

เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกทุก 3 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด ซึ่งใช้หลักเกณฑ์ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยกำหนด ผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน ซึ่งมีลักษณะทั่วไปอันพึงจะมีข้อมูลราคาซื้อขายเปรียบเทียบจากทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน และใช้วิธีมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ สำหรับอาคารซึ่งมีลักษณะเฉพาะเพื่อประกอบธุรกิจกลุ่มบริษัท ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สุทธิจากภาษีเงินได้ถูกบันทึกในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาในส่วนที่เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ทั่วไป สรุปได้ดังนี้

	2563	2562	ผลกระทบต่อราคาที่ดีใหม่ เมื่อข้อสมมติฐานเปลี่ยน
(ก) สาขา			
ที่ดิน			
ราคาที่ดินต่อตารางวา (บาท)	3,188 – 650,000	3,188 – 650,000	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น (วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด)
อาคาร			
ราคาอาคารต่อตารางเมตร (บาท)	800 - 8,000	800 - 8,000	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น (วิธีมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ หรือวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด)
(ข) สำนักงานใหญ่			
ที่ดิน			
ราคาที่ดินต่อตารางวา (บาท)	2,000,000	2,000,000	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น (วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด)
	2563	2562	ผลกระทบต่อราคาที่ดีใหม่ เมื่อข้อสมมติฐานเปลี่ยน
อาคาร			
ราคาอาคารต่อตารางเมตร (บาท)	26,373	26,373	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น (วิธีมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ หรือวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด)

มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดในปี 2563 สุทธิด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่คำนวณถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562