพย์สิน	ปีที่	การปรับค่าเช่า	ที่ดินพร้อมอาคาร (บาท/เดือน)	ที่ดินลานวางสินค้า (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	โดยประมาณ (บาท/ปี)
กลุ่มที่ 1 กรรมสิทธิ์ นายไรวินท์ เลขวรนันท์	1	0%	171,297	30,000	201,297	2,415,564	**2,420,000**
	2	0%	171,297	30,000	201,297	2,415,564	**2,420,000**
	3	0%	171,297	30,000	201,297	2,415,564	**2,420,000**
กลุ่มที่ 2 กรรมสิทธิ์ บจก.วรนันท์ โฮลดิ้ง	1	0%	94,366	-	94,366	1,132,386	**1,130,000**
	2	0%	94,366	-	94,366	1,132,386	**1,130,000**
	3	0%	94,366	-	94,366	1,132,386	**1,130,000**
ค่าเช่าทรัพย์สินรวม	1	0%	265,663	30,000	295,663	3,547,950	**3,550,000**
	2	0%	265,663	30,000	295,663	3,547,950	**3,550,000**
	3	0%	265,663	30,000	295,663	3,547,950	**3,550,000**

หมายเหตุ: โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าจะมีการปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี ในอัตรา 10%-15% ตามสภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ประกอบกับแนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศที่ยังอยู่ในช่วงชะลอตัว ผู้ประเมินจึงพิจารณาไม่ปรับอัตราค่าเช่าในช่วง 3 ปีนี้

บริษัท สยามอิมพีเรียล แอฟเพรสซัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

Siam Imperial Appraisal Co.,Ltd.

(นายเอกชัย เปลี่ยนโพธิ์)

กรรมการผู้จัดการ

Siam Imperial Appraisal

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน SIA59-06-002

การประเมินค่าเช่าตลาดระยะสั้น 3 ปี

ทรัพย์สิน : บ้านแฝด 3 ชั้นมีชั้นลอย (เล่นระดับ) พร้อมที่ดินเนื้อที่ 44.4 ตารางวา

ที่ตั้ง : อาคารเลขที่ 554/12 ในโครงการ The Zenith

ถนนประชาอุทิศ แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท บูรพาเทคนิคอล เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท สยามอิมพีเรียล แอฟเพรสซัล จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท สยามอิมพีเรียล แอฟเพรสซัล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

Siam Imperial Appraisal

ที่ SIA 59-06-002

วันที่ 24 มิถุนายน 2559

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน บริษัท บูรพาเทคนิคอล เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท สยามอิมพีเรียล แอฟเพรสซัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	การประเมินค่าเช่าตลาดระยะสั้น 3 ปี สำหรับบ้านแฝด 3 ชั้นมีชั้นลอย (เล่นระดับ) พร้อมที่ดิน เนื้อที่ดิน 44.4 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยหลัก 327.20 ตารางเมตร แบ่งเช่าเฉพาะชั้นที่ 2, ชั้นลอย และชั้นที่ 3 พื้นที่เช่ารวม 246.40 ตารางเมตร
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารเลขที่ 554/12 ภายในโครงการ The Zenith ซอยโรจนมิน แยกจากถนนประชาอุทิศ ประมาณ 750 เมตร แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน เลขที่ 4414 จำนวน 1 ฉบับ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ นายไรวินท์ เลขวรนันท์
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	บ้านแฝด 3 ชั้นมีชั้นลอย (เล่นระดับ) จำนวน 1 หลัง พื้นที่ใช้สอยหลัก 327.20 ตารางเมตร สภาพอาคารดี อายุอาคารประมาณ 8 ปี ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ นายไรวินท์ เลขวรนันท์
ภาระผูกพัน	ปัจจุบันจำนองเป็นประกันกับ ธนาคาร ทหารไทย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องการทราบค่าเช่าตลาดระยะสั้น 3 ปี
หลักเกณฑ์การประเมิน	กำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ และการประเมินมูลค่าค่าเช่าตลาดด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมิน	20 มิถุนายน 2559

Siam Imperial Appraisal

ค่าเช่าตลาดที่ประเมินได้

ลำดับ	รายการ	วิธีการประเมิน	มูลค่าที่ประเมิน รวม (บาท)	รายละเอียด
1	มูลค่าทรัพย์สิน บ้านแฝด 3 ชั้น มีชั้นลอย (เล่นระดับ) เนื้อที่ดิน 44.4 ตรว.	วิธีการเปรียบเทียบตลาด	12,800,000.00 **(สิบสองล้านแปดแสนบาทถ้วน)**	ตารางที่ 1
2	ค่าเช่าตลาด ระยะเวลา 1 ปี เช่าเฉพาะชั้นที่ 2, ชั้นลอย และชั้นที่ 3 เพื่อเป็นที่พักอาศัย	วิธีการเปรียบเทียบตลาด ค่าเช่าต่อเดือน (บาท): 54,000 ค่าเช่ารวมต่อปี (บาท): 648,000 **(หกแสนสี่หมื่นแปดพันบาทถ้วน)**		ตารางที่ 2
3	สรุปค่าเช่าทรัพย์สินรายปี			

ปีที่	การปรับค่าเช่า	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	ค่าเช่ารวมต่อปี (บาท)
1	0%	54,000	648,000
2	0%	54,000	648,000
3	0%	54,000	648,000

หมายเหตุ:

1 โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าจะมีการปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี ในอัตรา 10%-15% ตามสภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ประกอบกับแนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศที่ยังอยู่ในช่วงซะลอตัว ผู้ประเมินจึงพิจารณาไม่ปรับอัตราค่าเช่าในช่วง 3 ปีนี้

บริษัท สยามอิมพีเรียล แอฟเพรสซัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

Siam Imperial Appraisal Co.,Ltd.

(นายเอกชัย เปลี่ยนโพธิ์)

กรรมการผู้จัดการ