



บริษัท อริสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)  
Arinsiri Land Public Company Limited

---

**เอกสารแนบ 4**

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

**เอกสารแนบ 4 : รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน**

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคา ทรัพย์สิน/ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การประเมิน ราคาทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายเหตุ
1. โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และที่ดิน เปล่า ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 170 ฉบับ เนื้อที่รวม 45-2-13.0 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ณ โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิล เลจ ถนนมิตรสัมพันธ์ ตำบลบ้านปึก อำเภอ เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เกาะผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคาร ซี ไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 322,857,823 (เมื่ออาคารก่อสร้าง เสร็จแล้ว 716,660,000)	บจก.ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ /นายคมสันต์ กุลพิพัฒน์ รัตน์ ผู้ประเมินหลักชั้น วุฒิ วฒ.060	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีเปรียบเทียบราคา ตลาด (Market Comparison Approach)	2 มกราคม 2562	ลักษณะทรัพย์สินประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 170 ฉบับ แบ่งเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้ 1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ จำนวน 158 ฉบับ 2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินว่าง เปล่าซึ่งเป็นถนนภายใน โครงการ สวนสาธารณะ โครงการ นิคมอุตสาหกรรม (ประทับตราจัดสรรเป็นสาธารณูปโภค โครงการแล้ว) จำนวน 12 ฉบับ ทั้งนี้ราคาประเมินข้างต้นเป็นมูลค่าของ ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เท่านั้น
2. คลับเฮาส์ อรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และที่ดิน เปล่า ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 5 ฉบับ เนื้อที่รวม 15-0-64 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ณ โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิล เลจ ถนนมิตรสัมพันธ์ ตำบลบ้านปึก อำเภอ เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เกาะผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคาร ซี ไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 153,553,587	บจก.ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ /นายคมสันต์ กุลพิพัฒน์ รัตน์ ผู้ประเมินหลักชั้น วุฒิ วฒ.060	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)	2 มกราคม 2562	ลักษณะทรัพย์สินประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 5 ฉบับ แบ่งเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้ 1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้แก่ อาคาร คลับเฮาส์ 2 ชั้น สนามฟุตบอล สนามแบ ดมินตัน(8สนาม) จำนวน 2 ฉบับ 2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้แก่ สนาม บาสเกตบอล สนามเทนนิส จำนวน 1 ฉบับ 3. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้แก่ ซุ้มประตู โครงการ จำนวน 1 ฉบับ 4. ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 ฉบับ ทั้งนี้ราคาประเมินข้างต้นไม่รวมมูลค่าของ ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 เฉพาะส่วนที่เป็นมูลค่า ที่ดินเนื่องจากมีสภาพเป็นถนนภาระจำยอม

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคา ทรัพย์สิน/ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การประเมิน ราคาทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายเหตุ
3. โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์ ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม : 26-3-69.4 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ณ โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์ ถนนเลียบเมืองหนองมน ตำบลหัวกะปิ อำเภอ เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 177,154,725 (เมื่ออาคารก่อสร้าง เสร็จแล้ว 350,168,800)	บจก.ชาเตอร์ แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ /นายคมสันต์ กุลพิพัฒน์ รัตน์ ผู้ประเมินหลักชั้น วุฒิ วฒ.060	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีเปรียบเทียบราคา ตลาด (Market Comparison Approach)	2 มกราคม 2562	ลักษณะทรัพย์สินประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 218 ฉบับ แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้ 1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภททาวน์ โฮม จำนวน 165 ฉบับ 2. ที่ดินซึ่งมีสภาพเป็นถนนภายในโครงการ สวนสาธารณะโครงการ ที่พักขยะ และ นิติบุคคล(ประทับตราจัดสรรเป็นสา ธารณูปโภคโครงการแล้ว) จำนวน 5 ฉบับ 3. ที่ดินว่างเปล่าซึ่งไม่อยู่ภายใต้การจัดสรร จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ 3-3-70.9 ไร่ ทั้งนี้ราคาประเมินข้างต้น ไม่รวมมูลค่าของ ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2
4.โครงการอรินสิริ ไพรวะ ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม : 14-3-42.4 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ณ โครงการอรินสิริ ไพรวะ ซอยไคดอล แยกจากถนนข้าวหลาม (ขบ.5085) ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคาร เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 133,859,092 (เมื่ออาคารก่อสร้าง เสร็จแล้ว 324,440,000)	บจก.ชาเตอร์ แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ /นายคมสันต์ กุลพิพัฒน์ รัตน์ ผู้ประเมินหลักชั้น วุฒิ วฒ.060	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีเปรียบเทียบราคา ตลาด (Market Comparison Approach)	2 มกราคม 2562	ลักษณะทรัพย์สินประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 74 ฉบับ แบ่งเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้ 1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด จำนวน 74 ฉบับ 2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินว่าง เปล่าซึ่งเป็นถนนภายใน โครงการ สวนสาธารณะโครงการ นิติบุคคล (ประทับตราจัดสรรเป็นสาธารณูปโภค โครงการแล้ว) จำนวน 11 ฉบับ ทั้งนี้ราคาประเมินข้างต้นเป็นมูลค่าของ ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เท่านั้น
5. โครงการอรินสิริ แคมป์ส ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่รวม : 3-2-31.0 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ณ โครงการไคดอล 2 ซอย	ณ วันประเมิน 57,240,000	บจก.ชาเตอร์ แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ /นายคมสันต์ กุลพิพัฒน์ รัตน์ ผู้ประเมินหลักชั้น	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	2 มกราคม 2562	ไม่มี

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคา ทรัพย์สิน/ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การประเมิน ราคาทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายเหตุ
ไอดอล ถนนข้าวหลาม (ชบ.5085) ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : ไม่มี		วุฒิ วฒ.060				
6. โครงการอรินสิริ บีช @ บ้านฉาง ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่รวม : 31-3-33.3 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนสายพลา-พยุห ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคาร ธนาชาต จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 140,066,300	บจก.ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ /นายวิรัช ไตรชนาวัฒน์ ผู้ ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 018	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	14 มกราคม 2562 (วันที่สำรวจ 24 มกราคม 2562)	ไม่มี
7. โครงการอรินสิริ เมาท์เทน ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่รวม : 32-0-66 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยโรงงานทีดีเค ถนนสายแสนสุข-บางพระ (ทล.3144) ตำบลเหมือง อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคาร เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 96,495,000	บจก.ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ /นายวิรัช ไตรชนาวัฒน์ ผู้ ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 018	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	14 มกราคม 2562 (วันที่สำรวจ 23 มกราคม 2562)	ไม่มี
8. โครงการอรินสิริ บีช คอนโด 1 ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่รวม : 1-3-84 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนบางแสน-อ่างศิลา ซอยจ้าวหวด 1 ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : นางเย็นจิต สวงสินธุกุล	ณ วันประเมิน 47,040,000	บจก.ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ /นายวิรัช ไตรชนาวัฒน์ ผู้ ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 018	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	14 มกราคม 2562 (วันที่สำรวจ 17 มกราคม 2562)	ไม่มี

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคา ทรัพย์สิน/ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การประเมิน ราคาทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายเหตุ
ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับบุคคลภายนอก						
9. โครงการอรินสิริ บีช คอนโด 2 ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่รวม : 1-3-84 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนบางแสน-อ่างศิลา ซอยจิวฮวด 1 ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : นางเย็นจิต สงวนสินธุกุล ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับบุคคลภายนอก	ณ วันประเมิน 47,040,000	บจก.ไทยประเมินราคาลินน์ ฟิลลิปส์ /นายวิรัช ไตรชนาวัฒน์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วด. 018	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	14 มกราคม 2562 (วันที่สำรวจ 17 มกราคม 2562)	ไม่มี
10. โครงการอรินสิริ คันทรี ฮิลล์ 2 ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม : 35-0-12 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ณ โครงการอรินสิริ คันทรี ฮิลล์ ถนนแสนสุข ซอยแสนสุข 3 ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 157,635,000	บจก.ไทยประเมินราคาลินน์ ฟิลลิปส์ /นายวิรัช ไตรชนาวัฒน์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วด. 018	เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	22 เมษายน 2562 (วันที่สำรวจ 2 พฤษภาคม 2562)	ไม่มี
11. สำนักงานใหญ่ของบริษัท ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม : 1-2-71.1 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 49/82 หมู่บ้านเคอะสามมุก วิลเลจ แยกจากถนนบางแสนสาย 4 เหนือตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : นางสาววิมลจิต อรินทะมพะย (ผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหาร)	ณ วันประเมิน 28,020,000 (มูลค่าเช่าตลาด 280 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	บจก.แอดวานซ์ แอปพร้าซัล /นายวิเศษ นุ้ยชุม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วด. 180	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ / เพื่อการบันทึกบัญชี	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และสอบทานด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method)	16 ตุลาคม 2560	ไม่มี

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคา ทรัพย์สิน/ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การประเมิน ราคาทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายเหตุ
12. ห้องชุดสำนักงานบางนา ทรัพย์สิน: ห้องชุดสำนักงาน เนื้อที่รวม : 169.57 ตารางเมตร ที่ตั้งทรัพย์สิน : ห้องชุดเลขที่ 1093/80 ชั้นที่ 16(15) อาคารเลขที่ 1 อาคารชุด ทาวเวอร์ 1 ออฟฟิศ ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) แขวงบาง นา เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 13,565,600	บจก.ชาเตอร์ แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ /นายจิรวัฒน์ นฤมิตร ผู้ ประเมินหลักชั้นวุฒิ วด. 228	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	29 มิถุนายน 2561	ไม่มี