

**เอกสารแนบ 1:****ข้อมูลการประเมินมูลค่าที่ดิน ของบริษัท เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**

ในการประเมินมูลค่าที่ดิน เพื่อใช้อ้างอิงในวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 6 ราย ได้แก่ 1. บริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด (ประเมินทรัพย์สินในประเทศไทย) 2. Sanjeev Saxena (ประเมินทรัพย์สินในประเทศอินเดีย) 3. Kreishaus Soest Gutachterausschuss (ประเมินทรัพย์สินในประเทศเยอรมนี) 4. Ing Jan Duris Nam SV 5. Ing Pavol Rosival และ 6. Ing Dana Piatkova (ประเมินทรัพย์สินในประเทศสโลวาเกีย) รวมจำนวน 10 รายการ ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย ได้แก่ บริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (“VAT”) และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ส่วนผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ต่างประเทศนั้น บริษัทฯ ได้ใช้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับอนุญาตในประเทศนั้นๆ โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระในต่างประเทศทุกรายยินยอมให้บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูล และผลการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ทั้งนี้ สินทรัพย์ที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการประเมินมี 10 รายการ ดังนี้

- รายการที่ 1:** ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 18 แปลง เนื้อที่ดินรวม 64-2-61.0 ไร่ หมู่ที่ 4 นิคมอุตสาหกรรมบางปู ถนนสุขุมวิท ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ประเมินเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2561 (จัดทำโดย บริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด)
- รายการที่ 2:** ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 60-2-60.0 ไร่ หมู่ที่ 9 ซอยเวลโกรว์ 12 โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ ถนนเทพรัตน ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ประเมินเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2561 (จัดทำโดย บริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด)
- รายการที่ 3:** ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 10 แปลง เนื้อที่ดินรวม 1-0-4.8 ไร่ หมู่ที่ 3 หมู่บ้านเมืองเอก บางปู ซอยเทศบาลบางปู ซอย 85 (หมู่บ้านเมืองเอก) ถนนสุขุมวิทสายเก่า (ทล.3) ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ประเมินเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด)
- รายการที่ 4:** ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 4-0-19.0 ไร่ เลขที่ 131 หมู่ที่ 3 (ไม่ติดเลขที่) โครงการเลคไซด์ วิลล่า 3 ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ประเมินเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด)
- รายการที่ 5:** ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 19,590 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ Bengaluru, Karnataka ประเทศอินเดีย ประเมินเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2561 (จัดทำโดย Sanjeev Saxena (ประเมินทรัพย์สินในประเทศอินเดีย))
- รายการที่ 6:** ที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 15,564.69 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ Gurugram, Haryana ประเทศอินเดีย ประเมินวันที่ 1 มกราคม 2562 (จัดทำโดย Sanjeev Saxena (ประเมินทรัพย์สินในประเทศอินเดีย))
- รายการที่ 7:** ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) เนื้อที่รวม 84.324 ตารางเมตร ที่อยู่ Coesterweg 41,45, 47, 59494 Soest ประเทศเยอรมนี ประเมินวันที่ 7 ธันวาคม 2561 (จัดทำโดย Kreishaus Soest Gutachterausschuss (ประเมินทรัพย์สินในประเทศเยอรมนี))
- รายการที่ 8:** ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) เนื้อที่รวม 333 ตารางเมตร ที่อยู่ Cadastral territory of Karlova Ves, municipality of Bratislava- borough of Karlova Ves, district of Bratislava IV. ประ

เทศสโลวาเกีย ประเมินวันที่ 3 ธันวาคม 2561 (จัดทำโดย Ing Jan Duris nam Sv (ประเมินทรัพย์สินในประเทศสโลวาเกีย))

- 9) **รายการที่ 9:** ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) เนื้อที่รวม 72,264 ตารางเมตร ที่อยู่ the Priemyselna' ulica in the industrial zone of Dubnica nad Vahom ประเทศสโลวาเกีย ประเมินวันที่ 6 ธันวาคม 2561 (จัดทำโดย Ing Jan Duris nam Sv (ประเมินทรัพย์สินในประเทศสโลวาเกีย))
- 10) **รายการที่ 10:** ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) เนื้อที่รวม 10,575 ตารางเมตร ที่อยู่ cadastral area and municipality of Liptovský Hrádok ประเทศสโลวาเกีย ประเมินวันที่ 29 มกราคม 2562 (จัดทำโดย Ing Dana Piatková (ประเมินทรัพย์สินในประเทศสโลวาเกีย))

1. รายการที่ 1: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 18 แปลง เนื้อที่ดินรวม 64-2-61.0 ไร่ หมู่ที่ 4 นิคมอุตสาหกรรมบางปู ถนนสุขุมวิท ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ประเมินเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2561 (จัดทำโดย บริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลต์ติ้ง จำกัด)

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 18 แปลง เนื้อที่ดินรวม 64-2-61 ไร่																																																																																	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 หมู่ที่ 4 ถนนเอ็ม-2 นิคมอุตสาหกรรมบางปู ถนนสุขุมวิท ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 หมู่ที่ 4 ซอย อี 9 นิคมอุตสาหกรรมบางปู ถนนสุขุมวิท ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 หมู่ที่ 4 ถนนโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางปู ถนนสุขุมวิท ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ</p>																																																																																	
ที่ดิน	<p>ที่ดิน จำนวน 18 แปลง เนื้อที่ดินรวม 64-2-61 ไร่ (หรือ 25,861 ตารางวา) การประเมินมูลค่านี้แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้</p> <p>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ที่ดินจำนวน 10 แปลง เนื้อที่ดินรวม 17-3-2 ไร่ (7,102 ตารางวา)</p> <p>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ที่ดินจำนวน 5 แปลง เนื้อที่ดินรวม 5-2-77 ไร่ (2,277 ตารางวา)</p> <p>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 ที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 41-0-82 ไร่ (16,482 ตารางวา)</p> <p>หมายเหตุ : จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ พบที่ดินกลุ่มที่ 2 มีคลองสี่กั๊กกั้นแบ่งที่ดินเป็น 2 ส่วน วันสำรวจพบว่า คลองสี่กั๊กไม่มีสภาพคลอง ดังนั้นการประเมินมูลค่าครั้งนี้ พิจารณามูลค่าที่ดินกลุ่มที่ 2 เฉลี่ยเท่ากันทุกแปลง เนื่องจากมีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกัน</p>																																																																																	
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	<p>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 โฉนดที่ดิน 10 แปลง</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">เลขที่</th> <th colspan="3">เนื้อที่ดินประมาณ</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตารางวา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>85372</td><td>1</td><td>2</td><td>71</td></tr> <tr><td>2</td><td>85373</td><td>1</td><td>3</td><td>20</td></tr> <tr><td>3</td><td>85374</td><td>1</td><td>3</td><td>20</td></tr> <tr><td>4</td><td>85375</td><td>1</td><td>3</td><td>20</td></tr> <tr><td>5</td><td>85376</td><td>1</td><td>3</td><td>20</td></tr> <tr><td>6</td><td>85377</td><td>1</td><td>2</td><td>71</td></tr> <tr><td>7</td><td>85378</td><td>1</td><td>3</td><td>20</td></tr> <tr><td>8</td><td>85379</td><td>1</td><td>3</td><td>20</td></tr> <tr><td>9</td><td>85380</td><td>1</td><td>3</td><td>20</td></tr> <tr><td>10</td><td>85381</td><td>1</td><td>3</td><td>20</td></tr> <tr><td colspan="2">รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สินกลุ่มที่ 1</td><td>17</td><td>3</td><td>2</td></tr> </tbody> </table> <p>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดิน 5 แปลง</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">เลขที่</th> <th colspan="3">เนื้อที่ดินประมาณ</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตารางวา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>11</td><td>85341</td><td>0</td><td>1</td><td>30</td></tr> <tr><td>12</td><td>85342</td><td>0</td><td>0</td><td>11</td></tr> </tbody> </table>	ลำดับ	เลขที่	เนื้อที่ดินประมาณ			ไร่	งาน	ตารางวา	1	85372	1	2	71	2	85373	1	3	20	3	85374	1	3	20	4	85375	1	3	20	5	85376	1	3	20	6	85377	1	2	71	7	85378	1	3	20	8	85379	1	3	20	9	85380	1	3	20	10	85381	1	3	20	รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สินกลุ่มที่ 1		17	3	2	ลำดับ	เลขที่	เนื้อที่ดินประมาณ			ไร่	งาน	ตารางวา	11	85341	0	1	30	12	85342	0	0	11
ลำดับ	เลขที่			เนื้อที่ดินประมาณ																																																																														
		ไร่	งาน	ตารางวา																																																																														
1	85372	1	2	71																																																																														
2	85373	1	3	20																																																																														
3	85374	1	3	20																																																																														
4	85375	1	3	20																																																																														
5	85376	1	3	20																																																																														
6	85377	1	2	71																																																																														
7	85378	1	3	20																																																																														
8	85379	1	3	20																																																																														
9	85380	1	3	20																																																																														
10	85381	1	3	20																																																																														
รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สินกลุ่มที่ 1		17	3	2																																																																														
ลำดับ	เลขที่	เนื้อที่ดินประมาณ																																																																																
		ไร่	งาน	ตารางวา																																																																														
11	85341	0	1	30																																																																														
12	85342	0	0	11																																																																														

	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>13</td> <td>85354</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>85355</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>85356</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สินกลุ่มที่ 2</td> <td>5</td> <td>2</td> <td>77</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 โฉนดที่ดิน 3 แปลง</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">เลขที่</th> <th colspan="3">เนื้อที่ดินประมาณ</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตารางวา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16</td> <td>266924</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>266965</td> <td>27</td> <td>3</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>266966</td> <td>8</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สินกลุ่มที่ 3</td> <td>41</td> <td>0</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวมเนื้อที่ดินกลุ่มที่ 1-3</td> <td>64</td> <td>2</td> <td>61</td> </tr> </tbody> </table>	13	85354	2	0	11	14	85355	1	3	27	15	85356	1	1	98	รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สินกลุ่มที่ 2		5	2	77	ลำดับ	เลขที่	เนื้อที่ดินประมาณ			ไร่	งาน	ตารางวา	16	266924	4	3	71	17	266965	27	3	8	18	266966	8	2	3	รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สินกลุ่มที่ 3		41	0	82	รวมเนื้อที่ดินกลุ่มที่ 1-3		64	2	61
13	85354	2	0	11																																																		
14	85355	1	3	27																																																		
15	85356	1	1	98																																																		
รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สินกลุ่มที่ 2		5	2	77																																																		
ลำดับ	เลขที่	เนื้อที่ดินประมาณ																																																				
		ไร่	งาน	ตารางวา																																																		
16	266924	4	3	71																																																		
17	266965	27	3	8																																																		
18	266966	8	2	3																																																		
รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สินกลุ่มที่ 3		41	0	82																																																		
รวมเนื้อที่ดินกลุ่มที่ 1-3		64	2	61																																																		
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ตรวจสอบจากโฉนดที่ดิน คือ บริษัท เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ตรวจสอบจากโฉนดที่ดิน คือ บริษัท เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 ตรวจสอบจากโฉนดที่ดิน คือ บริษัท เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)																																																					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	โฉนดที่ดินทุกแปลงไม่มีภาระผูกพันการจำนอง																																																					
ข้อกำหนดผังเมือง	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 เขตข้อบังคับผังเมือง พื้นที่สีม่วง (บล็อก 2-2) ประเภท อุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นนิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น ตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเพื่อนิคมอุตสาหกรรม การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ																																																					
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พระราชบัญญัติการผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติโรงงาน</li> <li>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองการนิคมแห่งประเทศไทย นิคมอุตสาหกรรมบางปู การขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลงหรือถอนอาคาร จะต้องยื่นขออนุญาตจากหน่วยงานข้างต้น</li> <li>- เทศบัญญัติเทศบาลตำบลแพรกษา พ.ศ. 2551 บริเวณที่ 1</li> </ul>																																																					
การใช้ประโยชน์สูงสุด	จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินมีความเหมาะสมและให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ อุตสาหกรรม ตามสภาพปัจจุบันถือว่าการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว																																																					
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบันของทรัพย์สิน นำไปประกอบการพิจารณาเกี่ยวกับบริษัท เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และนำไปใช้เพื่อประกอบการซื้อขายหรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์																																																					
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด																																																					
สรุปมูลค่าที่ประเมินมูลค่า	627,765,000 บาท ( - หกร้อยยี่สิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนหกหมื่นห้าพันบาทถ้วน - )																																																					
มูลค่าบังคับขาย	376,660,000 บาท ( - สามร้อยเจ็ดสิบล้านหกแสนหกหมื่นบาทถ้วน - )																																																					
ผู้ประเมิน	บริษัท เบริทท์ โคออร์ปอเรชั่น จำกัด																																																					
วันที่ประเมิน	15 พฤศจิกายน 2561																																																					



ผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด (Market Comparison Approach) ตามเทคนิคการให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score หรือ WQS) เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลเปรียบเทียบด้วยระดับคะแนน คุณภาพในด้านต่างๆ โดยการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรหรือปัจจัย (Factor) ที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หามูลค่าของทรัพย์สิน การให้คะแนนถ่วงน้ำหนักเป็นความเห็น ณ ช่วงเวลาที่ทำการสำรวจ ซึ่งในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม และการเข้าถึง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนา สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภคสภาพอาคาร รูปแบบอาคาร และพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น โดยการกำหนดปัจจัยและน้ำหนักของทรัพย์สินแต่ละประเภทแตกต่างกันออกไปตามลำดับความสำคัญ โดยมีคะแนนรวมของแต่ละปัจจัยเป็น 100% เกณฑ์กำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักตามแต่ละปัจจัย 0-10 คะแนน (น้อยมาก-ดีมาก) แล้วนำมาข้อมูลเหล่านี้มาวิเคราะห์และปรับแก้โดยให้คะแนนความเหมือนตามความเหมาะสมสรุปพอสังเขปได้ดังนี้

#### การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลจากราคาตลาด (Market Comparison Approach)

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลจากราคาตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้ง ขนาด รูปทรง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขาย ในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 (SP1)	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 (SP2)	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 (SP3)	ข้อมูลที่ 1 (CS1)	ข้อมูลที่ 2 (CS2)	ข้อมูลที่ 3 (CS3)	ข้อมูลที่ 4 (CS4)	ข้อมูลที่ 5 (CS5)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
การใช้ประโยชน์	โรงงานอุตสาหกรรม	หยุดดำเนินการ	โรงงานอุตสาหกรรม	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
ที่ตั้ง (ถนนหรือซอย)	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ถนน เอ็ม-2	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ซอย ซี-9	ถนนนิคมอุตสาหกรรมบางปู	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ซอย 1 ซี่	ซอยบางปูแฟคตอรีแลนด์	ซอยบางปูแฟคตอรีแลนด์	ซอยนิคมอุตสาหกรรมบางปู เหนือ	ซอยนิคมอุตสาหกรรมบางปู เหนือ
ระยะการเข้าถึง (ม.)	ห่างจากถนนสุขุมวิท ~ 3,975 ม.	ห่างจากถนนสุขุมวิท ~ 4,358 ม.	ห่างจากถนนสุขุมวิท ~ 4,255 ม.	ห่างจากถนนสุขุมวิท ~ 2,000 ม.	ห่างจากถนนสุขุมวิท ~ 1,300 ม.	ห่างจากถนนสุขุมวิท ~ 1,230 ม.	ห่างจากถนนตำทะ-บาง พลี ~ 1,070 ม.	ห่างจากถนนตำทะ-บางพลี ~ 2,250 ม.
ระยะห่างระหว่าง ทรัพย์สินกับข้อมูล เปรียบเทียบ				ประมาณ 4,000 เมตร	ประมาณ 4,800 เมตร	ประมาณ 4,700 เมตร	ประมาณ 5,500 เมตร	ประมาณ 3,400 เมตร
ถนนผ่านหน้า/เขต(ม.)	ลาดยาง 12/20	ลาดยาง 6/18	ค.ส.ล. 7/15	คสล. 8/24	คสล. 10/14	คสล. 10/14	คสล. 10/16	คสล. 10/16
สาธารณูปโภคพื้นฐาน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ผังเมืองประเภท (สี)	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน- ตร.ว.)	17-3-2	5-2-77	41-0-82	11-2-29	4-1-41	3-0-00	2-1-00	16-0-00
ระดับที่ดิน โดยประมาณ (ม.)	ถมสูงกว่าถนน 0.20 ม.	ถมสูงกว่าถนน 0.20 ม.	ถมสูงกว่าถนน 0.20 ม.	ยังไม่ได้ถม ต่ำกว่าถนน 1.00 ม.	ถมเสมอนถนน	ถมเสมอนถนน	ถมเสมอนถนน	ยังไม่ได้ถม ต่ำกว่าถนน 1.00 ม.
หน้ากว้างที่ดิน (ม.)	160	110	200	142	100	60	100	250
รูปร่างที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมคางหมู	หลายเหลี่ยม
ราคาเสนอขาย/หน่วย (บาท/ตร.ว.)				30,000	40,000	32,000	30,000	33,478
ราคาต่อรอง/หน่วย (บาท/ตร.ว.)				27,500	32,000	28,500	28,500	27,000
วันที่เสนอขาย				15/11/2561	15/11/2561	15/11/2561	15/11/2561	15/11/2561
โทรศัพท์อ้างอิง				02-119-7907	08-3294-6514	08-2499-5823	09-8256-6390	08-3964-9988
ชื่อผู้ติดต่ออ้างอิง				คุณพงษ์พันธ์	คุณอานนท์	คุณแต้ว	คุณวิเชียร	คุณหนึ่ง

## หมายเหตุ

CS1 ทำเลที่ตั้งใกล้เคียง SP1 แต่ดีกว่า SP2 และ SP3 ลักษณะทางกายภาพ ดีกว่า SP1 และ SP3 แต่ใกล้เคียง SP2 และสภาพแวดล้อมดีกว่า SP1 - SP3

CS2 ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และสภาพแวดล้อมดีกว่า SP1 - SP3

CS3 ทำเลที่ตั้งใกล้เคียง SP1 แต่ดีกว่า SP2 และ SP3 ลักษณะทางกายภาพ ใกล้เคียง SP1 และ SP3 แต่ดีกว่า SP2 และสภาพแวดล้อมดีกว่า SP1 - SP3

CS4 ทำเลที่ตั้งดีกว่า SP1 แต่ดีกว่า SP2 และ SP3 ลักษณะทางกายภาพ ดีกว่า SP1 - SP3 และสภาพแวดล้อม ใกล้เคียง SP1 - SP2 แต่ดีกว่า SP3

CS5 ทำเลที่ตั้งใกล้เคียง SP1 แต่ดีกว่า SP2 และ SP3 ลักษณะทางกายภาพ ใกล้เคียง SP1 และ SP3 แต่ดีกว่า SP2 และสภาพแวดล้อม ใกล้เคียง SP1 - SP2 แต่ดีกว่า SP3  
SP1 ทรัพย์สินได้รับการพัฒนาเป็น โรงงานอุตสาหกรรม มีการสร้างอาคาร และส่วนควบพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ในกิจการเดิมพื้นที่  
SP2 ทรัพย์สินได้รับการพัฒนาเป็น โรงงานอุตสาหกรรม มีการสร้างอาคาร และส่วนควบพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ในกิจการ พื้นที่บางส่วนอยู่ระหว่างก่อสร้างปรับปรุงพื้นที่  
SP3 ทรัพย์สินได้รับการพัฒนาเป็น โรงงานอุตสาหกรรม มีการสร้างอาคาร และส่วนควบพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ในกิจการเดิมพื้นที่

การประเมินมูลค่านี้ใช้วิธีเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพ โดยเปรียบเทียบกับที่ดินเสนอขายในบริเวณใกล้เคียง โดยที่ดินที่เสนอขายในบริเวณใกล้เคียง และที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปูมีราคาเสนอขายอยู่ระหว่าง 30,000 - 40,000 บาทต่อตารางวา ราคาเสนอขายสามารถต่อรองได้ สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะใกล้เคียงกับข้อมูลที่ดินเสนอขาย การประเมินมูลค่านี้ปรับแก้ตามความเหมาะสม สรุปมูลค่าที่ดินกลุ่มที่ 1 เฉลี่ยมูลค่า 27,000 บาทต่อตารางวา , กลุ่มที่ 2 เฉลี่ยมูลค่า 25,000 บาทต่อตารางวา และกลุ่มที่ 3 เฉลี่ยมูลค่า 23,000 บาทต่อตารางวาเป็นต้น สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

ตารางแสดงการเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพที่ดินทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

รายการเปรียบเทียบ	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ					ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	5	
1) ทำเลที่ตั้ง	25	7	8	7	7	6	7
2) การคมนาคมและการเข้าถึง	20	7	8	8	8	7	7
3) ขนาดเนื้อที่ดิน	10	6	8	8	8	5	5
4) ลักษณะทางกายภาพ	15	6	8	7	8	7	7
5) ศักยภาพในการพัฒนา	10	7	8	7	7	6	6
6) สภาพแวดล้อม	10	8	8	8	7	7	7
7) สาธารณูปโภค	10	7	8	8	8	8	8
รวมคะแนน	100	685	800	750	755	655	680
ข้อมูลเสนอขายหลังปรับแก้	บาท/ตร.ว.	27,500	32,000	28,500	28,500	27,000	-
อัตราค่าปรับแก้		0.99	0.85	0.91	0.90	1.04	1.00
มูลค่าหลังปรับแก้		27,299	27,200	25,840	25,669	28,031	-
การให้น้ำหนัก		0.725	0.030	0.052	0.048	0.145	1.00
มูลค่าจากการเปรียบเทียบ		19,785	821	1,338	1,240	4,064	27,248
ราคาปรับแก้ต่อหน่วย (บาท)							27,000
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)							7,102
รวมมูลค่าที่ดิน (บาท)							191,754,000

ตารางแสดงการเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพที่ดินทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

รายการเปรียบเทียบ	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ					ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	5	
1) ทำเลที่ตั้ง	25	7	8	7	7	6	5
2) การคมนาคมและการเข้าถึง	20	7	8	8	8	7	7
3) ขนาดเนื้อที่ดิน	10	6	8	8	8	5	8
4) ลักษณะทางกายภาพ	15	6	8	7	8	7	6
5) ศักยภาพในการพัฒนา	10	7	8	7	7	6	6
6) สภาพแวดล้อม	10	8	8	8	7	7	7
7) สาธารณูปโภค	10	7	8	8	8	8	6
รวมคะแนน	100	685	800	750	755	655	625
ข้อมูลเสนอขายหลังปรับแก้	บาท/ตร.ว.	27,500	32,000	28,500	28,500	27,000	-
อัตราค่าปรับแก้		0.91	0.78	0.83	0.83	0.95	1.00
มูลค่าหลังปรับแก้		25,091	25,000	23,750	23,593	25,763	-
การให้น้ำหนัก		0.233	0.080	0.112	0.108	0.467	1.00



รายการเปรียบเทียบ	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ					ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	5	
มูลค่าจากการเปรียบเทียบ		5,856	2,001	2,661	2,542	12,027	25,086
ราคาปรับแก้ต่อหน่วย (บาท)							25,000
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)							2,277
รวมมูลค่าที่ดิน (บาท)							56,925,000

## ตารางแสดงการเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพที่ดินทรัพย์สินกลุ่มที่ 3

รายการเปรียบเทียบ	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ					ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	5	
1) ทำเลที่ตั้ง	25	7	8	7	7	6	5
2) การคมนาคมและการเข้าถึง	20	7	8	8	8	7	7
3) ขนาดเนื้อที่ดิน	10	6	8	8	8	5	2
4) ลักษณะทางกายภาพ	15	6	8	7	8	7	7
5) ศักยภาพในการพัฒนา	10	7	8	7	7	6	6
6) สภาพแวดล้อม	10	8	8	8	7	7	6
7) สาธารณูปโภค	10	7	8	8	8	8	7
รวมคะแนน	100	685	800	750	755	655	580
ข้อมูลเสนอขายหลังปรับแก้	บาท/ตร.ว.	27,500	32,000	28,500	28,500	27,000	-
อัตราการปรับแก้		0.85	0.73	0.77	0.77	0.89	1.00
มูลค่าหลังปรับแก้		23,285	23,200	22,040	21,894	23,908	-
การให้น้ำหนัก		0.244	0.117	0.151	0.147	0.342	1.00
มูลค่าจากการเปรียบเทียบ		5,686	2,704	3,324	3,208	8,174	23,097
ราคาปรับแก้ต่อหน่วย (บาท)							23,000
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)							16,482
รวมมูลค่าที่ดิน (บาท)							379,086,000

## ตารางแสดงมูลค่าที่ดินรายแปลง

## ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินของราชการ โดยเฉลี่ย (บาทต่อหน่วย)	รวมราคาประเมินของราชการ (บาท)	ราคาตลาด (บาทต่อหน่วย)	รวมมูลค่าตลาด (บาท)
1	85372	671	20,000	13,420,000	27,000	18,117,000
2	85373	720	20,000	14,400,000	27,000	19,440,000
3	85374	720	20,000	14,400,000	27,000	19,440,000
4	85375	720	20,000	14,400,000	27,000	19,440,000
5	85376	720	20,000	14,400,000	27,000	19,440,000
6	85377	671	20,000	13,420,000	27,000	18,117,000
7	85378	720	20,000	14,400,000	27,000	19,440,000
8	85379	720	20,000	14,400,000	27,000	19,440,000
9	85380	720	20,000	14,400,000	27,000	19,440,000
10	85381	720	20,000	14,400,000	27,000	19,440,000
รวมเฉลี่ย (บาท)		7,102	20,000	142,040,000	27,000	191,754,000

## ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินของราชการ โดยเฉลี่ย(บาทต่อหน่วย)	รวมราคาประเมินของ ราชการ (บาท)	ราคาตลาด (บาทต่อหน่วย)	รวมมูลค่าตลาด (บาท)
11	85341	130	20,000	2,600,000	25,000	3,250,000
12	85342	11	20,000	220,000	25,000	275,000
13	85354	811	20,000	16,220,000	25,000	20,275,000
14	85355	727	20,000	14,540,000	25,000	18,175,000
15	85356	598	20,000	11,960,000	25,000	14,950,000
รวม/เฉลี่ย (บาท)		2,277	20,000	45,540,000	25,000	56,925,000

## ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินของราชการ โดยเฉลี่ย(บาทต่อหน่วย)	รวมราคาประเมินของ ราชการ (บาท)	ราคาตลาด (บาทต่อหน่วย)	รวมมูลค่าตลาด (บาท)
16	266924	1,971	20,000	39,420,000	23,000	45,333,000
17	266965	11,108	20,000	222,160,000	23,000	255,484,000
18	266966	3,403	20,000	68,060,000	23,000	78,269,000
รวม/เฉลี่ย (บาท)		16,482	20,000	329,640,000	23,000	379,086,000

## สรุปมูลค่าที่ดิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ จำนวน 18 แปลง ที่ดินรวม 64 ไร่ 2 งาน 61 ตารางวา (หรือ 25,861 ตารางวา)

รวมมูลค่าที่ดิน กลุ่มที่ 1	7,102 ตารางวา	ละ	27,000 บาท	191,754,000 บาท
รวมมูลค่าที่ดิน กลุ่มที่ 2	2,277 ตารางวา	ละ	25,000 บาท	56,925,000 บาท
รวมมูลค่าที่ดิน กลุ่มที่ 3	16,482 ตารางวา	ละ	23,000 บาท	379,086,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด				627,765,000 บาท
<b>รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)</b>				<b>627,765,000 บาท</b>
(- หักร้อยละสิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนหกหมื่นห้าพันบาทถ้วน -)				
<b>มูลค่าบังคับขาย</b>				<b>376,660,000 บาท</b>
(- สามร้อยเจ็ดสิบล้านหกแสนหกหมื่นบาทถ้วน -)				

ดังนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินเปล่า จำนวน 18 แปลง ตั้งไม่ติดกัน เนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 64-2-61 ไร่ (25,861 ตารางวา) การประเมินมูลค่าแบ่งทรัพย์สินออกเป็น 3 กลุ่มโดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้ง และความต่อเนื่องของแปลงที่ดิน โดยทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 - 3 เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยทรัพย์สินกลุ่มที่ 1, 2 และ 3 สามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 27,000 บาท/ตารางวา, 25,000 บาท/ตารางวา, 23,000 บาท/ตารางวา ตามลำดับ ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเนื้อที่ 64 ไร่ 2 งาน 61 ตารางวา หรือ 25,861 ตารางวาของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ **จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 627,765,000 บาท และมูลค่าบังคับขายคิดเป็น 60% ของมูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 376,660,000 บาท**

2. รายการที่ 2: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 60-2-60.0 ไร่ หมู่ที่ 9 ซอยเวลโกรว์ 12 โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ ถนนเทพรัตน ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ประเมินเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2561 (จัดทำโดย บริษัท เบรินท์ โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด)

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 2 แปลง																											
ที่ตั้งสินทรัพย์	หมู่ที่ 9 ซอยเวลโกรว์ 12 โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ ถนนเทพรัตน ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา																											
ที่ดิน	ที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 60-2-60 ไร่ (24,260 ตารางวา)																											
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน 2 แปลง ได้แก่ <table border="1" data-bbox="587 725 1297 943"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">เลขที่</th> <th colspan="3">เนื้อที่ดินประมาณ</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตารางวา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>20293</td> <td>29</td> <td>3</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>20294</td> <td>30</td> <td>2</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวมเนื้อที่ดิน</td> <td>60</td> <td>2</td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table>					ลำดับ	เลขที่	เนื้อที่ดินประมาณ			ไร่	งาน	ตารางวา	1	20293	29	3	83	2	20294	30	2	77	รวมเนื้อที่ดิน		60	2	60
ลำดับ	เลขที่	เนื้อที่ดินประมาณ																										
		ไร่	งาน	ตารางวา																								
1	20293	29	3	83																								
2	20294	30	2	77																								
รวมเนื้อที่ดิน		60	2	60																								
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตรวจสอบจากโฉนดที่ดิน คือ บริษัท เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)																											
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	โฉนดที่ดินทุกแปลงไม่มีภาระผูกพันการจำนอง																											
ข้อกำหนดผังเมือง	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. 2555 เขตข้อบังคับผังเมือง พื้นที่สีม่วง (บล็อก 2-5) ประเภท อุตสาหกรรมและ กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนิคมอุตสาหกรรม หรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการ उपयोगที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต																											
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> <li>พระราชบัญญัติการผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติโรงงาน พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทย</li> <li>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองการนิคมแห่งประเทศไทย นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ การขออนุญาตปลูกสร้างดัดแปลงหรือถอนอาคาร จะต้องยื่นขออนุญาตจากหน่วยงานข้างต้น</li> </ul>																											
การใช้ประโยชน์สูงสุด	จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินมีความเหมาะสมและให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ อุตสาหกรรม ตามสภาพปัจจุบันถือว่าการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว																											
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบันของทรัพย์สิน นำไปประกอบการพิจารณากับบริษัท เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และนำไปใช้เพื่อประกอบการซื้อขายหรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์																											
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด																											
สรุปมูลค่าที่ประเมินมูลค่า	436,680,000 บาท (- สี่ร้อยสามสิบล้านหกแสนแปดหมื่นบาทถ้วน -)																											
มูลค่าบังคับขาย	262,010,000 บาท (- สองร้อยหกสิบล้านหนึ่งหมื่นบาทถ้วน -)																											
ผู้ประเมิน	บริษัท เบรินท์ โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด																											
วันที่ประเมิน	16 พฤศจิกายน 2561																											



ผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด (Market Comparison Approach) ตามเทคนิคการให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score หรือ WQS) เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลเปรียบเทียบด้วยระดับคะแนน คุณภาพในด้านต่างๆ โดยการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรหรือปัจจัย (Factor) ที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หามูลค่าของทรัพย์สิน การให้คะแนนถ่วงน้ำหนักเป็นความเห็น ณ ช่วงเวลาที่ทำการสำรวจ ซึ่งในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม และการเข้าถึง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนา สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภคสภาพอาคาร รูปแบบอาคาร และพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น โดยการกำหนดปัจจัยและน้ำหนักของทรัพย์สินแต่ละประเภทแตกต่างกันออกไปตามลำดับความสำคัญ โดยมีคะแนนรวมของแต่ละปัจจัยเป็น 100% เกณฑ์กำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักตามแต่ละปัจจัย 0-10 คะแนน (น้อยมาก-ดีมาก) แล้วนำมาข้อมูลเหล่านี้มาวิเคราะห์และปรับแก้โดยให้คะแนนความเหมือนตามความเหมาะสมสรุปพอสังเขปได้ดังนี้

**การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลจากราคาตลาด (Market Comparison Approach)**

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลจากราคาตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้ง ขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขาย ในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน					
รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (SP)	ข้อมูลที่ 1 (CS1)	ข้อมูลที่ 2 (CS2)	ข้อมูลที่ 3 (CS3)	ข้อมูลที่ 4 (CS4)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินเฉพาะที่ดิน)	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
การใช้ประโยชน์	โรงงานอุตสาหกรรม	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
ที่ตั้ง (ถนนหรือซอย)	นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ (ซอยเวลโกรว์ 12)	ซอยเมืองอุตสาหกรรมทอง	ซอยเมืองอุตสาหกรรมทอง	นิคมอุตสาหกรรมที่เฟด 2	นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ (ซอยเวลโกรว์ 12)
ระยะการเข้าถึง (ม.)	ห่างถนนเทพรัตน์ ประมาณ 4,730 เมตร	ห่างจากถนนสุขุมวิท (ทล. 3) ประมาณ 1,000 เมตร	ห่างจากถนนสุขุมวิท (ทล. 3) ประมาณ 50 เมตร	ห่างจากถนนสิริโสธร (ทล.314) ประมาณ 2,500 เมตร	ห่างถนนเทพรัตน์ ประมาณ 4,930 เมตร

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน					
รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (SP)	ข้อมูลที่ 1 (CS1)	ข้อมูลที่ 2 (CS2)	ข้อมูลที่ 3 (CS3)	ข้อมูลที่ 4 (CS4)
ระยะห่างระหว่างทรัพย์สินกับข้อมูลเปรียบเทียบ		ประมาณ 28 กิโลเมตร	ประมาณ 27 กิโลเมตร	ประมาณ 12 กิโลเมตร	ประมาณ 200 เมตร
ถนนผ่านหน้า/เขต(ม.)	ลาดยาง 8/28	ค.ส.ล. 12/15	ค.ส.ล. 12/15	ค.ส.ล. 8/15	ลาดยาง 8/28
สาธารณูปโภคพื้นฐาน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ผังเมืองประเภท (สี)	สีม่วง	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีม่วง
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	60-2-60	4-0-37	21-0-00	10-0-00	31-1-71
ระดับที่ดินโดยประมาณ (ม.)	ถมเสมอถนน	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.20 ม.	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.20 ม.	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.20 ม.	ถมเสมอถนน
หน้ากว้างที่ดิน (ม.)	364	60	120	80	186
รูปร่างที่ดิน	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู
ราคาเสนอขาย/หน่วย (บาท/ตร.ว.)		17,500	25,000	22,500	18,750
ราคาต่อรอง/หน่วย (บาท/ตร.ว.)		16,000	25,000	20,000	18,750
วันที่เสนอขาย		16/11/2561	16/11/2561	16/11/2561	16/11/2561
โทรศัพท์อ้างอิง		038-054-022	038-054-022	02-676-4031-5	080-592-3323
ชื่อผู้ติดต่ออ้างอิง		สำนักงานเมืองอุตสาหกรรมทองโกรว์	สำนักงานเมืองอุตสาหกรรมทองโกรว์	สำนักงานขาย	คุณธนวัฒน์

## หมายเหตุ

CS1 ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และสภาพแวดล้อมด้อยกว่า SP

CS2 ทำเลที่ตั้งใกล้เคียง SP ลักษณะทางกายภาพด้อยกว่า SP และสภาพแวดล้อมดีกว่า SP ราคาซื้อ-ขาย เมื่อกลางปี 2561

CS3 ทำเลที่ตั้งใกล้เคียง SP ลักษณะทางกายภาพ และสภาพแวดล้อมด้อยกว่า SP

CS4 ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมใกล้เคียง SP ลักษณะทางกายภาพด้อยกว่า SP ราคาซื้อ-ขายแล้วเมื่อปี 2560

SP ทำเลที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ ณ วันสำรวจมีการพัฒนาใช้ประโยชน์เป็นโรงงานอุตสาหกรรม

การประเมินมูลค่านี้ใช้วิธีเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพ โดยเปรียบเทียบกับที่ดินเสนอขายในบริเวณใกล้เคียง แต่เนื่องจากวันที่ทำการสำรวจปรากฏว่าที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ไม่ค่อยมีการประกาศขาย และจากการสอบถามสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ ไม่มีข้อมูลที่ดินที่ประกาศขาย หรือซื้อขายในปัจจุบัน แต่มีการซื้อขายแล้วเมื่อปลายปี 2560 ราคา 18,750 บาทต่อตารางวา การประเมินมูลค่านี้จึงนำข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดินที่เสนอขายในนิคมอุตสาหกรรมบริเวณข้างเคียงทรัพย์สิน คือ เมืองอุตสาหกรรมทองโกรว์ และนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี โดยที่ดินที่เสนอขายมีราคาเสนอขาย 17,500 และ 22,500 บาทต่อตารางวา ทั้งนี้ราคาเสนอขายสามารถต่อรองได้ และในเมืองอุตสาหกรรมทองโกรว์ มีราคาซื้อ-ขาย 25,000 บาทต่อตารางวา โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า การประเมินมูลค่านี้ปรับแก้ตามข้อมูลจำเพาะที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าที่ดินเฉลี่ย 18,000 บาทต่อตารางวา สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

## ตารางแสดงการเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพที่ดิน

รายการเปรียบเทียบ	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
1) ทำเลที่ตั้ง	25	6	7	7	7	7
2) การคมนาคมและการเข้าถึง	20	5	9	5	5	5
3) ขนาดเนื้อที่ดิน	10	8	7	8	6	3
4) ลักษณะทางกายภาพ	15	5	6	5	6	7

รายการเปรียบเทียบ	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
5) ศักยภาพในการพัฒนา	10	6	9	8	7	7
6) สภาพแวดล้อม	10	6	9	6	7	7
7) สาธารณูปโภค	10	8	8	8	7	7
รวมคะแนน	100	605	775	650	635	620
ข้อมูลเสนอขายหลังปรับแก้	บาท/ตร.ว.	16,000	25,000	20,000	18,750	-
อัตราค่าปรับแก้		1.02	0.80	0.95	0.98	1.00
มูลค่าหลังปรับแก้		16,397	20,000	19,077	18,307	-
การให้น้ำหนัก		0.385	0.037	0.193	0.385	1.00
มูลค่าจากการเปรียบเทียบ		6,314	745	3,673	7,051	17,783
ราคาปรับแก้ต่อหน่วย (บาท)						18,000
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)						24,260
รวมมูลค่าที่ดิน (บาท)						436,680,000

## ตารางแสดงมูลค่าที่ดินรายแปลง

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินของราชการ โดยเฉลี่ย(บาทต่อหน่วย)	รวมราคาประเมินของราชการ (บาท)	ราคาตลาด (บาทต่อหน่วย)	รวมมูลค่าตลาด (บาท)
1	20293	11983	11,250	134,808,750	18,000	215,694,000
2	20294	12277	11,250	138,116,250	18,000	220,986,000
รวม/เฉลี่ย (บาท)		24,260	11,250	272,925,000	18,000	436,680,000

## สรุปมูลค่าที่ดิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ จำนวน 2 แปลง ที่ดินรวม 60 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา (หรือ 24,260 ตารางวา)

รวมมูลค่าที่ดิน	24,260 ตารางวา	ละ	18,000 บาท	436,680,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด				436,680,000 บาท
<b>รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)</b>				<b>436,680,000 บาท</b>
(- สี่ร้อยสามสิบหกล้านหกแสนแปดหมื่นบาทถ้วน -)				
มูลค่าบังคับขาย	60%			262,010,000 บาท
(- สองร้อยหกสิบสองล้านหนึ่งหมื่นบาทถ้วน -)				

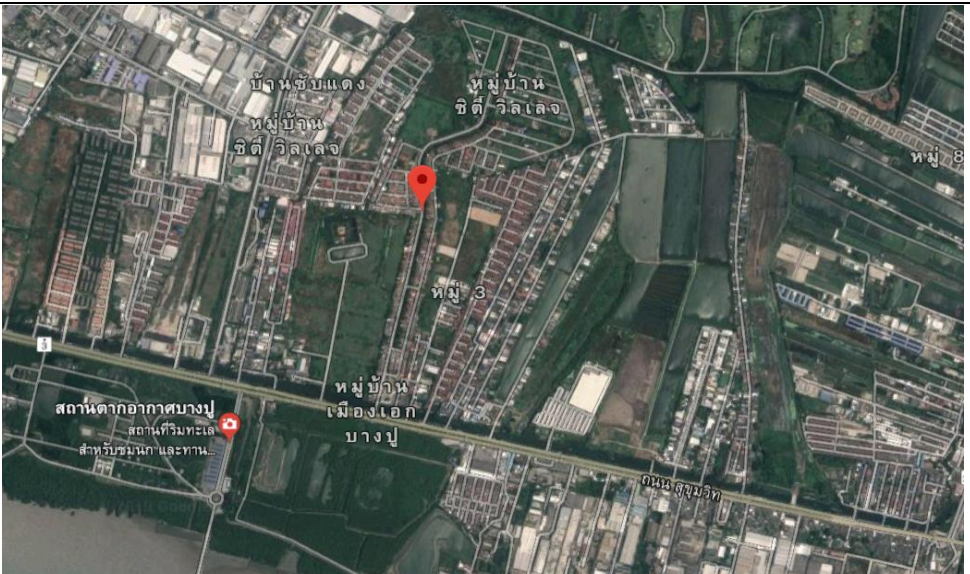
ดังนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินเปล่า จำนวน 2 แปลง เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 60-2-60 ไร่ (24,260 ตารางวา) สามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 18,000 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเนื้อที่ 60 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา หรือ 24,260 ตารางวาของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 436,680,000 บาท และมูลค่าบังคับขายคิดเป็น 60% ของมูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 262,010,000 บาท

3. รายการที่ 3: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 10 แปลง เนื้อที่ดินรวม 1-0-4.8 ไร่ หมู่ที่ 3 หมู่บ้านเมืองเอก บางปู ซอยเทศบาลบางปู ซอย 85 (หมู่บ้านเมืองเอก) ถนนสุขุมวิทสายเก่า (ทล.3) ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ประเมินเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท เบนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด)

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 10 แปลง				
ที่ตั้งสินทรัพย์	เลขที่ 369/298-299, 369/306-309 และ 369/312-315 หมู่ที่ 3 หมู่บ้านเมืองเอก บางปู ซอยเทศบาลบางปู ซอย 85 (หมู่บ้านเมืองเอก) ถนนสุขุมวิทสายเก่า (ทล.3) ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ				
ที่ดิน	ที่ดินจำนวน 10 แปลง เนื้อที่ดินรวม 1-0-4.8 ไร่ (404.8 ตารางวา)				
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน 10 แปลง คือ 105752,105753, 105760, 105761, 105762, 105763, 105766, 105767, 105768, 105769				
			ไร่	งาน	ตารางวา
	1	105752	-	-	44.8
	2	105753	-	-	40.0
	3	105760	-	-	40.0
	4	105761	-	-	40.0
	5	105762	-	-	40.0
	6	105763	-	-	40.0
	7	105766	-	-	40.0
	8	105767	-	-	40.0
	9	105768	-	-	40.0
	10	105769	-	-	4.0
	รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน		1	0	4.8
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตรวจสอบจากโฉนดที่ดิน คือ บริษัท เอลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)				
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	โฉนดที่ดินทุกแปลงไม่มีภาระผูกพันการจำนอง				
ข้อกำหนดผังเมือง	<p>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวม สมุทรปราการ พ.ศ. 2556 เขตข้อบังคับผังเมือง พื้นที่สีเหลือง (บล็อค ย.3-14) ประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปาน้อย กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อก่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1). โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่</li> <li>2). คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต่อขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง</li> <li>3). สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ</li> </ol>				



	4). เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร พะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภูเขา หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พระราชบัญญัติการผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน</li> <li>- พระราชกฤษฎีกา ให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุม พ.ศ. 2522 บังคับในท้องที่บางแห่งในตำบลราชาเทวะ ตำบลปรีอ ตำบลบางไฉลง ตำบลบางพลีใหญ่ ตำบลบางแก้ว ตำบลศิระชะครชัยใหญ่ ตำบลบางเสาธง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี ตำบลปรง ตำบลบางบ่อ ตำบลบ้านระกาศ ตำบลบางพลีน้อย ตำบลบางเพรียง ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ และตำบลสำโรงเหนือ ตำบลบางเมืองใหม่ ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ</li> <li>- เทศบัญญัติเทศบาลตำบลบางปูเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่เทศบาลตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๒</li> <li>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของเทศบาลตำบลบางปู การขออนุญาตปลูกสร้างดัดแปลงหรือถอนอาคาร จะต้องยื่นขออนุญาตจากหน่วยงานข้างต้น</li> </ul>
การใช้ประโยชน์สูงสุด	จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำ เลที่ตั่ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินมีความเหมาะสมและให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ ที่อยู่อาศัย ตามสภาพปัจจุบันถือ ว่าเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบันของทรัพย์สิน นำไปประกอบการพิจารณาเกี่ยวกับบริษัท เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และนำไปใช้เพื่อประกอบการซื้อขายหรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
สรุปมูลค่าที่ประเมินมูลค่า	6,882,000 บาท (-หกล้านแปดแสนแปดหมื่นสองพันบาทถ้วน-)
มูลค่าบังคับขาย	4,130,000 บาท (-สี่ล้านหนึ่งแสนสามหมื่นบาทถ้วน-)
ผู้ประเมิน	บริษัท เบทนทิจ โคเชนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด
วันที่ประเมิน	11 ธันวาคม 2561
แผนที่ตั้ง	

ผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด (Market Comparison Approach) ตามเทคนิคการให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score หรือ WQS) เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



กับข้อมูลเปรียบเทียบด้วยระดับคะแนน คุณภาพในด้านต่างๆ โดยการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรหรือปัจจัย (Factor) ที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หามูลค่าของทรัพย์สิน การให้คะแนนถ่วงน้ำหนักเป็นความเห็น ณ ช่วงเวลาที่ทำการสำรวจ ซึ่งในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม และการเข้าถึง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนา สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภคสภาพอาคาร รูปแบบอาคาร และพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น โดยการกำหนดปัจจัยและน้ำหนักของทรัพย์สินแต่ละประเภทแตกต่างกันออกไปตามลำดับความสำคัญ โดยมีคะแนนรวมของแต่ละปัจจัยเป็น 100% เกณฑ์กำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักตามแต่ละปัจจัย 0-10 คะแนน (น้อยมาก-ดีมาก) แล้วนำมาข้อมูลเหล่านี้มาวิเคราะห์และปรับแก้โดยให้คะแนนความเหมือนตามความเหมาะสมสรุปพอสังเขปได้ดังนี้

### การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลจากราคาตลาด (Market Comparison Approach)

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลจากราคาตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้ง ขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อ ขาย ในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า(SP)	ข้อมูลเปรียบเทียบ(CS)				
		1	2	3	4	5
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ไม่ประเมินสิ่งปลูกสร้าง)	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
การใช้ประโยชน์	ที่อยู่อาศัย	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
เลขที่บ้าน	369/315					
หมู่บ้าน/โครงการ	หมู่บ้านเมืองเอกบางปู	หมู่บ้านเมืองเอกบางปู	หมู่บ้านเมืองเอกบางปู	หมู่บ้านเมืองเอกบางปู	หมู่บ้านซีดี วิลเลจ	หมู่บ้านซีดี วิลเลจ
ที่ตั้ง (ถนนหรือซอย)	ถนนสุขุมวิทสายเก่า (ทล.3)	ถนนสุขุมวิทสายเก่า (ทล.3)	ถนนสุขุมวิทสายเก่า (ทล.3)	ถนนสุขุมวิทสายเก่า (ทล.3)	ถนนสุขุมวิทสายเก่า (ทล.3)	ถนนสุขุมวิทสายเก่า (ทล.3)
ระยะการเข้าถึง (ม.)	ห่างจากถนนประมาณ 1,000 ม.	ห่างจากถนนประมาณ 1,700 ม.	ห่างจากถนนประมาณ 1,300 ม.	ห่างจากถนนประมาณ 1,200 ม.	ห่างจากถนนประมาณ 1,500 ม.	ห่างจากถนนประมาณ 1,700 ม.
ระยะห่างระหว่างทรัพย์สินกับข้อมูลเปรียบเทียบ (ม.)		~800 ม.	~600 ม.	~300 ม.	~3,200 ม.	~3,400 ม.
ถนนผ่านหน้า / เขต (ม.)	ลาด 6/9 ม.	ลาด 6/9 ม.	ลาด 6/9 ม.	ลาด 6/9 ม.	ลาด 6/9 ม.	ลาด 6/9 ม.
สาธารณูปโภคพื้นฐาน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ไฟถนน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ไฟถนน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ไฟถนน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ไฟถนน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ไฟถนน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ไฟถนน
ผังเมืองประเภท (สี)	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเหลือง
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	1-0-4.8 ไร่	0-0-40.0 ไร่	0-1-83.6 ไร่	0-3-00.0 ไร่	0-2-34.0 ไร่	0-0-61.5 ไร่
ระดับที่ดินโดยประมาณ (ม.)	ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.20 ม.	ถมเสมอนถนน	ถมเสมอนถนน	ถมเสมอนถนน	ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.20 ม.	ถมเสมอนถนน
หน้ากว้างที่ดิน (ม.)	8.00	8.00	20.00	30.00	30.00	12.00
รูปร่างที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ราคาเสนอขาย/หน่วย (บาท/ตร.ว.)		19,750	16,830	12,000	17,000	17,886

รายการเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า(SP)	ข้อมูลเปรียบเทียบ(CS)				
		1	2	3	4	5
ราคาต่อรอง/หน่วย (บาท/ตร.ว.)		16,000	15,000	12,000	17,000	16,000
วันที่เสนอขาย		11/12/2561	11/12/2561	11/12/2561	11/12/2561	11/12/2561
โทรศัพท์อ้างอิง		094-249-3393	02-047-4282	085-989-1184	082-688-6888	086-530-0658
ชื่อผู้ติดต่ออ้างอิง		คุณบอย	รศ.ทรัพย์สิน L-9416	คุณอรทัย	คุณริน	คุณเอ็ม

## หมายเหตุ

CS1 ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และสภาพแวดล้อมดีกว่า SP

CS2 ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และสภาพแวดล้อมดีกว่า SP

CS3 ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมใกล้เคียง SP ลักษณะทางกายภาพดีกว่า SP ราคาซื้อ-ขายแล้วปี 2561

CS4 ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และสภาพแวดล้อมใกล้เคียง SP แปลงมุดิตถนน 2 ด้าน ราคาซื้อ-ขายแล้วปี 2560

CS5 ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมใกล้เคียง SP ลักษณะทางกายภาพดีกว่า SP

SP ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ถมสูงกว่าถนน 0.20 ม. แปลงกลางติดถนน 1 ด้าน

การประเมินมูลค่านี้ใช้วิธีเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพ โดยเปรียบเทียบกับที่ดินเสนอขายในบริเวณใกล้เคียง โดยที่ดินที่เสนอขายในบริเวณใกล้เคียงอยู่บนซอยแยกจากสุขุมวิทสายเก่า (ทล.3) มีราคาเสนอขายและซื้อขายแล้ว อยู่ระหว่าง 12,000-19,750 บาทต่อตารางวา ราคาเสนอขายสามารถต่อรองได้ สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีการพัฒนาแล้วเป็นบ้านพักอาศัย ถมสูงกว่าถนน 0.20 เมตร การประเมินมูลค่าที่ดินเปล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลจำเพาะที่ดินทรัพย์สินที่ประเมิน สรุปมูลค่าที่ดินเฉลี่ย 17,000 บาทต่อตารางวา แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางแสดงการเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 105752 เนื้อที่ดิน 0-0-44.8 ไร่ (แปลงมุดิตถนน 2 ด้าน)

รายการเปรียบเทียบ	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ					ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	5	
1) ทำเลที่ตั้ง	25	5	5	7	7	7	8
2) การคมนาคมและการเข้าถึง	20	5	5	7	7	7	7
3) ขนาดเนื้อที่ดิน	10	8	7	6	6	8	8
4) ลักษณะทางกายภาพ	15	7	7	7	8	7	8
5) ศักยภาพในการพัฒนา	10	7	6	6	6	7	7
6) สภาพแวดล้อม	10	6	6	7	7	7	7
7) สาธารณูปโภค	10	7	7	7	7	7	7
รวมคะแนน	100	610	590	680	695	710	750
ข้อมูลเสนอขายหลังปรับแก้	บาท/ตร.ว.	16,000	15,000	12,000	17,000	16,000	-
อัตราค่าปรับแก้		1.23	1.27	1.10	1.08	1.06	1.00
มูลค่าหลังปรับแก้		19,672	19,068	13,235	18,345	16,901	-
การให้น้ำหนัก		0.101	0.088	0.202	0.256	0.353	1.00
มูลค่าจากการเปรียบเทียบ		1,983	1,682	2,668	4,707	5,963	17,003
ราคาปรับแก้ต่อหน่วย (บาท)							17,000
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)							44.80

รายการเปรียบเทียบ	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ					ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	5	
รวมมูลค่าที่ดิน (บาท)							761,600

ตารางแสดงการเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 105753, 105760, 105761, 105762, 105763, 105766, 105767, 105768 และ 105769 เนื้อที่ดินรวม 0-3-60.0 ไร่ (แปลงกลางติดถนน 1 ด้าน)

รายการเปรียบเทียบ	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ					ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	5	
1) ทำเลที่ตั้ง	25	5	5	7	7	7	8
2) การคมนาคมและการเข้าถึง	20	5	5	7	7	7	7
3) ขนาดเนื้อที่ดิน	10	8	7	6	6	8	8
4) ลักษณะทางกายภาพ	15	7	7	7	8	7	8
5) ศักยภาพในการพัฒนา	10	7	6	6	6	7	7
6) สภาพแวดล้อม	10	6	6	7	7	7	7
7) สาธารณูปโภค	10	7	7	7	7	7	7
รวมคะแนน	100	610	590	680	695	710	750
ข้อมูลเสนอขายหลังปรับแก้	บาท/ตร.ว.	16,000	15,000	12,000	17,000	16,000	-
อัตราการปรับแก้		1.23	1.27	1.10	1.08	1.06	1.00
มูลค่าหลังปรับแก้		19,672	19,068	13,235	18,345	16,901	-
การให้น้ำหนัก		0.101	0.088	0.202	0.256	0.353	1.00
มูลค่าจากการเปรียบเทียบ		1,983	1,682	2,668	4,707	5,963	17,003
ราคาปรับแก้ต่อหน่วย (บาท)							17,000
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)							40.00
รวมมูลค่าที่ดิน (บาท)							680,000

#### ตารางแสดงมูลค่าที่ดินรายแปลง

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินของราชการ โดยเฉลี่ย(บาทต่อหน่วย)	รวมราคาประเมินของราชการ (บาท)	ราคาตลาด (บาทต่อหน่วย)	รวมมูลค่าตลาด (บาท)
1	105752	44.80	14,000	627,200	17,000	761,600
2	105753	40.00	14,000	560,000	17,000	680,000
3	105760	40.00	14,000	560,000	17,000	680,000
4	105761	40.00	14,000	560,000	17,000	680,000
5	105762	40.00	14,000	560,000	17,000	680,000
6	105763	40.00	14,000	560,000	17,000	680,000
7	105766	40.00	14,000	560,000	17,000	680,000
8	105767	40.00	14,000	560,000	17,000	680,000
9	105768	40.00	14,000	560,000	17,000	680,000
10	105769	40.00	14,000	560,000	17,000	680,000
รวม/เฉลี่ย (บาท)		404.80	14,000	5,667,200	17,000	6,881,600

## สรุปมูลค่าที่ดิน

เนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ จำนวน 10 แปลง ที่ดินรวม 1-0-4.8 ไร่ (404.8 ตารางวา)


รวมมูลค่าที่ดิน	404.80 ตารางวา	ละ	17,000 บาท	6,881,600 บาท
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด				6,881,600 บาท
<b>รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)</b>				<b>6,881,600 บาท</b>
<b>(-หักล้านแปดแสนแปดหมื่นสองพันบาทถ้วน-)</b>				
มูลค่าบังคับขาย	60%			4,130,000 บาท
<b>( -สี่ล้านหนึ่งแสนสามหมื่นบาทถ้วน- )</b>				

ดังนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินเปล่า จำนวน 10 แปลง เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 1-0-4.8 ไร่ (404.8 ตารางวา) สามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 17,000 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเนื้อที่ 1 ไร่ 0 งาน 4.80 ตารางวา หรือ 404.80 ตารางวา ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ **จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 6,881,600 บาท และมูลค่าบังคับขายคิดเป็น 60% ของมูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 4,130,000 บาท**

4. รายการที่ 4: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 4-0-19.0 ไร่ เลขที่ 131 หมู่ที่ 3 (ไม่ติดเลขที่) โครงการเลคไซด์ วิลล่า 3 ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ประเมินเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท เบรนท์โจ โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด)

ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 3 แปลง																												
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 131 หมู่ที่ 3 (ไม่ติดเลขที่) โครงการเลคไซด์ วิลล่า 3 ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา																												
ที่ดิน	ที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 4-0-19.0 ไร่ (1,619 ตารางวา)																												
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน 3 แปลง คือ 13893, 13894, 13895 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">เลขที่</th> <th colspan="3">เนื้อที่ดินประมาณ</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตารางวา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>13893</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>74.0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>13894</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>17.0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>13895</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>28.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน</b></td> <td><b>4</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>19.0</b></td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	เลขที่	เนื้อที่ดินประมาณ			ไร่	งาน	ตารางวา	1	13893	1	1	74.0	2	13894	1	1	17.0	3	13895	1	1	28.0	<b>รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน</b>		<b>4</b>	<b>0</b>	<b>19.0</b>
ลำดับ	เลขที่			เนื้อที่ดินประมาณ																									
		ไร่	งาน	ตารางวา																									
1	13893	1	1	74.0																									
2	13894	1	1	17.0																									
3	13895	1	1	28.0																									
<b>รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน</b>		<b>4</b>	<b>0</b>	<b>19.0</b>																									
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตรวจสอบจากโฉนดที่ดิน คือ บริษัท เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)																												
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	โฉนดที่ดินทุกแปลงไม่มีภาระผูกพันการจำนอง																												
ข้อกำหนดผังเมือง	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวม จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. 2555 (ปัจจุบันหมดอายุ) เขตข้อบังคับผังเมือง พื้นที่สีชมพู (บล็อด 1.13) ประเภทชุมชน กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่</li> <li>2) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง</li> <li>3) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ</li> <li>4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ กู หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า</li> </ol>																												
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พระราชบัญญัติการผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร</li> <li>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของเทศบาลตำบลท่าข้าม การขออนุญาตปลูก สร้างดัดแปลงหรือถอนอาคาร จะต้องยื่นขออนุญาตจากหน่วยงานข้างต้น</li> <li>- กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลพิมพา ตำบลหนองจอก ตำบลบางวัว ตำบลบางสมัคร ตำบลหอมศีล ตำบลท่าสะอ้าน ตำบลบางเกลือ ตำบลเขาดิน ตำบลบางฝั่ง ตำบลสองคลอง ตำบลบางปะกง และตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง และตำบลคลองประเวศ ตำบลลาดขวาง และตำบลแสนภูดาษ อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ.2547</li> </ul>																												

การใช้ประโยชน์สูงสุด	จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินมีความเหมาะสมและให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ ที่อยู่อาศัย ตามสภาพปัจจุบันถือ ว่าเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบันของทรัพย์สิน นำไปประกอบการพิจารณาเกี่ยวกับบริษัท เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และนำไปใช้เพื่อประกอบการซื้อขายหรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในตลาดหลักทรัพย์
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
สรุปมูลค่าที่ประเมินมูลค่า	33,999,000 บาท (-สามสิบล้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันบาทถ้วน- )
มูลค่าบังคับขาย	20,400,000 บาท (-ยี่สิบล้านสี่แสนบาทถ้วน- )
ผู้ประเมิน	บริษัท เบรินท์ โจนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด
วันที่ประเมิน	12 ธันวาคม 2561
แผนที่ตั้ง	

ผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด (Market Comparison Approach) ตามเทคนิคการให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score หรือ WQS) เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลเปรียบเทียบด้วยระดับคะแนน คุณภาพในด้านต่างๆ โดยการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรหรือปัจจัย (Factor) ที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หามูลค่าของทรัพย์สิน การให้คะแนนถ่วงน้ำหนักเป็นความเห็น ณ ช่วงเวลาที่ทำการสำรวจ ซึ่งในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม และการเข้าถึง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนา สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภคสภาพอาคาร รูปแบบอาคาร และพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น โดยการกำหนดปัจจัยและน้ำหนักของทรัพย์สินแต่ละประเภทแตกต่างกันออกไปตามลำดับความสำคัญ โดยมีคะแนนรวมของแต่ละปัจจัยเป็น 100% เกณฑ์กำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักตามแต่ละปัจจัย 0-10 คะแนน (น้อยมาก-ดีมาก) แล้วนำมาข้อมูลเหล่านี้มาวิเคราะห์และปรับแก้โดยให้คะแนนความเหมือนตามความเหมาะสมสรุปพอสังเขปได้ดังนี้

### การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลจากราคาตลาด (Market Comparison Approach)

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลจากราคาตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้ง ขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขาย ในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะ มีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า(SP)	ข้อมูลเปรียบเทียบ(CS)				
		1	2	3	4	5
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ไม่ประเมินสิ่งปลูกสร้าง)	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
การใช้ประโยชน์	ที่อยู่อาศัย	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
เลขที่บ้าน	313 หมู่ที่ 3 (ไม่ติดเลขที่)					
หมู่บ้าน/โครงการ	เลคไซด์ วิลล่า 3	เลคไซด์ วิลล่า 3	เลคไซด์ วิลล่า 3	เลคไซด์ วิลล่า 3	เลคไซด์ วิลล่า 3	เลคไซด์ วิลล่า 3
ที่ตั้ง (ถนนหรือซอย)	ถนนสุขุมวิทสายเก่า	ถนนสุขุมวิทสายเก่า	ถนนสุขุมวิทสายเก่า	ถนนสุขุมวิทสายเก่า	ถนนสุขุมวิทสายเก่า	ถนนสุขุมวิทสายเก่า
ระยะการเข้าถึง (ม.)	ห่างจากถนนประมาณ 1,800 ม.	ห่างจากถนนประมาณ 500 ม.	ห่างจากถนนประมาณ 900 ม.	ห่างจากถนนประมาณ 2,000 ม.	ห่างจากถนนประมาณ 2,500 ม.	ห่างจากถนนประมาณ 2,800 ม.
ระยะห่างระหว่างทรัพย์สินกับข้อมูลเปรียบเทียบ (ม.)		1,300 ม.	~600 ม.	~300 ม.	~3,200 ม.	~3,400 ม.
ถนนผ่านหน้า / เขต (ม.)	ลาดยาง 9/16 ม.	ลาดยาง 9/16 ม.	ลาดยาง 9/16 ม.	ลาดยาง 9/16 ม.	ลาดยาง 9/16 ม.	ลาดยาง 9/16 ม.
สาธารณูปโภคพื้นฐาน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ไฟถนน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ไฟถนน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ไฟถนน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ไฟถนน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ไฟถนน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ไฟถนน
ผังเมืองประเภท (สี)	ชมพู (หมุดอายุ)	ชมพู (หมุดอายุ)	ชมพู (หมุดอายุ)	ชมพู (หมุดอายุ)	ชมพู (หมุดอายุ)	ชมพู (หมุดอายุ)
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	4-0-19.0 ไร่	0-3-98.0 ไร่	1-0-00.0 ไร่	1-0-89.0 ไร่	1-0-05.0 ไร่	1-0-00.0 ไร่
ระดับที่ดินโดยประมาณ (ม.)	ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.50 ม.	ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.10 ม.	ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.10 ม.	ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.10 ม.	ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.10 ม.	ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.10 ม.
หน้ากว้างที่ดิน (ม.)	110.00	25.00	30.00	30.00	22.00	30.00
รูปร่างที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ราคาเสนอขาย/หน่วย (บาท/ตร.ว.)		25,000	25,000	23,000	20,000	21,250
ราคาต่อรอง/หน่วย (บาท/ตร.ว.)		22,500	22,500	21,000	19,000	20,000
วันที่เสนอขาย		12/12/2561	12/12/2561	12/12/2561	12/12/2561	12/12/2561
โทรศัพท์อ้างอิง		081-828-1106	094-891-5155	089-920-2004	084-732-5427	084-641-4421
ชื่อผู้ติดต่ออ้างอิง		คุณสุพิศรา	-	คุณยู	รศ.ทรัพย์สิน NSMGL 0108	คุณศศิธร

#### หมายเหตุ

CS1 ทำเลที่ตั้งดีกว่า SP ลักษณะทางกายภาพด้อยกว่า SP สภาพแวดล้อมใกล้เคียง SP วิถีทะเลสาบในโครงการฯ

CS2 ทำเลที่ตั้งดีกว่า SP ลักษณะทางกายภาพด้อยกว่า SP สภาพแวดล้อมใกล้เคียง SP วิถีทะเลสาบในโครงการฯ

CS3 ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมใกล้เคียง SP ลักษณะทางกายภาพด้อยกว่า SP วิถีแม่น้ำบางปะกง

CS4 ทำเลที่ตั้งและลักษณะทางกายภาพด้อยกว่า SP สภาพแวดล้อมใกล้เคียง SP วิถีทะเลสาบในโครงการฯ

CS5 ทำเลที่ตั้งและลักษณะทางกายภาพด้อยกว่า SP สภาพแวดล้อมใกล้เคียง SP วิถีแม่น้ำบางปะกง

SP ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าถมสูงกว่าถนนผ่านหน้า 0.50 ม. วิถีทะเลสาบในโครงการฯ

การประเมินมูลค่านี้ใช้วิธีเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพ โดยเปรียบเทียบกับที่ดินเสนอขายในบริเวณใกล้เคียง โดยที่ดินที่เสนอขายในบริเวณใกล้เคียงอยู่ในโครงการเลคไซด์ วิลล่า 3 มีราคาเสนอขายอยู่ระหว่าง 20,000 - 25,000 บาทต่อตารางวา ราคาเสนอขายสามารถต่อรองได้ (ที่ค่อนข้างแปลงเสนอขายผ่านนายหน้า) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการพัฒนาเป็นบ้านพักอาศัยถมที่ดินสูงกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 0.50 เมตร การประเมินมูลค่านี้ปรับแก้ตามข้อมูลจำเพาะที่ดินทรัพย์สินที่ประเมิน สรุปมูลค่าที่ดินเฉลี่ย 21,000 บาทต่อตารางวา

ตารางแสดงการเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 13893, 13894 และ 13895 เนื้อที่ดินรวม 4-0-19.00 ไร่

รายการเปรียบเทียบ	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ					ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	5	
1) ทำเลที่ตั้ง	25	8	8	7	8	7	8
2) การคมนาคมและการเข้าถึง	20	8	8	8	8	8	8
3) ขนาดเนื้อที่ดิน	10	8	8	8	8	8	7
4) ลักษณะทางกายภาพ	15	6	6	6	6	6	7
5) ศักยภาพในการพัฒนา	10	7	7	7	7	7	7
6) สภาพแวดล้อม	10	7	7	7	7	7	7
7) สาธารณูปโภค	10	7	7	7	7	7	7
รวมคะแนน	100	740	740	715	740	715	745
ข้อมูลเสนอขายหลังปรับแก้	บาท/ตร.ว.	22,500	22,500	21,000	19,000	20,000	-
อัตราค่าปรับแก้		1.01	1.01	1.04	1.01	1.04	1.00
มูลค่าหลังปรับแก้		22,652	22,652	21,881	19,128	20,839	-
การให้น้ำหนัก		0.300	0.300	0.050	0.300	0.050	1.00
มูลค่าจากการเปรียบเทียบ		6,796	6,796	1,094	5,739	1,042	21,467
ราคาปรับแก้ต่อหน่วย (บาท)							21,000
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)							1,619.00
รวมมูลค่าที่ดิน (บาท)							33,999,000

ตารางแสดงมูลค่าที่ดินรายแปลง

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินของราชการ โดยเฉลี่ย(บาทต่อหน่วย)	รวมราคาประเมินของราชการ (บาท)	ราคาตลาด (บาทต่อหน่วย)	รวมมูลค่าตลาด (บาท)
1	13893	574.00	12,000	6,888,000	21,000	12,054,000
2	13894	517.00	12,000	6,204,000	21,000	10,857,000
3	13895	528.00	12,000	6,336,000	21,000	11,088,000
รวม/เฉลี่ย (บาท)		1,619.00	12,000	19,428,000	21,000	33,999,000

สรุปมูลค่าที่ดิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ จำนวน 3 แปลง ที่ดินรวม 4-0-19.0 ไร่ (1,619.00 ตารางวา)

รวมมูลค่าที่ดิน	1,619.00 ตารางวา	ละ	21,000 บาท	33,999,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด				33,999,000 บาท
<b>รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)</b>				<b>33,999,000 บาท</b>




(-สามสิบล้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันบาทถ้วน-)		
มูลค่าบังคับขาย	60%	20,400,000 บาท
(-ยี่สิบล้านสี่แสนบาทถ้วน-)		

ดังนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินเปล่า จำนวน 3 แปลง เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 4-0-19.0 ไร่ (1,619.00 ตารางวา) สามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 21,000 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเนื้อที่ 4 ไร่ 0 งาน 19.0 ตารางวา หรือ 1,619 ตารางวา ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ **จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 33,999,000 บาท และมูลค่าบังคับขายคิดเป็น 60% ของมูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 20,400,000 บาท**

5. รายการที่ 5: ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 19,590 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ Bengaluru, Karnataka ประเทศอินเดีย รายงานลงวันที่ 1 ธันวาคม 2561 (จัดทำโดย Sanjeev Saxena (ประเมินทรัพย์สินในประเทศอินเดีย))

ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง																
ที่ตั้งสินทรัพย์	Plot No. 69-B, 69-C and 69-D, Bommasandra Industrial Area, Hebbagodi, Attibele Hobli, Anekal Taluk, Bengaluru, Karnataka - 562 158																
ที่ดิน	พื้นที่ 20,101 ตารางเมตร หักส่วนเวนคืน 511 ตารางเมตร พื้นที่ทั้งหมด 19,590 ตารางเมตร																
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	Plot No. 69-B, 69-C and 69-D <table border="1" data-bbox="587 689 1295 954"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">เลขที่</th> <th>เนื้อที่ดินประมาณ</th> </tr> <tr> <th>ตารางเมตร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Plot No. 69-B</td> <td>4,043.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Plot No. 69-C</td> <td>3,959.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Plot No. 69-D</td> <td>12,099.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน</td> <td>20,101.00</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	เลขที่	เนื้อที่ดินประมาณ	ตารางเมตร	1	Plot No. 69-B	4,043.00	2	Plot No. 69-C	3,959.00	3	Plot No. 69-D	12,099.00	รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน		20,101.00
ลำดับ	เลขที่			เนื้อที่ดินประมาณ													
		ตารางเมตร															
1	Plot No. 69-B	4,043.00															
2	Plot No. 69-C	3,959.00															
3	Plot No. 69-D	12,099.00															
รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน		20,101.00															
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	Delta Electronics India Pvt. Limited																
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ																
วิธีการประเมินมูลค่า	Land and Building Method																
สรุปมูลค่าที่ประเมินมูลค่า	323,346,789.00 บาท (-สามร้อยยี่สิบสามล้านสามแสนสี่หมื่นหกพันเจ็ดร้อยแปดสิบเก้าบาทถ้วน-)																
ผู้ประเมิน	Sanjeev Saxena (ประเมินทรัพย์สินในประเทศอินเดีย)																
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2561																
แผนที่ตั้ง																	

### 5.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธี Land and Building Method

ผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาเลือกใช้วิธี Land and Building Method โดยเป็นหนึ่งในวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) ซึ่งเป็นวิธีสากลที่ใช้กันอย่างแพร่หลายและเป็นวิธีเดียวกันกับผู้ประเมินสินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยใช้ประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยวิธีการประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวจะ ประเมินโดยการเปรียบเทียบราคาซื้อขาย สำนักราคาตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงโดยรอบของที่ตั้งสินทรัพย์ที่ประกาศขายโดยเจ้าของที่ดินหรือตัวแทนจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และนำราคาขายดังกล่าวมาปรับปรุงด้วยปัจจัยสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ที่เหมือน หรือต่างกับสินทรัพย์ เช่น รูปร่าง ขนาด สถานที่ และ ลักษณะการใช้งานที่ดินของอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายกัน เป็นต้น ซึ่งทางผู้ประเมินพิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาที่ดินต่อหน่วย (รูบิอินเดียต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินมูลค่า ได้ดังนี้

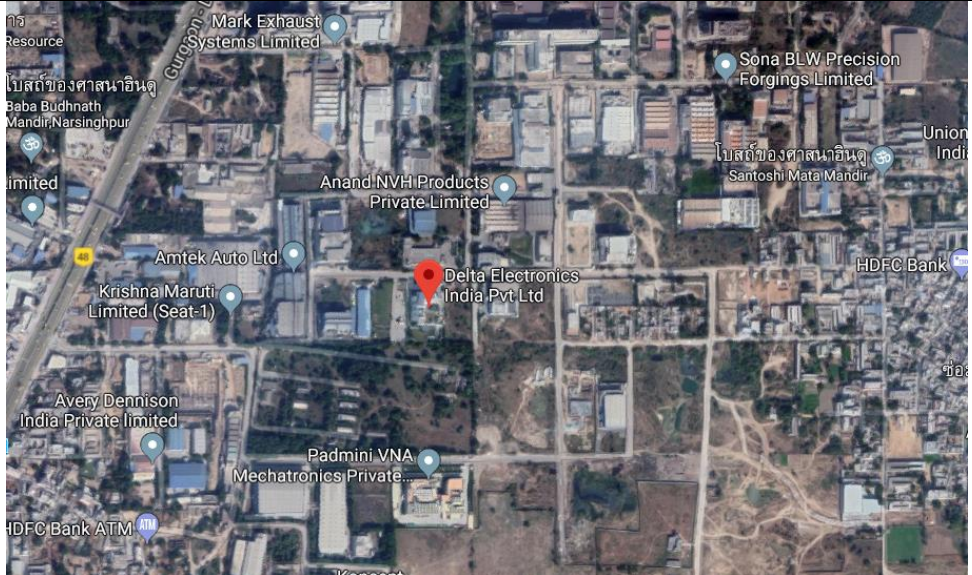
	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม)	ราคา/ ตร.ม)	มูลค่า โดยประมาณ	หมายเหตุ
	<b>ที่ดิน</b>				
1	9 มี.ค. 2559 -Plot 69-D; มีการขายโฉนดที่ดินระหว่าง Kamataka Plascom Enaineers Pvt. Limited และ DEIPL	12,099.00			พื้นที่ที่ได้รับ 130,232.55 ตร.ฟุต
	พื้นที่ดิน (แปลงหน่วย 10.7584 ต่อ ตร.ม.)	130,165.88	3,150.00	410,022,527	Circle rate Rs. 1,162 per Sft
2	7 เม.ย. 2559- Plot 69-C (ทิศใต้); มีการขายโฉนดที่ดินระหว่าง M. Mansoor Ali และ B.A.R. Mohammad Ali และ DEIPL	1,950.06			
	พื้นที่ดิน (แปลงหน่วย 10.7584 ต่อ ตร.ม.)	20,979.53	3,150.00	66,085,505	
3	7 เม.ย. 2559- Plot 69-C (ทิศเหนือ); มีการขายโฉนดที่ดินระหว่าง Mr. Vishal P Bohra และ Mr. Mahaveer PBohra และ DEIPL	2,008.94			
	พื้นที่ดิน (แปลงหน่วย 10.7584 ต่อ ตร.ม.)	21,612.98	3,150.00	68,080,887	
4	10 ส.ค. 2559-Plot 69-B; การขายโฉนดที่ดินระหว่าง M/s Raffles - Stamford Press India Pvt. Limited และ DEIPL	4,043.00			
	พื้นที่ดิน (แปลงหน่วย 10.7584 ต่อ ตร.ม.)	43,496.21	3,150.00	137,013,065	
5	หัก พื้นที่ที่โดนเวนคืน (ตร.ม.)	(511.00)			
	พื้นที่ดิน (แปลงหน่วย 10.7584 ต่อ ตร.ม.)	(5,497.54)	3,150.00	(1,609,650)	
6	บวก ได้รับเงินชดเชย (ของพื้นที่ 511 ตร.ม.)			19,106,029	
	มูลค่าทรัพย์สิน = A			698,698,364	รูบิอินเดีย
	มูลค่าทรัพย์สิน (ปรับเศษ)			698,700,000 <sup>1/</sup>	รูบิอินเดีย
	มูลค่าทรัพย์สิน (ปรับเศษ)			323,346,789	บาท

หมายเหตุ 1/ อัตราแลกเปลี่ยน 1 รูบิอินเดีย ต่อ 0.4628 บาท เฉลี่ยเดือนธันวาคม 2561 อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่บริษัทฯใช้ในการจัดทำงบการเงิน

ดังนั้น เมื่อผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ทำการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง(ประเมินเฉพาะที่ดิน) จะได้มูลค่าเท่ากับ **698,700,000.00 รูบิอินเดีย หรือเท่ากับ 323,346,789.00 บาท**

6. รายการที่ 6: ที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 15,564.69 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ Gurugram, Haryana ประเทศอินเดีย ประเมินวันที่ 1 มกราคม 2562 (จัดทำโดย Sanjeev Saxena (ประเมินทรัพย์สินในประเทศอินเดีย))

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ที่ดิน													
ที่ตั้งสินทรัพย์	Plot No.42&43 Sector 35, Industrial Estate, Gurugram, Haryana, INDIA													
ที่ดิน	Plot No.42&43 ขนาดที่ดิน 15,564.69 ตารางเมตร													
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	Plot No.42&43 Sector 35, Industrial Estate, Gurugram, Haryana -122001													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">เลขที่</th> <th>เนื้อที่ดินประมาณ</th> </tr> <tr> <th>ตารางเมตร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Plot No.42</td> <td>9,504.69</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Plot No.43</td> <td>6,060.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน</td> <td>15,565.20</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	เลขที่	เนื้อที่ดินประมาณ	ตารางเมตร	1	Plot No.42	9,504.69	2	Plot No.43	6,060.00	รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน		15,565.20
	ลำดับ			เลขที่	เนื้อที่ดินประมาณ									
		ตารางเมตร												
1	Plot No.42	9,504.69												
2	Plot No.43	6,060.00												
รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน		15,565.20												
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	Delta Electronics India Pvt. Limited													
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบันของทรัพย์สิน นำไปประกอบการพิจารณาเกี่ยวกับ Delta Electronics India Pvt. Ltd. และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ													
วิธีการประเมินมูลค่า	Land and Building Method													
สรุปมูลค่าที่ประเมินมูลค่า	230,498,585.00 บาท ( -สองร้อยสามสิบล้านสี่แสนเก้าหมื่นแปดพันห้าร้อยแปดสิบห้าบาทถ้วน- )													
ผู้ประเมิน	Sanjeev Saxena (ประเมินทรัพย์สินในประเทศอินเดีย)													
วันที่ประเมิน	1 มกราคม 2562													
แผนที่ตั้ง														

## 6.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธี Land and Building Method

ผู้ประเมินราคาอิสระได้พิจารณาเลือกใช้วิธี Land and Building Method โดยเป็นหนึ่งในวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) ซึ่งเป็นวิธีสากลที่ใช้กันอย่างแพร่หลายและเป็นวิธีเดียวกันกับผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระในประเทศไทยใช้ประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยวิธีการประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวจะ ประเมินโดยการใช่วิธีเปรียบเทียบราคาซื้อขาย สำนักราคาตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงโดยรอบของ

ที่ตั้งสินทรัพย์ที่ประกาศขายโดยเจ้าของที่ดินหรือตัวแทนจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และนำราคาขายดังกล่าวมาปรับปรุงด้วยปัจจัยสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ที่เหมือน หรือต่างกับสินทรัพย์ เช่น รูปร่าง ขนาด สถานที่ และ ลักษณะการใช้งานที่ดินของอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายกัน เป็นต้น ซึ่งทางผู้ประเมินพิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาที่ดินต่อหน่วย (รูปีอินเดียต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินมูลค่า ได้ดังนี้

	รายการ	พื้นที่	ราคา/หน่วย	มูลค่ายุติธรรม (รูปีอินเดีย)	หมายเหตุ
1	ที่ดิน พื้นที่รวม	15,564.69	32,000	498,070,080	HSIIDC เลขที่จัดสรรในปี 2560-2561
	สรุปราคาประเมินที่ดิน(บัต)			498,070,000	รูปีอินเดีย
	สรุปราคาประเมินที่ดิน(บัต)			230,498,585.00 <sup>2/</sup>	บาท

หมายเหตุ 1/Plot No.42พบว่า มีขนาดประมาณ 9,504.69 ตารางเมตรในการวัดทางกายภาพ ณ วันที่ครอบครอง วันที่ 11 ตุลาคม 2553 ซึ่งถูกบันทึกไว้ (พื้นที่ที่ถูกตัดคือ 9,505.20 ตารางเมตร)

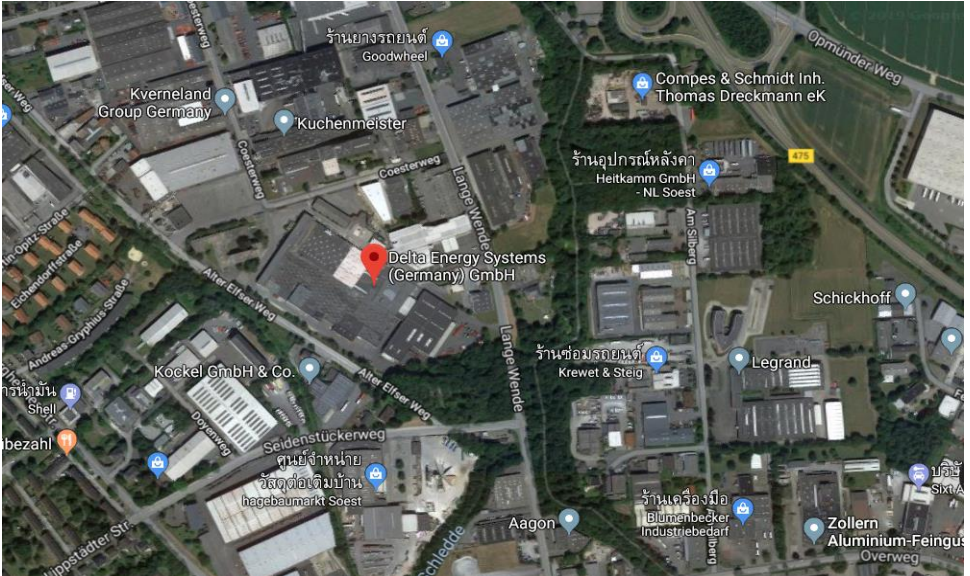
2/ อัตราแลกเปลี่ยน 1 รูปีอินเดีย ต่อ 0.4628 บาท เฉลี่ยเดือนธันวาคม 2561 อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่บริษัทฯใช้ในการจัดทำงบการเงิน

ดังนั้น เมื่อผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าที่ดิน **จะได้มูลค่า เท่ากับ 498,070,000.00 รูปีอินเดีย หรือเท่ากับ 230,498,585.00 บาท**



7. รายการที่ 7: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) เนื้อที่รวม 84.324 ตารางเมตร ที่อยู่ Coesterweg 41,45, 47, 59494 Soest ประเทศเยอรมนี ประเมินวันที่ 7 ธันวาคม 2561 (จัดทำโดย Kreishaus Soest Gutachterausschuss (ประเมินทรัพย์สินในประเทศเยอรมนี))

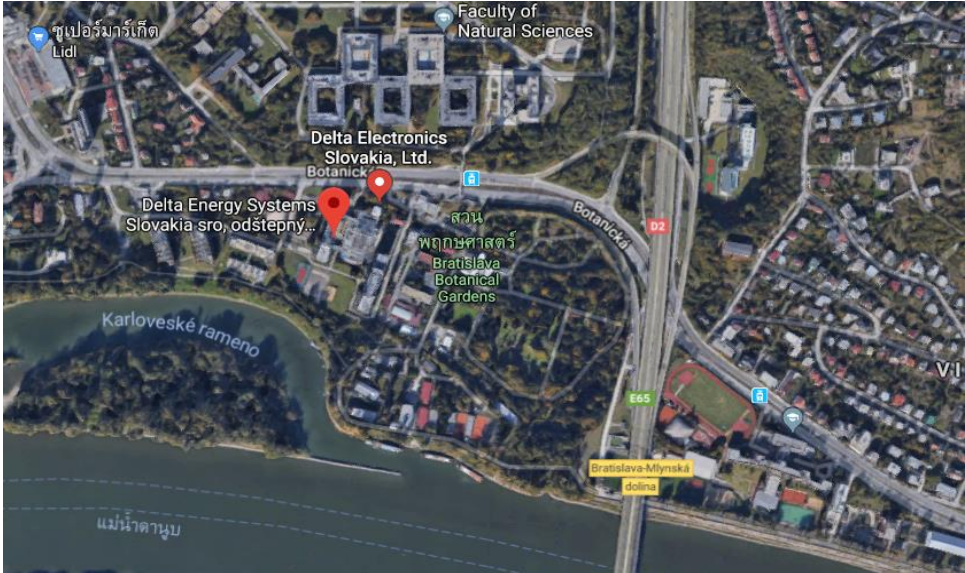
## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	Coesterweg 41,45, 47, 59494 Soest ประเทศเยอรมนี
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงาน คลังสินค้า ศูนย์เทคโนโลยี และอพาร์ทเมนท์
ที่ดิน	พื้นที่ทั้งหมด 84.324 ตารางเมตร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเลขที่ 241,245, 296, 344, 345, 346, 381,382, 410 และ 459 of the district Soest, field 10th of the real estate Delta Energy Property (Germany) GmbH, Soest (Land Registry of Soest, sheet 17926)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	Delta Energy Property (Germany)
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	โฉนดที่ดินทุกแปลงไม่มีภาระผูกพันการจำนอง
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
วิธีการประเมินมูลค่า	อ้างอิงจากราคาของกรรมที่ดินของประเทศเยอรมนี ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าปัจจุบันของที่ดินที่ทำการประเมิน
แนวทางการประเมินมูลค่า	แนวทางการประเมินราคาที่ดินในประเทศเยอรมนี ในการประเมินราคาที่ดินในประเทศเยอรมนีนั้นจะมีกระบวนการที่แตกต่างจากการประเมินราคาที่ดินในประเทศไทยที่จะใช้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (“VAT”) และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ทำการประเมินราคาที่ดินนั้นๆ ที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์ แต่สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินในประเทศเยอรมนีนั้น รัฐบาลกลางจะกำหนดให้คณะกรรมการท้องถิ่นในแต่ละเขตทำการประเมินราคาที่ดินทุกๆ ปี และจะใช้ราคาดังกล่าวอ้างอิงเป็นราคาตลาดสำหรับใช้ในการซื้อขายเป็นหลัก ซึ่งจะสามารถสะท้อนราคาตลาดของที่ดิน ณ ปีนั้นๆ ได้
สรุปมูลค่าที่ประเมินมูลค่า <sup>1/</sup>	156,523,025.44 บาท (-หนึ่งร้อยห้าสิบล้านห้าแสนสองหมื่นสามพันยี่สิบห้าบาทสี่สิบสี่สตางค์-)
ผู้ประเมิน	Kreishaus Soest Gutachterausschuss (ประเมินทรัพย์สินในประเทศเยอรมนี)
วันที่ประเมิน	7 ธันวาคม 2561
แผนที่ตั้ง	

หมายเหตุ 1// อัตราแลกเปลี่ยน 1 ยูโรเท่ากับ 37.1242 บาท เฉลี่ยเดือนธันวาคม 2561 อ้างอิงจากรัตราแลกเปลี่ยนที่บริษัทใช้ในการจัดทำงบการเงิน

8. รายการที่ 8: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) เนื้อที่รวม 333 ตารางเมตร ที่อยู่ Cadastral territory of Karlova Ves, municipality of Bratislava- borough of Karlova Ves, district of Bratislava IV. ประเทศสโลวาเกีย ประเมินวันที่ 3 ธันวาคม 2561 (จัดทำโดย Ing Jan Duris nam Sv (ประเมินทรัพย์สินในประเทศสโลวาเกีย))

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสิทธิ์	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน)													
ที่ตั้งสิทธิ์	the Capital City of Bratislava - borough of Karlova Ves, cadastral territory of Karlova Ves. ประเทศสโลวาเกีย													
ที่ดิน	พื้นที่ทั้งหมด 333 ตารางเมตร													
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงาน land register No. 5, parcel number 3117/2													
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2254 parcel No. 3117/2 and 3117/3. <table border="1" data-bbox="587 763 1297 981"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">เลขที่</th> <th>เนื้อที่ดินประมาณ</th> </tr> <tr> <th>ตารางเมตร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>parcel No. 3117/2.</td> <td>257.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>parcel No. 3117/3.</td> <td>76.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน</td> <td>333.00</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	เลขที่	เนื้อที่ดินประมาณ	ตารางเมตร	1	parcel No. 3117/2.	257.00	2	parcel No. 3117/3.	76.00	รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน		333.00
ลำดับ	เลขที่			เนื้อที่ดินประมาณ										
		ตารางเมตร												
1	parcel No. 3117/2.	257.00												
2	parcel No. 3117/3.	76.00												
รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน		333.00												
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	Delta Electronics (Slovakia), s.r.o., Trencianska 19, Nova Dubnica, Postcode 01851, Slovak Republic													
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ													
วิธีการประเมินมูลค่า	The positional differentiation method.													
สรุปมูลค่าที่ประเมินมูลค่า	2,821,438.72 บาท ( -สองล้านแปดแสนสองหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยสามสิบแปดบาทเจ็ดสิบสองสตางค์- )													
ผู้ประเมิน	Ing Jan Duris nam Sv (ประเมินทรัพย์สินในประเทศสโลวาเกีย)													
วันที่ประเมิน	3 ธันวาคม 2561													
แผนที่ตั้ง														

ในการประเมินราคาที่ดินในประเทศสโลวาเกียนั้น ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระมีแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดิน 3 วิธี ได้แก่ 1.) Market Comparison Approach เป็นวิธีที่เปรียบเทียบราคาที่ดินจากราคาตลาด ซึ่งเป็นวิธีสากลที่ใช้กันอย่างแพร่หลายและเป็นวิธีเดียวกันกับผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระในประเทศไทยใช้ทั่วไป 2.) Yield Method เป็นวิธีที่

ประเมินราคาที่ดินจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากที่ดิน เช่น การให้เช่าที่ดิน เป็นต้น ซึ่งจะมีลักษณะคล้ายคลึงกับวิธี Income Approach ที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระในประเทศไทยใช้ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ 3.) Position Differentiation Method เป็นวิธีประเมินราคาที่ดินโดยอ้างอิงจากราคาที่ดินเริ่มต้นต่อตารางเมตรที่กำหนดโดยเทศบาลนั้นๆ และปรับปรุงด้วยสัมประสิทธิ์ต่างๆ ของที่ดินที่ถูกประเมิน เช่น ลักษณะการใช้งาน การคมนาคม สาธารณูปโภค และ ความหนาแน่นของพื้นที่ เป็นต้น จนสะท้อนมูลค่าที่ดินที่เหมาะสมทั้งนี้ในการประเมินราคาที่ดินที่ประเทศสโลวาเกียนั้นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีที่ 3.) Position Differentiation Method ในการประเมินราคาที่ดิน เนื่องจาก ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระไม่มีข้อมูลที่ดินบริเวณรอบๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับที่ดินที่ถูกประเมินอย่างเพียงพอ นอกจากนี้ ที่ดินที่ถูกประเมินนั้นเป็นที่ดินที่ตั้งโรงงาน ไม่ได้ถูกนำไปให้เช่าเพื่อสร้างกระแสเงินสดโดยตรง ดังนั้นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระจึงเห็นว่าหากประเมินราคาที่ดินด้วย วิธีที่ 1) และ 2) นั้นจะไม่สามารถสะท้อนราคาที่ดินได้อย่างถูกต้องได้

### 8.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธี The positional differentiation method

ทำการวิเคราะห์ตำแหน่งของทรัพย์สินเลขที่ 3117/2 และ 3117/3 บนโฉนดเลขที่ 2254, BA- borough of Karlova Ves, cadastral territory of Karlova Ves ดังนี้

เลขที่ดิน	ประเภทของที่ดิน	Formula	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	ผู้ถือ กรรมสิทธิ์ <sup>1/</sup>	พื้นที่ (ตารางเมตร)
3117/2	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	257	257.00	1/1	257.00
3117/3	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	76	76.00	1/1	76.00
<b>พื้นที่ทั้งหมด</b>					<b>333.00</b>

หมายเหตุ 1/ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย คือ 1. Delta Electronics (Slovakia) s.r.o. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

#### มูลค่าทั่วไปของที่ดิน (General value of the land plot)

ชื่อ	การคำนวณ	มูลค่า
Positional differentiation coefficient	$K_{PD} = 1.50 * 1.05 * 1.00 * 1.20 * 1.40 * 1.30 * 1.00$	3.4398
มูลค่าที่ดินต่อตารางเมตร	$GV_{MU} = IV_{MU} * K_{PD} = 66.39 \text{ ยูโร/ตร.ม.} * 3.4398$	228.37 ยูโร/ตร.ม.
มูลค่าทั่วไปของที่ดิน	$GV_{LP} = M * GV_{MU} = 333.00 \text{ ตร.ม.} * 228.37 \text{ ยูโร/ตร.ม.}$	76,047.21 ยูโร

#### แบ่งเป็นรายละเอียดแต่ละเลขที่ดิน

ชื่อ	การคำนวณ	มูลค่าโดยทั่วไปของที่ดินทั้งหมด (ยูโร)
parcel No.3117/2	$257.00 \text{ ตร.ม.} * 228.37 \text{ ยูโร/ตร.ม.} * 1/1$	58,691.09
parcel No.3117/3	$76.00 \text{ ตร.ม.} * 228.37 \text{ ยูโร/ตร.ม.} * 1/1$	17,356.12
<b>ทั้งหมด</b>		<b>76,047.21</b>

#### สรุปมูลค่าของที่ดิน

ชื่อ	General Value	หน่วย
<b>ที่ดิน</b>		
พื้นที่ที่สร้างอาคารและสนามหญ้า parcel No.3117/2 (257 ตร.ม.)	58,691.09	ยูโร
พื้นที่ที่สร้างอาคารและสนามหญ้า parcel No.3117/2 (76 ตร.ม.)	17,356.12	ยูโร
<b>รวมมูลค่าที่ดิน (330 ตร.ม.)</b>	<b>76,047.21</b>	<b>ยูโร</b>
<b>รวม general value</b>	<b>76,047.21</b>	<b>ยูโร</b>



ชื่อ	General Value	หน่วย
General value (ปกติ)	76,000.00	ยูโร
General value (ปกติ)	2,821,438.72 <sup>1/</sup>	บาท

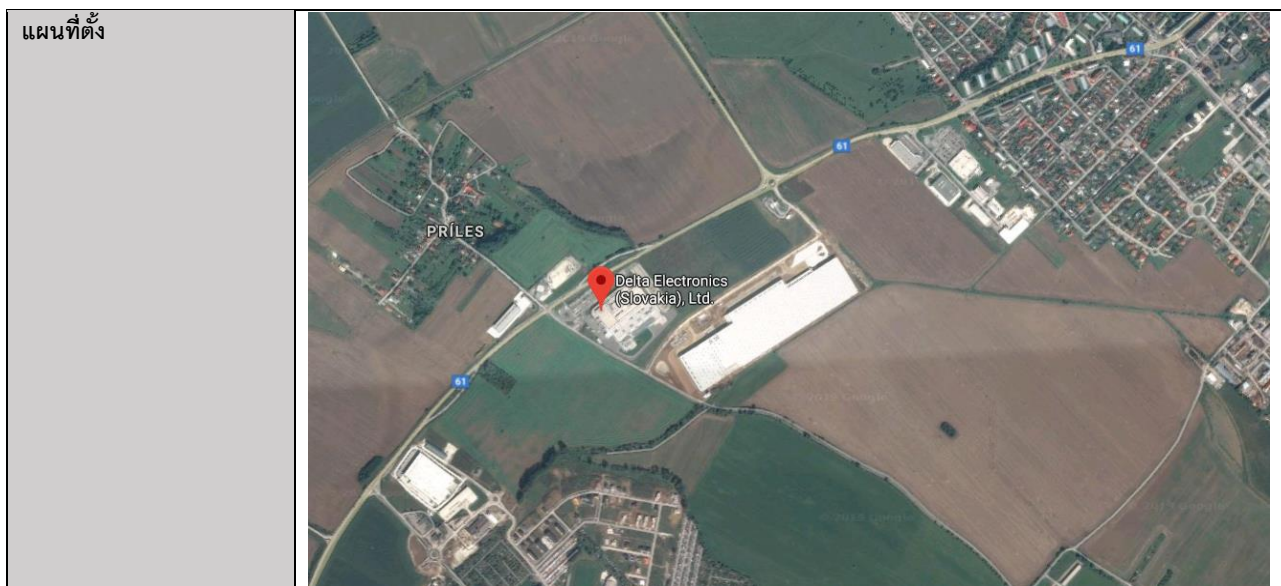
หมายเหตุ 1/ อัตราแลกเปลี่ยน 1 ยูโรเท่ากับ 37.1242 บาท เฉลี่ยเดือนธันวาคม 2561 อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่บริษัทฯใช้ในการจัดทำงบการเงิน

ดังนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 333.00 ตารางเมตร ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 76,000.00 ยูโร หรือ เท่ากับ 2,821,438.72 บาท

9. รายการที่ 9: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) เนื้อที่รวม 72,264 ตารางเมตร ที่อยู่ the Priemyselna' ulica in the industrial zone of Dubnica nad Vahom ประเทศสโลวาเกีย ประเมินวันที่ 6 ธันวาคม 2561 (จัดทำโดย Ing Jan Duris Nam Sv (ประเมินทรัพย์สินในประเทศสโลวาเกีย))

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน)			
ที่ตั้งทรัพย์สิน	The Priemyselna' ulica in the industrial zone of Dubnica nad Vahom. ประเทศสโลวาเกีย			
ที่ดิน	ที่ดินพื้นที่ 72,264 ตารางเมตร			
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน บนเลขที่ดิน 4479/12 - 4479/18, 4479/27, 4479/38, 4479/39, 4-479/42, 4479/44 - 4479/48			
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 5666 plots of the "C" Register of the Land Register No. 4479/12 ถึง 4479/18, 4479/27, 4479/38, 4479/39, 4479/42, 4479/44 ถึง 4479/48			
		<b>ลำดับ</b>	<b>เลขที่</b>	
			<b>เนื้อที่ดินประมาณ</b>	
			<b>ตารางเมตร</b>	
		1	Plot No. 4479/12	504.00
		2	Plot No. 4479/13	27,855.00
		3	Plot No. 4479/14	421.00
		4	Plot No. 4479/15	14,505.00
		5	Plot No. 4479/16	41.00
		6	Plot No. 4479/17	123.00
		7	Plot No. 4479/18	12,564.00
		8	Plot No. 4479/27	250.00
		9	Plot No. 4479/38	410.00
		10	Plot No. 4479/39	1,774.00
		11	Plot No. 4479/42	17.00
		12	Plot No. 4479/44	11,484.00
		13	Plot No. 4479/45	1,757.00
	14	Plot No. 4479/46	542.00	
	15	Plot No. 4479/47	9.00	
	16	Plot No. 4479/48	8.00	
	<b>รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน</b>		<b>72,264.00</b>	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	Delta Electronics (Slovakia), s.r.o.,			
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ			
วิธีการประเมินมูลค่า	The positional differentiation method.			
สรุปมูลค่าที่ประเมินมูลค่า	72,020,935.76 บาท (-เจ็ดสิบล้านสองหมื่นเก้าร้อยสามสิบบ้าบาทเจ็ดสิบลบาทหกสตางค์-)			
ผู้ประเมิน	Ing Pavol Rosival (ประเมินทรัพย์สินในประเทศสโลวาเกีย)			
วันที่ประเมิน	6 ธันวาคม 2561			



ในการประเมินราคาที่ดินในประเทศสโลวาเกียนั้น ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระมีแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดิน 3 วิธี ได้แก่ 1.) Market Comparison Approach เป็นวิธีที่เปรียบเทียบราคาที่ดินจากราคาตลาด ซึ่งเป็นวิธีสากลที่ใช้กันอย่างแพร่หลายและเป็นวิธีเดียวกันกับที่ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระในประเทศไทยใช้ทั่วไป 2.) Yield Method เป็นวิธีที่ประเมินราคาที่ดินจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากที่ดิน เช่น การให้เช่าที่ดิน เป็นต้น ซึ่งจะมีลักษณะคล้ายคลึงกับวิธี Income Approach ที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระในประเทศไทยใช้ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ 3.) Position Differentiation Method เป็นวิธีประเมินราคาที่ดินโดยอ้างอิงจากราคาที่ดินเริ่มต้นต่อตารางเมตรที่กำหนดโดยเทศบาลนั้นๆ และปรับปรุงด้วยสัมประสิทธิ์ต่างๆ ของที่ดินที่ถูกประเมิน เช่น ลักษณะการใช้งาน การคมนาคม สาธารณูปโภค และ ความหนาแน่นของพื้นที่ เป็นต้น จนสะท้อนมูลค่าที่ดินที่เหมาะสม ทั้งนี้ในการประเมินราคาที่ดินที่ประเทศสโลวาเกียนั้นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีที่ 3.) Position Differentiation Method ในการประเมินราคาที่ดิน เนื่องจาก ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระไม่มีข้อมูลที่ดินบริเวณรอบๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับที่ดินที่ถูกประเมินอย่างเพียงพอ นอกจากนี้ ที่ดินที่ถูกประเมินนั้นเป็นที่ดินที่ตั้งโรงงาน ไม่ได้ถูกนำไปให้เช่าเพื่อสร้างกระแสเงินสดโดยตรง ดังนั้นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระจึงเห็นว่าหากประเมินราคาที่ดินด้วย วิธีที่ 1) และ 2) นั้นจะไม่สามารถสะท้อนราคาที่ดินได้อย่างถูกต้องได้

### 9.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธี The positional differentiation method.

ทำการวิเคราะห์ตำแหน่งของทรัพย์สินแปลง C Register of the Land Register No. 4479/12 to 4479/18, 4479/27, 4479/38, 4479/39, 4-479/42, 4479/44 to 4479/48 มีรายละเอียดดังนี้

เลขที่	ประเภทของที่ดิน	Formula	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	จำนวนผู้ถือกรรมสิทธิ์ <sup>2)</sup>	พื้นที่ (ตารางเมตร)
4479/12	พื้นที่อื่น <sup>1)</sup>	504	504.00	1/1	504.00
4479/13	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	27,855	27,855.00	1/1	27,855.00
4479/14	พื้นที่อื่น <sup>1)</sup>	421	421.00	1/1	421.00
4479/15	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	14,505	14,505.00	1/1	14,505.00
4479/16	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	41	41.00	1/1	41.00
4479/17	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	123	123.00	1/1	123.00
4479/18	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	12,564	12,564.00	1/1	12,564.00

เลขที่	ประเภทของที่ดิน	Formula	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	จำนวนผู้ถือ กรรมสิทธิ์ <sup>2/</sup>	พื้นที่ (ตารางเมตร)
4479/27	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	250	250.00	1/1	250.00
4479/38	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	410	410.00	1/1	410.00
4479/39	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	1,774	1,774.00	1/1	1,774.00
4479/42	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	17	17.00	1/1	17.00
4479/44	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	11,484	11,484.00	1/1	11,484.00
4479/45	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	1,757	1,757.00	1/1	1,757.00
4479/46	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	542	542.00	1/1	542.00
4479/47	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	9	9.00	1/1	9.00
4479/48	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	8	8.00	1/1	8.00
<b>พื้นที่ทั้งหมด</b>					<b>72,264.00</b>

หมายเหตุ 1/ ส่วนไม้ประดับ ถนน ที่จอดรถ และพื้นที่ใช้สอยสีเขียว

2/ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทางกฎหมาย คือ 1. Delta Electronics (Slovakia) s.r.o. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

#### มูลค่าทั่วไปของที่ดิน (General value of the land plot)

รายการ	การคำนวณ	มูลค่า
Positional differentiation coefficient	$k_{PD} = 1.00 * 1.05 * 1.00 * 1.10 * 1.40 * 2.50 * 1.00$	4.0425
มูลค่าที่ดินต่อตารางเมตร	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6.64 \text{ ยูโร/ตร.ม.} * 4.0425$	26.84 ยูโร/ตร.ม.
มูลค่าทั่วไปของที่ดิน	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 72,264.00 \text{ ตร.ม.} * 26.84 \text{ ยูโร/ตร.ม.}$	1,939,565.76 ยูโร

#### แบ่งเป็นรายละเอียดแต่ละเลขที่ดิน

ชื่อ	การคำนวณ	มูลค่าโดยทั่วไปของที่ดินทั้งหมด (ยูโร)
Plot No.4479/12	504 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	13,527.36
Plot No.4479/13	27,855 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	747,628.20
Plot No.4479/14	421 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	11,299.64
Plot No.4479/15	14,505 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	389,314.20
Plot No.4479/16	41 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	1,100.44
Plot No.4479/17	123 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	3,301.32
Plot No.4479/18	12,564 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	337,217.76
Plot No.4479/27	250 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	6,710.00
Plot No.4479/38	410 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	11,004.40
Plot No.4479/39	1,774 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	47,614.16
Plot No.4479/42	17 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	456.28
Plot No.4479/44	11,484 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	308,230.56
Plot No.4479/45	1,757 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	47,157.88
Plot No.4479/46	542 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	14,547.28
Plot No.4479/47	9 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	241.56
Plot No.4479/48	8 ตร.ม. * 26.84 ยูโร/ตร.ม.*1/1	214.72
<b>รวม</b>		<b>1,939,565.76</b>

## สรุปมูลค่าของที่ดิน

ชื่อ	General Value	หน่วย
<b>ที่ดิน</b>		
Plot No.4479/12	13,527.36	ยูโร
Plot No.4479/13	747,628.20	ยูโร
Plot No.4479/14	11,299.64	ยูโร
Plot No.4479/15	389,314.20	ยูโร
Plot No.4479/16	1,100.44	ยูโร
Plot No.4479/17	3,301.32	ยูโร
Plot No.4479/18	337,217.76	ยูโร
Plot No.4479/27	6,710.00	ยูโร
Plot No.4479/38	11,004.40	ยูโร
Plot No.4479/39	47,614.16	ยูโร
Plot No.4479/42	456.28	ยูโร
Plot No.4479/44	308,230.56	ยูโร
Plot No.4479/45	47,157.88	ยูโร
Plot No.4479/46	14,547.28	ยูโร
Plot No.4479/47	241.56	ยูโร
Plot No.4479/48	214.72	ยูโร
<b>รวมมูลค่าที่ดินทั้งหมด (72,264.00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>1,939,565.76</b>	<b>ยูโร</b>
<b>รวม general value</b>	<b>1,939,565.76</b>	<b>ยูโร</b>
<b>General value (พิเศษ)</b>	<b>1,940,000.00</b>	<b>ยูโร</b>
<b>General value</b>	<b>72,020,935.76<sup>1/</sup></b>	<b>บาท</b>

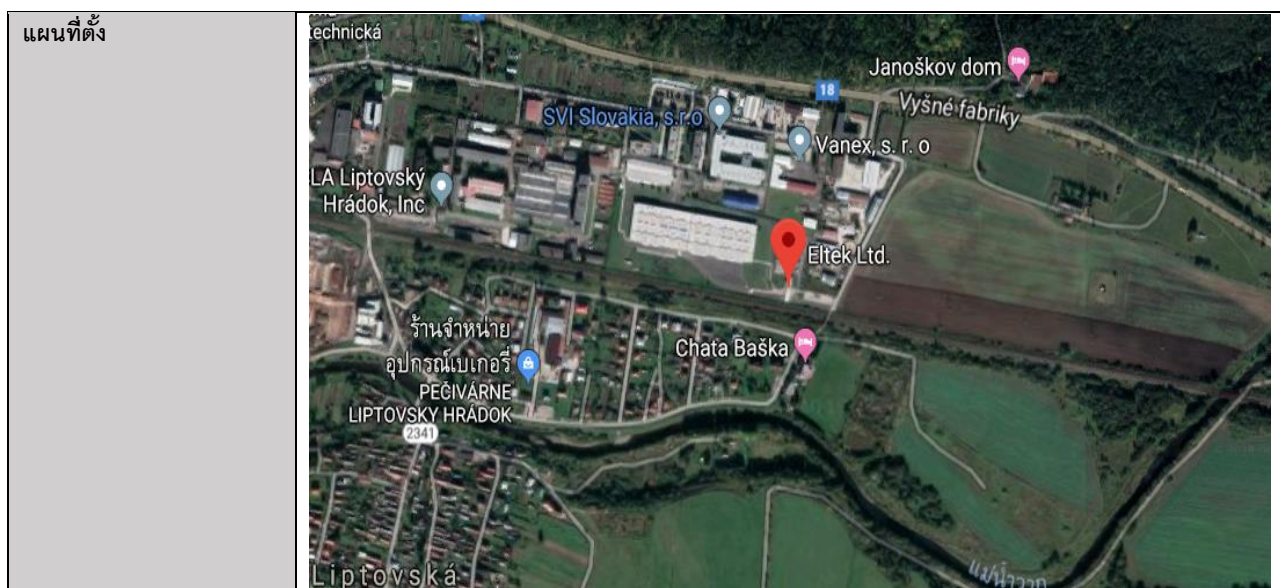
หมายเหตุ 1/ อัตราแลกเปลี่ยน 1 ยูโรเท่ากับ 37.1242 บาท เฉลี่ยเดือนธันวาคม 2561 อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่บริษัทฯใช้ในการจัดทำงบการเงิน

ดังนั้นเมื่อทำการวิเคราะห์ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 72,264.00 ตารางเมตร ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ **จะได้มูลค่าของที่ดินเท่ากับ 1,940,000.00 ยูโร หรือ เท่ากับ 72,020,935.76 บาท**

10. รายการที่ 10: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) เนื้อที่รวม 10,575 ตารางเมตร ที่อยู่ cadastral area and municipality of Liptovský Hrádok ประเทศสโลวาเกีย ประเมินวันที่ 29 มกราคม 2562 (จัดทำโดย Ing Dana Piatková (ประเมินทรัพย์สินในประเทศสโลวาเกีย))

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน)																																						
ที่ตั้งทรัพย์สิน	Cadastral area and municipality of Liptovský Hrádok ประเทศสโลวาเกีย																																						
ที่ดิน	ที่ดินพื้นที่ 10,575 ตารางเมตร																																						
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน บนเลขที่ดิน 1121/15 สนาม/ลาน บนเลขที่ดิน 1121/1 และ 1121/31 ศูนย์จ่ายพลังงาน บนเลขที่ดิน 1121/60 ทางเข้าและลานจอดรถ บนเลขที่ดิน 1126/6, 1126/8 และ 1126/10																																						
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเลขที่ 1472 สำหรับ cadastral area and municipality of Liptovský Hrádok ประกอบด้วย Parcels of "C" Registry recorded no. 1121/1, 1121/15, 1121/31, 1121/60, 1126/6, 1126/8 และ 1126/10 <table border="1" data-bbox="587 853 1297 1294"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">เลขที่</th> <th colspan="2">เนื้อที่ดินประมาณ</th> </tr> <tr> <th colspan="2">ตารางเมตร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Parcle No. 1121/1</td> <td colspan="2">4,994.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Parcle No. 1121/15</td> <td colspan="2">2,598.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Parcle No. 1121/31</td> <td colspan="2">272.00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Parcle No. 1121/60</td> <td colspan="2">16.00</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Parcle No. 1126/6</td> <td colspan="2">1,833.00</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Parcle No. 1126/8</td> <td colspan="2">846.00</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Parcle No. 1126/10</td> <td colspan="2">16.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน</b></td> <td colspan="2"><b>10,575.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	เลขที่	เนื้อที่ดินประมาณ		ตารางเมตร		1	Parcle No. 1121/1	4,994.00		2	Parcle No. 1121/15	2,598.00		3	Parcle No. 1121/31	272.00		4	Parcle No. 1121/60	16.00		5	Parcle No. 1126/6	1,833.00		6	Parcle No. 1126/8	846.00		7	Parcle No. 1126/10	16.00		<b>รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน</b>		<b>10,575.00</b>	
ลำดับ	เลขที่			เนื้อที่ดินประมาณ																																			
		ตารางเมตร																																					
1	Parcle No. 1121/1	4,994.00																																					
2	Parcle No. 1121/15	2,598.00																																					
3	Parcle No. 1121/31	272.00																																					
4	Parcle No. 1121/60	16.00																																					
5	Parcle No. 1126/6	1,833.00																																					
6	Parcle No. 1126/8	846.00																																					
7	Parcle No. 1126/10	16.00																																					
<b>รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สิน</b>		<b>10,575.00</b>																																					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ELTEK, s.r.o.,																																						
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ																																						
วิธีการประเมินมูลค่า	The positional differentiation method.																																						
สรุปมูลค่าที่ประเมินมูลค่า	8,130,198.42 บาท ( - แปลงล้านหนึ่งแสนสามหมื่นหนึ่งร้อยเก้าสิบบแปดบาทสี่สิบสองสตางค์ - )																																						
ผู้ประเมิน	Ing Dana Piatková (ประเมินทรัพย์สินในประเทศสโลวาเกีย)																																						
วันที่ประเมิน	29 มกราคม 2562																																						



ในการประเมินราคาที่ดินในประเทศสโลวาเกียนั้น ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระมีแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดิน 3 วิธี ได้แก่ 1.) Market Comparison Approach เป็นวิธีที่เปรียบเทียบราคาที่ดินจากราคาตลาด ซึ่งเป็นวิธีสากลที่ใช้กันอย่างแพร่หลายและเป็นวิธีเดียวกันกับที่ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระในประเทศไทยใช้ทั่วไป 2.) Yield Method เป็นวิธีที่ประเมินราคาที่ดินจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากที่ดิน เช่น การให้เช่าที่ดิน เป็นต้น ซึ่งจะมีลักษณะคล้ายคลึงกับวิธี Income Approach ที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระในประเทศไทยใช้ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ 3.) Position Differentiation Method เป็นวิธีประเมินราคาที่ดินโดยอ้างอิงจากราคาที่ดินเริ่มต้นต่อตารางเมตรที่กำหนดโดยเทศบาลนั้นๆ และปรับปรุงด้วยสัมประสิทธิ์ต่างๆ ของที่ดินที่ถูกประเมิน เช่น ลักษณะการใช้งาน การคมนาคม สาธารณูปโภค และ ความหนาแน่นของพื้นที่ เป็นต้น จนสะท้อนมูลค่าที่ดินที่เหมาะสม ทั้งนี้ในการประเมินราคาที่ดินที่ประเทศสโลวาเกียนั้นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีที่ 3.) Position Differentiation Method ในการประเมินราคาที่ดิน เนื่องจาก ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระไม่มีข้อมูลที่ดินบริเวณรอบๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับที่ดินที่ถูกประเมินเพียงพอ นอกจากนี้ ที่ดินที่ถูกประเมินนั้นเป็นที่ดินที่ตั้งโรงงาน ไม่ได้ถูกนำไปให้เช่าเพื่อสร้างกระแสเงินสดโดยตรง ดังนั้นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระจึงเห็นว่าหากประเมินราคาที่ดินด้วย วิธีที่ 1) และ 2) นั้นจะไม่สามารถสะท้อนราคาที่ดินได้อย่างถูกต้องได้

#### 10.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธี The positional differentiation method.

ทำการวิเคราะห์ตำแหน่งของทรัพย์สินแปลง "C" Registry recoded no. 1121/1, 1121/15, 1121/31, 1121/60, 1126/6, 1126/8 และ 1126/10 มีรายละเอียดดังนี้

เลขที่	ประเภทของที่ดิน	Formula	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	จำนวนผู้ถือกรรมสิทธิ์ <sup>2)</sup>	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1121/1	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	4,994	4,994.00	1/1	4,994.00
1121/15	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	2,598	2,598.00	1/1	2,598.00
1121/31	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	272	272.00	1/1	272.00
1121/60	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	16	16.00	1/1	16.00
1126/6	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	1,833	1,833.00	1/1	1,833.00
1126/8	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	846	846.00	1/1	846.00

เลขที่	ประเภทของที่ดิน	Formula	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	จำนวนผู้ถือ กรรมสิทธิ์ <sup>2/</sup>	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1126/10	อาคารและพื้นที่โดยรอบ	16	16.00	1/1	16.00
<b>พื้นที่ทั้งหมด</b>					<b>10,575.00</b>

## มูลค่าทั่วไปของที่ดิน (General value of the land plot)

รายการ	การคำนวณ	มูลค่า
Positional differentiation coefficient	$k_{PD} = 1.00 * 1.05 * 0.90 * 1.10 * 1.50 * 1.00 * 1.00$	1.5593
มูลค่าที่ดินต่อตารางเมตร	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13.28 \text{ ยูโร/ตร.ม.} * 1.5593$	20.71 ยูโร/ตร.ม.
มูลค่าทั่วไปของที่ดิน	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 10,575.00 \text{ ตร.ม.} * 20.71 \text{ ยูโร/ตร.ม.}$	219,008.25 ยูโร

## แบ่งเป็นรายละเอียดแต่ละเลขที่ดิน

ชื่อ	การคำนวณ	มูลค่าโดยทั่วไปของที่ดินทั้งหมด (ยูโร)
Parcel No.1121/1	4,994 ตร.ม. * 20.71 ยูโร/ตร.ม.*1/1	103,425.74
Parcel No.1121/15	2,598 ตร.ม. * 20.71 ยูโร/ตร.ม.*1/1	53,804.58
Parcel No.1121/31	272 ตร.ม. * 20.71 ยูโร/ตร.ม.*1/1	5,633.12
Parcel No.1121/60	16 ตร.ม. * 20.71 ยูโร/ตร.ม.*1/1	331.36
Parcel No.1126/6	1,833 ตร.ม. * 20.71 ยูโร/ตร.ม.*1/1	37,961.43
Parcel No.1126/8	846 ตร.ม. * 20.71 ยูโร/ตร.ม.*1/1	17,520.66
Parcel No.1126/10	16 ตร.ม. * 20.71 ยูโร/ตร.ม.*1/1	331.36
<b>รวม</b>		<b>219,008.25</b>

## สรุปมูลค่าของที่ดิน

ชื่อ	General Value	หน่วย
<b>ที่ดิน</b>		
Parcel No.1121/1	103,425.74	ยูโร
Parcel No.1121/15	53,804.58	ยูโร
Parcel No.1121/31	5,633.12	ยูโร
Parcel No.1121/60	331.36	ยูโร
Parcel No.1126/6	37,961.43	ยูโร
Parcel No.1126/8	17,520.66	ยูโร
Parcel No.1126/10	331.36	ยูโร
<b>รวมมูลค่าที่ดินทั้งหมด (10,575.00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>219,008.25</b>	<b>ยูโร</b>
<b>รวม general value</b>	<b>219,008.25</b>	<b>ยูโร</b>
<b>General value (บิดเศษ)</b>	<b>219,000.00</b>	<b>ยูโร</b>
<b>General value</b>	<b>8,130,198.42<sup>1/</sup></b>	<b>บาท</b>

หมายเหตุ 1/ อัตราแลกเปลี่ยน 1 ยูโรเท่ากับ 37.1242 บาท เฉลี่ยเดือนธันวาคม 2561 อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่บริษัทฯใช้ในการจัดทำงบการเงิน

ดังนั้นเมื่อทำการวิเคราะห์ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 10,575.00 ตารางเมตร ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ **จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 219,000.00 ยูโร หรือ เท่ากับ 8,130,198.42 บาท**