



pasupat realty co., ltd.
บริษัท พศพัฒน เรียลตี้ จำกัด
เลขที่อ้างอิง PRC31-00018-2547-A

International Affiliate
Raine & Horne

วันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2547

เรื่อง เสนอรายงานการสำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน
เรียน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท ซี เอ็ม ออร์กาไนเซอ์ จำกัด (มหาชน)
สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานการสำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน

ตามที่ บริษัท พศพัฒน เรียลตี้ จำกัด ได้รับมอบหมายจาก บริษัท ซีเอ็ม ออร์กาไนเซอ์ จำกัด (มหาชน) ให้
ทำการประเมินค่าทรัพย์สินของท่าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินนั้น บริษัทฯ ได้
ดำเนินการสำรวจข้อมูลต่าง ๆ และได้ประเมินค่าทรัพย์สินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงขอเสนอรายงานต่อท่านดังรายละเอียด
ที่แนบมานี้

ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอรับรองว่า บริษัทฯ ได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่ซึ่งผู้
ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อ
ราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท พศพัฒน เรียลตี้ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับ
โดยตรง หรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินค่า ณ วันที่ 27 มกราคม 2547 สรุปได้ดังนี้
ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน 5 ชั้น ที่ดินเนื้อที่ 1 งาน 20.00 ตารางวา (120.00 ตารางวา)
มูลค่ารวมทั้งสิ้น 18,690,000.00 บาท (สิบแปดล้านหกแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายณภดล ณ ระนอง)

ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

สมท. ส. 40 - 824

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน : นายวรวิทย์ จิรกิตตยากร
ผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

สมท. ส. 43 - 1746

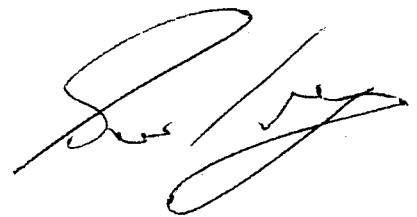
ผู้สำรวจ : นายนิติ ดันดิวิสัย

ภย. 32436

เลขที่อ้างอิง PRC31-00018-2547-A

ข้อสมมติฐานและข้อจำกัด (Assumptions and Limiting Conditions)

1. การประเมินค่าทรัพย์สิน ดำเนินการโดยถือเสมือนหนึ่งว่า ทรัพย์สินปลอดภาระผูกพันต่างๆ ไม่ว่าจำนอง ขายฝาก หรือประเมินราคาสิทธิ
2. การประเมินนี้ข้อสมมติฐานว่า ที่ดิน และ / หรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนแนวเขตที่ถูกค้ำ โดยไม่มีการรุกล้ำระหว่าง อาณาเขตติดต่อกับข้างเคียง ยกเว้นกรณีที่มีปัญหาประการใด บริษัทฯ จะแถลงข้อเท็จจริงในรายงาน
3. บริษัทฯ สงวนสิทธิ์ต่อการยินยอมให้ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไปปรากฏตัว เพื่อให้ปากคำต่อศาลเกี่ยวกับคดีความต่าง ๆ ยกเว้นจะมีการตกลงกันแต่ละกรณีไป
4. กรณีที่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้สำรวจมิได้เจาะลึก ในรายละเอียดเกี่ยวกับการชำรุดอันเนื่องมาจาก มอด ปลวก กัดกิน หรือจากการรุกรานของวัตถุก่อสร้าง บริษัทฯ จึงไม่รับประกันความถดถอยของราคาอันเนื่องจากความเสียหายจาก ปัจจัยดังกล่าวหากเกิดขึ้นจริง
5. มูลค่าประเมินในรายงาน กล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่าเป็นมูลค่าทางการตลาด (Market Value) หมายถึงราคาที่กำหนดขึ้น จากข้อสมมติฐานว่า ทรัพย์สินที่ได้รับการประเมินจะถูกนำเสนอขายภายใต้สถานการณ์ดังนี้ :-
 - ผู้จะซื้อและผู้จะขาย มีความประสงค์จะทำการซื้อขายเปลี่ยนมือทรัพย์สินโดยปราศจากอิทธิพลบีบบังคับใด ๆ
 - ผู้จะซื้อจะขาย มีความรู้ความเข้าใจข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องต่างๆ อย่างทัดเทียมกัน
 - ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ต้องถูกนำเสนอขายในตลาดอย่างเปิดเผยเป็นระยะเวลานานพอสมควร
6. ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานอื่นใดของรัฐมี ความประสงค์ที่จะตรวจสอบรายงานการประเมินค่า บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการคัดลอก / จัดทำสำเนารายงานการ ประเมินค่าทรัพย์สินให้กับหน่วยงานดังกล่าว โดยมีต้องแจ้งหรือขอความยินยอมจาก ผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด ยกเว้นจะมีการตกลงกันแต่ละกรณีไป
7. บริษัท พสุพัฒน์ เรียลตี้ จำกัด จะรับผิดชอบในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินฉบับนี้ต่อผู้ว่าจ้างในการประเมินค่า ทรัพย์สินครั้งนี้เท่านั้น หากบุคคลอื่นหรือนิติบุคคลอื่นจะนำรายงานฯ ฉบับนี้ไปอ้างอิง จะต้องได้รับความยินยอม เป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ ก่อนทุกกรณี
8. ในการสำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตำแหน่งและที่ตั้งที่ดินโดยสังเขป ไม่ใช่การ รังวัดขอบเขตของที่ดินทรัพย์สิน ดังนั้นหากต้องการทราบตำแหน่งที่ตั้งและเนื้อที่ดินที่ถูกต้องของทรัพย์สินที่ทำการ ประเมินค่านั้น จะต้องทำการรังวัดขอบเขตโดยเจ้าพนักงานที่ดินหรือสำนักงานรังวัดเอกชนที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น



การประเมินค่าทรัพย์สิน

- วิธีประเมินค่าทรัพย์สินตามต้นทุน (Cost Approach)

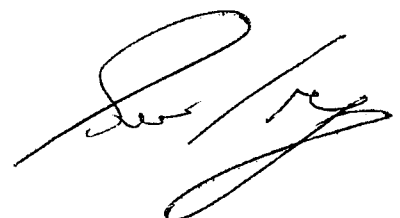
การประเมินค่า อาคารสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคา (บาท / ตารางเมตร)	รวม (บาท)
เนื้อที่ใช้สอยภายในอาคาร			
เนื้อที่ภายในอาคาร	1,246.00	7,000.00	8,722,000.00
รวมทั้งสิ้น			8,722,000.00
หัก	ค่าเสื่อม 22 % (11 ปี @ 2 %)		1,918,840.00
รวมราคาอาคารหลังหักค่าเสื่อม			6,803,160.00

การประเมินค่าที่ดิน	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคา (บาท / ตารางวา)	รวม (บาท)
ที่ดินเนื้อที่	120.00	40,000.00	4,800,000.00
รวมราคาทั้งสิ้น			11,603,160.00

หมายเหตุ : ราคาก่อสร้างต่อตารางเมตร คำนวณโดยใช้วิธี Square Metre Method โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลราคา
ก่อสร้างจากทรัพย์สินทั้งที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และแตกต่างกันมาประกอบการพิจารณา โดยยึดถือตามมาตรฐาน
ราคาก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่วนการประเมินราคาที่ดินนั้นได้จากการคำนวณ
โดยพิจารณาจาก Market Data Grid (ตารางการเปรียบเทียบข้อมูล)

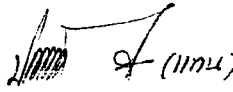
- วิธีประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อมูลตลาด (Market Data Approach)

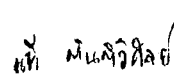
อาคารสำนักงาน 4 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (ส่วนต่อเติม) ที่ดินเนื้อที่ 1 งาน 20.00 ตารางวา (120.00 ตารางวา)
เนื้อที่ใช้สอย 1,246.00 ตารางเมตร มูลค่า 18,690,000.00 บาท



การปรับค่าและสรุปค่าประเมินทรัพย์สิน (Reconciliation and Final Value)

บริษัทฯ เห็นควรประเมินค่าโดยใช้การประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อมูลตลาด (Market Data Approach) เป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน คือ 18,690,000.00 บาท (สิบแปดล้านหกแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)


ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน : นายวรวิทย์ จิรกิตตยากร
ผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน
สมท. ศ. 43 - 1746


ผู้สำรวจ : นายนที ตันติวิสัย
ภย. 32436

