



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

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับรายละเอียดประเมินราคาทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 4 : รายละเอียดเกี่ยวกับรายละเอียดประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การ ประเมินราคาทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	หมายเหตุ
1. โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและ ที่ดินเปล่า ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 157 ฉบับ เนื้อที่รวม : 43-2-28.4 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ณ โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ ถนนมิตรสัมพันธ์ ตำบลบ้านปึก อำเภอ เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 286,105,514 (เมื่ออาคารก่อสร้างเสร็จ แล้ว 654,780,000)	บจก.ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ / นายคมสัน กุลพิพัฒน์รัตน์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 060	เพื่อประโยชน์สาธารณะ	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีเปรียบเทียบราคา ตลาด (Market Comparison Approach)	30 ธันวาคม 2562	ลักษณะทรัพย์สินประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 157 ฉบับ แบ่งเป็น 2 กลุ่มดังนี้ 1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ จำนวน 145 ฉบับ 2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินว่างเปล่า ซึ่งเป็นถนนภายในโครงการ นิติบุคคล (ประทับตราจัดสรรเป็นสาธารณูปโภคโครงการ แล้ว) จำนวน 12 ฉบับ ทั้งนี้ ราคาประเมินข้างต้นเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน กลุ่มที่ 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 วิลเลจ ถนนมิตรสัมพันธ์ ตำบลบ้านปึก อำเภอ เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 153,113,754	บจก.ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ / นายคมสัน กุลพิพัฒน์รัตน์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 060	เพื่อประโยชน์สาธารณะ	วิธีต้นทุน (Cost Approach)	30 ธันวาคม 2562	ลักษณะทรัพย์สินประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 5 ฉบับ แบ่งเป็น 4 กลุ่มดังนี้ 1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารคลับเฮาส์ 2 ชั้น สนามฟุตบอล สนามเบสบอล (9 สนาม) จำนวน 2 ฉบับ 2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ สนาม เบสบอล สนามเทนนิส จำนวน 1 ฉบับ 3. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ชุมประตู่ โครงการ จำนวน 1 ฉบับ 4. ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 ฉบับ ทั้งนี้ราคาประเมินข้างต้นไม่รวมมูลค่าของ ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 เฉพาะส่วนที่เป็นมูลค่าที่ดิน เนื่องจากมีสภาพเป็นถนนการะจำยอม

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การ ประเมินราคาทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	หมายเหตุ
3. โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์ ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม : 22-3-54.2 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ณ โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์ ถนนเลียบเมืองหนองมน ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ บริษัท เงินทุนแอ็คควาซ์ จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 118,838,625 (เมื่ออาคารก่อสร้างเสร็จ แล้ว 224,558,800)	บจก.ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ / นายคมสัน กุลพัฒน์รัตน์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 060	เพื่อประโยชน์สาธารณะ	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีเปรียบเทียบราคา ตลาด (Market Comparison Approach)	30 ธันวาคม 2562	ลักษณะทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 106 ฉบับ แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้ 1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภททาวน์โฮม จำนวน 99 ฉบับ และที่ดินเปล่า 1 ฉบับ 2. ที่ดินซึ่งมีสภาพเป็นถนนภายในโครงการ สวนสาธารณะโครงการ ที่พักขยะ และนิติ บุคคล (ประทับตราจัดสรรเป็นสาธารณูปโภค โครงการแล้ว) จำนวน 5 ฉบับ 2. ที่ดินว่างเปล่า ซึ่งไม่อยู่ภายใต้การจัดสรร จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ 3-3-70.9 ไร่ ทั้งนี้ราคาประเมินข้างต้นไม่รวมมูลค่าของ ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2
4. โครงการอรินสิริ ไพรวะชี ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม : 12-3-96.9 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ณ โครงการอรินสิริ ไพรวะชี ซอยไคดอล แยกจากถนนข้าวหลาม (ขบ.5085) ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 109,136,786 (เมื่ออาคารก่อสร้างเสร็จ แล้ว 244,720,000)	บจก.ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ / นายคมสัน กุลพัฒน์รัตน์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 060	เพื่อประโยชน์สาธารณะ	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีเปรียบเทียบราคา ตลาด (Market Comparison Approach)	30 ธันวาคม 2562	ลักษณะทรัพย์สินประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 66 ฉบับ แบ่งเป็น 2 กลุ่มดังนี้ 1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด จำนวน 55 ฉบับ 2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินว่างเปล่าซึ่ง เป็นถนนภายในโครงการสวนสาธารณะ นิติบุคคล (ประทับตราจัดสรรเป็นสาธารณูปโภคโครงการ แล้ว) จำนวน 11 ฉบับ ทั้งนี้ราคาประเมินข้างต้นเป็นมูลค่าของ ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เท่านั้น

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การ ประเมินราคาทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	หมายเหตุ
5. โครงการอริณสิริ แคมปัส ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่รวม : 3-2-31.0 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ณ โครงการอริณสิริ แคมปัส ซอยไคคอด ถนนข้าวหลาม (ขบ.5085) ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ บริษัทเงินทุนแอ็ดวานซ์ จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 57,240,000	บจก.ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ / นายคมสัน กุลพิพัฒน์รัตน์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 060	เพื่อประโยชน์สาธารณะ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	2 มกราคม 2562	ไม่มี
6. โครงการอริณสิริ บีช @ บ้านฉาง ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่รวม : 31-3-33.3 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนสายพลา-พูน ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคาร ธนชาต จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 140,066,300	บจก.ไทยประเมินราคา สินทรัพย์ / นายวิรัช ไตรชนาวัดน์ ผู้ประเมิน หลักชั้นวุฒิ วฒ.018	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	14 มกราคม 2562 (วันที่สำรวจ 24 มกราคม 2562)	ไม่มี
7. โครงการอริณสิริ เมาทาวน์ ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่รวม : 32-0-66.0 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยโรงงานทีเค ถนนสาย แสนสุข-บางพระ (ทล.3144) ตำบลเหมือง อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 96,495,000	บจก.ไทยประเมินราคา สินทรัพย์ / นายวิรัช ไตรชนาวัดน์ ผู้ประเมิน หลักชั้นวุฒิ วฒ.018	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	14 มกราคม 2562 (วันที่สำรวจ 23 มกราคม 2562)	ไม่มี

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การ ประเมินราคาทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	หมายเหตุ
8. โครงการอรินศิริ บีช คอนโด 1 ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่รวม : 1-3-84.0 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนบางแสน-อ่างศิลา ซอยจิวฮวด 1 ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ บุคคลภายนอก	ณ วันประเมิน 47,040,000	บจก.ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ / นายวิรัช ไครชนาวัฒน์ ผู้ประเมิน หลักชั้นวุฒิ วฒ.018	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	14 มกราคม 2562 (วันที่สำรวจ 17 มกราคม 2562)	ไม่มี
9. โครงการอรินศิริ บีช คอนโด 2 ทรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่รวม : 1-3-84.0 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนบางแสน-อ่างศิลา ซอยจิวฮวด 1 ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ บุคคลภายนอก	ณ วันประเมิน 47,040,000	บจก.ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ / นายวิรัช ไครชนาวัฒน์ ผู้ประเมิน หลักชั้นวุฒิ วฒ.018	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	14 มกราคม 2562 (วันที่สำรวจ 17 มกราคม 2562)	ไม่มี
10. โครงการ อรินศิริ คันทรี ฮิลล์ 2 ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม : 35-0-12.0 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ณ โครงการอรินศิริ คันทรี ฮิลล์ 2 ถนนแสนสุข ซอยแสนสุข 3 ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 157,635,000	บจก.ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ / นายวิรัช ไครชนาวัฒน์ ผู้ประเมิน หลักชั้นวุฒิ วฒ.018	เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	22 เมษายน 2562 (วันที่สำรวจ 2 พฤษภาคม 2562)	ไม่มี

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การ ประเมินราคาทรัพย์สิน	วิธีประเมิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	หมายเหตุ
11. สำนักงานใหญ่ของบริษัท ทรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม : 1-2-71.1 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 49/82 หมู่บ้านเคอะ สามมุก วิลเลจ แยกจากถนนบางแสนสาย 4 เหนือ ค้าบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : นางสาววิมลจิต อรินทะพงษ์ (กรรมการ)	ณ วันประเมิน 28,020,000 (มูลค่าเช่าตลาด 280 บาทต่อตารางเมตรต่อ เดือน)	บจก.แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล / นายวิศร นุ้ยคุ้ม ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.180	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ / เพื่อการบันทึกบัญชี	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และสอบทานด้วยวิธี พิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธี คิดจากผลตอบแทน ทางตรง (Direct Capitalization Method)	16 ตุลาคม 2560	ไม่มี
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) แขวงบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาการ ธนชาต จำกัด (มหาชน)	ณ วันประเมิน 13,565,600	บจก.ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ / นายจิรวัฒน์ นฤมิตร ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 228	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)	29 มิถุนายน 2561	ไม่มี