



หนังสือนำเสนอรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 8 โครงการ
ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส แอร์พอร์ตลิงค์ และรถไฟฟ้าใต้ดิน
6 เขตปกครอง ของกรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กันยายน 2555



นท/จท
เลขที่อ้างอิง V2345(1)

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
175 ชั้น 19 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร 0 2679 6500 แฟกซ์ 0 2679 6517, 0 2679 6519

วันที่ 15 กันยายน 2555

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เรียน บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการติดต่อว่าจ้างจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามข้อเสนองานเลขที่ Q4471 ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2555 นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ขอรายงานข้อเท็จจริงและผลการประเมินมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

วันที่ประเมิน : 31 พฤษภาคม 2555

วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา การขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

จากการตรวจสอบ ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ ไอดีไอ มิกซ์ สุขุมวิท 103, ไอดีไอ บลูโคฟ สุขุมวิท, ไอดีไอ เวิร์ฟ ราชปรารภ และไอดีไอ มอร์ฟ 38 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด สำหรับโครงการที่เหลือถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100 ใน บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด

หลักเกณฑ์การประเมิน : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

ประเภททรัพย์สิน : โครงการอาคารชุดพักอาศัย แบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ โครงการที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 8 โครงการ ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส แอร์พอร์ตลิงค์ และรถไฟฟ้าใต้ดิน ในพื้นที่ 6 เขต ของกรุงเทพมหานคร

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง (กรุงเทพมหานคร)	ระยะห่างสถานีรถไฟฟ้า
1	ไอดีไอ มิกซ์ สุขุมวิท 103	9 ซอยอุดมสุข 3 และถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง	6 เมตร จาก BTS (อุดมสุข)
2	ไอดีไอ บลูโคฟ สุขุมวิท	2952 ถนนสุขุมวิท เขตบางนา	70 เมตร จาก BTS (อุดมสุข)
3	ไอดีไอ เวิร์ฟ ราชปรารภ	403 ถนนราชปรารภ เขตราชเทวี	15 เมตร จากแอร์พอร์ตลิงค์ (ราชปรารภ)

ที่ตั้ง (ต่อ)

:

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง (กรุงเทพมหานคร)	ระยะห่างสถานีรถไฟฟ้า
4	ไอดีโอ มอร์ฟ 38	ซอยสุขุมวิท 38 เขตคลองเตย	300 เมตร จาก BTS (ทองหล่อ)
5	ไอดีโอ โมบี พญาไท	ถนนศรีอยุธยา เขตราชเทวี	190 เมตร จาก BTS (พญาไท)
6	ไอดีโอ โมบี สาทร	ถนนกรุงธนบุรี เขตคลองสาน	ติด BTS (กรุงธนบุรี)
7	ไอดีโอ โมบี พระราม 9	ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง	80 เมตร จาก MRT (พระราม 9)
8	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง	32 เมตร จาก BTS (อ่อนนุช)

ทรัพย์สินที่ประเมิน

: โครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 8 โครงการ แบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ โครงการที่จัด
ทะเบียนอาคารชุดแล้ว จำนวน 3 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 5
โครงการ ดังต่อไปนี้

กลุ่มที่ 1 โครงการที่จัดทะเบียนอาคารชุดแล้ว

ลำดับ	ชื่ออาคารชุด	ที่ตั้งอาคาร (ไร่-งาน-ตร.วา)	ลักษณะอาคารชุด	ห้องชุดคงเหลือ (ยูนิต)
1	ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103	7-3-78	1 หลังสูง 21 ชั้น มี 2 ทาวเวอร์	254
2	ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท	3-2-63.2	1 หลัง มี 2 วิงสูง 18 และ 15 ชั้น	315
3	ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ	2-2-06.3	1 หลังสูง 34 ชั้น	290
	รวม (1) - (3)			859

กลุ่มที่ 2 โครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	ลักษณะ อาคารชุด	อาคารก่อสร้าง แล้วเสร็จ (%)	ห้องชุดใน โครงการ (ยูนิต)
4	ไอดีโอ มอร์ฟ 38	3-1-30	2 หลัง 10 และ 32 ชั้น	87%	362
5	ไอดีโอ โมบี พญาไท	1-2-77	1 หลังสูง 24 ชั้น	5%	331
6	ไอดีโอ โมบี สาทร	2-2-06.2	1 หลังสูง 31 ชั้น	9%	530
7	ไอดีโอ โมบี พระราม 9	3-2-85	1 หลังสูง 28 ชั้น	5%	708
8	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท	6-1-83	2 หลัง 23 และ 25 ชั้น	13%	940
	รวม (4) - (8)				2,871

การยืนยันเอกสารสิทธิ

: ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิฉบับ จากทางสำนักงานที่ดิน ได้แก่ หนังสือแสดง
กรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ประเมินทุกฉบับและโฉนดที่ดินที่ประเมินทุกฉบับ รายละเอียดเอกสารสิทธิ
มีรายละเอียดตามที่บรรยายไว้ในรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

ผลการประเมิน

: มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน รวมทั้ง 8 รายการ เท่ากับ 7,300,000,000 (เจ็ด
พันสามร้อยล้านบาท) มีรายละเอียดของแต่ละโครงการดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	มูลค่าตลาด (บาท)
1	ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103	578,000,000 (ห้าร้อยเจ็ดสิบแปดล้านบาท)
2	ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท	669,000,000 (หกร้อยหกสิบเก้าล้านบาท)

ผลการประเมิน (ต่อ)

:

ลำดับ	ชื่อโครงการ	มูลค่าตลาด (บาท)
3	ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ	1,024,000,000 (หนึ่งพันยี่สิบสี่ล้านบาท)
4	ไอดีโอ มอร์ฟ 38	1,721,000,000 (หนึ่งพันเจ็ดร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาท)
5	ไอดีโอ โมบี พญาไท	545,000,000 (ห้าร้อยสี่สิบล้านบาท)
6	ไอดีโอ โมบี สาทร	688,000,000 (หกร้อยแปดสิบล้านบาท)
7	ไอดีโอ โมบี พระราม 9	855,000,000 (แปดร้อยห้าสิบล้านบาท)
8	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท	1,220,000,000 (หนึ่งพันสองร้อยยี่สิบล้านบาท)
	รวมทั้งสิ้น	7,300,000,000 (เจ็ดพันสามร้อยล้านบาท)

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ใน รายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ปรึกษาในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว ไว้อย่างครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายินดีให้ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) นำรายงานฉบับนี้ไปเปิดเผยเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ โดยข้าพเจ้า ทราบถึงภาระหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล และหนังสือที่อาจเกิดขึ้นเป็นอย่างดี

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

นิพนธ์ ทวนนวัฒน์

นายนิพนธ์ ทวนนวัฒน์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบให้ประเมินเพื่อ

วัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.005

สมาชิก RICS เลขที่ 1258560



สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- เลขที่อ้างอิง** : #1 โครงการไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103
- วัตถุประสงค์** : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- จากการตรวจสอบ ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน ได้แก่ ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 100 เปอร์เซ็นต์ใน บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- หลักเกณฑ์การประเมิน** : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน
- ที่ตั้งทรัพย์สิน** : เลขที่ 9 ซอยอุดมสุข 3 และติดถนนสุขุมวิท ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (สถานีอุดมสุข) ประมาณ 6 เมตร ในแขวงบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
- อาคารชุดไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103** : อาคารชุดพักอาศัย สูง 21 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มี 2 ทาวเวอร์ พื้นที่อาคารรวม 63,732 ตารางเมตร และพื้นที่ขายรวม ประมาณ 37,040 ตารางเมตร (พื้นที่ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรมรวม 1,076.94 ตารางเมตร และ พื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวม 35,962.94 ตารางเมตร) อาคารปลูกสร้างบนเนื้อที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 78 ตารางวา (3,178 ตารางวา) หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 5 ต่อ 1
- ทรัพย์สินที่ประเมิน** : โครงการไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 ที่ประเมิน ปัจจุบันคงเหลือห้องชุดที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 254 ยูนิต จากห้องชุดรวมทั้งโครงการ 1,187 ยูนิต ยูนิตที่ประเมิน แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม 15 ยูนิต และที่เหลือ 239 ยูนิตเป็นห้องชุดพักอาศัย มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้องชุด	ยูนิต	%	ตร.ม.	%
รวมทั้งโครงการ	1,187	100	37,039.88	100
โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว	933	78.6	28,588.36	77.2
ขายแล้วแต่ยังไม่โอน	49	4.1	1,505.75	4.1
คงเหลือไว้ขาย	205	17.3	6,945.77	18.7
รวมห้องชุดที่ยังไม่โอน	254	21.4	8,451.52	22.8



- การตรวจสอบเอกสารสิทธิ** : จากการตรวจสอบยืนยันเอกสารสิทธิทุกฉบับ กับคู่ฉบับ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ สาขาพระโขนง สามารถยืนยันรายละเอียด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ได้ดังนี้
- หนังสือจดทะเบียนอาคารชุด** : แบบ อ.ช.10 เลขที่ 16/2553 จดทะเบียน 17 สิงหาคม 2553
- หนังสือจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด** : แบบ อ.ช.13 เลขที่ 17/2553 จดทะเบียน 20 สิงหาคม 2553
- หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด** : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน (อ.ช.2) จำนวน 254 ฉบับ ถือกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน** : ห้องชุดทั้งหมดจำนวนเป็นประกันเพิ่มหลักทรัพย์กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ 9 มีนาคม 2555
- อัตราส่วนกรรมสิทธิ์** : รวม 8,451.52 ส่วน ใน 37,039.88 ส่วน
- การตรวจสอบการเวนคืน** : ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของโครงการพัฒนาของรัฐ
- วิธีการประเมิน** : วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method – Static Model) (ถ่วงน้ำหนัก 30%) และวิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method – DCF Model) (ถ่วงน้ำหนัก 70%)
- วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่มีได้พิจารณาถึงค่าของเงินตามเวลา เมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราเงินเฟ้อตามระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน
- วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนา ที่จะนำมาสะท้อนในอัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนพัฒนา เมื่อคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน
- วันที่ประเมินมูลค่า** : 31 พฤษภาคม 2555
- วันที่สำรวจทรัพย์สิน** : 13 กรกฎาคม 2555
- มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน** : 578,000,000 บาท (ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)

สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- เลขที่อ้างอิง** : #2 โครงการไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท
- วัตถุประสงค์** : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อให้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- จากการตรวจสอบ ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน ได้แก่ ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละแปดสิบใน บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- หลักเกณฑ์การประเมิน** : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน
- ที่ตั้งทรัพย์สิน** : เลขที่ 2952 ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (สถานีอุดมสุข) ประมาณ 70 เมตร
- อาคารชุดไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท** : โครงการก่อสร้างเกือบแล้วเสร็จ เป็น อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร แบ่งได้เป็น 2 วัง ได้แก่ อาคารวัง A สูง 18 ชั้น และอาคารวัง B (ด้านหน้าถนน) สูง 15 ชั้น พื้นที่อาคารรวม 29,029 ตารางเมตร และพื้นที่ขายรวม ประมาณ 16,131 ตารางเมตร (พื้นที่ห้องชุดพาณิชย์กรรมรวม 65.81 ตารางเมตร และ พื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวม 16,065.27 ตารางเมตร) บนเนื้อที่ดิน 3 ไร่ 2 งาน 63.2 ตารางวา (1,463.2 ตารางวา) หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 5 ต่อ 1 โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 90 คาดว่าจะแล้วเสร็จเดือนสิงหาคม 2555
- ทรัพย์สินที่ประเมิน** : โครงการไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท ที่ประเมิน ปัจจุบันคงเหลือห้องชุดที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 315 ยูนิต จากห้องชุดรวมทั้งโครงการ 423 ยูนิต ยูนิตที่ประเมิน แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม 2 ยูนิต และที่เหลือ 313 ยูนิต เป็นห้องชุดพักอาศัย มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้องชุด	ยูนิต	%	ตร.ม.	%
รวมทั้งหมด	423	100	16,131.08	100
โอนแล้ว	108	25.5	4,358.93	27.0
ขายแล้วแต่ยังไม่โอน	262	62.0	9,548.01	59.2
คงเหลือไว้ขาย	53	12.5	2,224.14	13.8
รวมห้องชุดที่ยังไม่โอน	315	74.5	11,772.15	73.0

การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	: จากการตรวจสอบยืนยันเอกสารสิทธิทุกฉบับ กับคู่ฉบับ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ สาขาพระโขนง สามารถยืนยันรายละเอียด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ได้ดังนี้
หนังสือจดทะเบียนอาคารชุด	: แบบ อ.ช.10 เลขที่ 5/2555 จดทะเบียน 10 เมษายน 2555
หนังสือจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	: ยังไม่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบ อ.ช.13
หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด	: หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน (อ.ช.2) จำนวน 315 ฉบับ ถือกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ หู จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ทั้งหมดติดจำนองกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2554 ยกเว้น ห้องชุดเลขที่ 2952/38 และ 2952/40
อัตราส่วนกรรมสิทธิ์	: รวม 11,772.15 ส่วน ใน 16,131.08 ส่วน
การตรวจสอบการเวนคืน	: ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของโครงการพัฒนาของรัฐ
วิธีการประเมิน	<p>: วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method – Static Model) (ถ่วงน้ำหนัก 30%) และวิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method – DCF Model) (ถ่วงน้ำหนัก 70%)</p> <p>วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่ได้พิจารณาถึงค่าของเงินตามเวลา เมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราเงินเฟ้อตามระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน</p> <p>วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนา ที่จะนำมาสะท้อนในอัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนพัฒนา เมื่อคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน</p>
วันที่ประเมินมูลค่า	: 31 พฤษภาคม 2555
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 13 กรกฎาคม 2555
มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน	: 669,000,000 บาท (หกร้อยหกสิบล้านบาท)

สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- เลขที่อ้างอิง** : #3 โครงการไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ
- วัตถุประสงค์** : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- จากการตรวจสอบ ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน ได้แก่ โครงการไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด
- ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100 ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด
- หลักเกณฑ์การประเมิน** : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน
- ที่ตั้งทรัพย์สิน** : เลขที่ 403 ถนนราชปรารภ ห่างจากสถานีแอร์พอร์ตลิงค์ (สถานีราชปรารภ) ประมาณ 15 เมตร ในแขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
- อาคารชุดไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ** : โครงการก่อสร้างเกือบแล้วเสร็จ เป็น อาคารชุดพักอาศัย สูง 34 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่อาคารรวม 39,768 ตารางเมตร และพื้นที่ขายรวม ประมาณ 22,294 ตารางเมตร (พื้นที่ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรมรวม 314.86 ตารางเมตร และ พื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวม 21,979.23 ตารางเมตร) บนเนื้อที่ดิน 2 ไร่ 2 งาน 6.3 ตารางวา (1,006.3 ตารางวา) หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 9.88 ต่อ 1 โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 89 จดทะเบียนอาคารชุดเมื่อเมษายน 2555 และคาดว่าจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ในเดือนสิงหาคม 2555
- ทรัพย์สินที่ประเมิน** : โครงการอาคารชุดไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ ที่ประเมิน ปัจจุบันคงเหลือห้องชุดที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ จำนวน **290 ยูนิต** จากห้องชุดรวมทั้งโครงการ 451 ยูนิต ห้องชุดที่ประเมิน เป็นห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม 4 ยูนิต ที่เหลือ 286 ยูนิต เป็นห้องชุดพักอาศัย มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้องชุด	ยูนิต	%	ตร.ม.	%
ยูนิตรวมทั้งหมด	451	100	22,294.09	100
ยูนิตที่โอนแล้ว	161	35.7	7,515.26	33.7
ยูนิตที่ขายแล้วแต่ยังไม่โอน	207	45.9	10,095.48	45.3
ยูนิตคงเหลือขาย	83	18.4	4,683.35	21
รวมห้องชุดที่ยังไม่โอน	290	64.3	14,778.83	66.3

- การตรวจสอบเอกสารสิทธิ** : จากการตรวจสอบยืนยันเอกสารสิทธิทุกฉบับ กับคู่ฉบับ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ สาขาห้วยขวาง สามารถยืนยันรายละเอียด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ได้ดังนี้
- หนังสือจดทะเบียนอาคารชุด** : แบบ อ.ช.10 เลขที่ 10/2555 จดทะเบียน 20 เมษายน 2555
- หนังสือจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด** : แบบ อ.ช.13 เลขที่ 8/2555 จดทะเบียน 25 เมษายน 2555
- หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด** : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน (อ.ช.2) จำนวน 290 ฉบับ ถือกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู จำกัด
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน** : ห้องชุดทั้งหมดจำนวนเป็นประกันกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ 15 พฤศจิกายน 2553
- อัตราส่วนกรรมสิทธิ์** : รวม 14,778.83 ส่วน ใน 22,294.09 ส่วน
- การตรวจสอบการเวนคืน** : ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของโครงการพัฒนาของรัฐ
- วิธีการประเมิน** : วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method – Static Model) (ถ่วงน้ำหนัก 30%) และวิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method – DCF Model) (ถ่วงน้ำหนัก 70%)
- วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่มีได้พิจารณาถึงค่าของเงินตามเวลา เมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราเงินเฟ้อตามระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน
- วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนา ที่จะนำมาสะท้อนในอัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนพัฒนา เมื่อคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน
- วันที่ประเมินมูลค่า** : 31 พฤษภาคม 2555
- วันที่สำรวจทรัพย์สิน** : 13 กรกฎาคม 2555
- มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน** : 1,024,000,000 บาท (หนึ่งพันยี่สิบสี่ล้านบาท)



สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- เลขที่อ้างอิง : #4 โครงการไอดีโอ มอรัฟ 38
- วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- จากการตรวจสอบ ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน ได้แก่ โครงการไอดีโอ มอรัฟ 38 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100 ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- หลักเกณฑ์การประเมิน : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ติดซอยสุขุมวิท 38 แยกจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 300 เมตร หรือห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (สถานีทองหล่อ) ประมาณ 300 เมตร ในแขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
- โครงการไอดีโอ มอรัฟ 38* : โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เป็น อาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยอาคาร จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A (อาคารหน้า) สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร B (อาคารหลัง) สูง 32 ชั้น พื้นที่อาคารรวม 37,336.73 ตารางเมตร พื้นที่ก่อสร้าง 37,059 ตารางเมตร และพื้นที่ขายรวม ประมาณ 19,004 ตารางเมตร (พื้นที่ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรมรวม 63.68 ตารางเมตร และ พื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวม 18,939.96 ตารางเมตร) บนเนื้อที่ดิน 3 ไร่ 1 งาน 30 ตารางวา (1,330 ตารางวา) หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 7.0 ต่อ 1 เริ่มก่อสร้างกันยายน 2552 ปัจจุบันอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ ประมาณร้อยละ 87 คาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนกรกฎาคม 2555
- หมายเหตุ * ข้อมูลโครงการ ณ วันที่ประเมิน
- ทรัพย์สินที่ประเมิน : โครงการไอดีโอ มอรัฟ 38 ที่ประเมิน ประกอบด้วย ห้องชุดรวม 362 ยูนิต เป็นห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม 1 ยูนิต ที่เหลือ 361 ยูนิต เป็นห้องชุดพักอาศัย ยอดการขายของโครงการ ณ วันที่ประเมิน อาจสรุปได้ดังนี้

ประเภทห้องชุด	ยูนิต	%	ตร.ม.	%
รวมทั้งหมด	362	100	19,003.64	100
โอนแล้ว	-	-	-	-



ทรัพย์สินที่ประเมิน (ต่อ)

:

ประเภทห้องชุด	ยูนิต	%	ตร.ม.	%
ขายแล้วแต่ยังไม่โอน	174	48.0	7,388.56	38.9
คงเหลือไว้ขาย	188	52.0	11,615.08	61.1

การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

: จากการตรวจสอบยืนยันเอกสารสิทธิทุกฉบับ กับคู่ฉบับ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ สาขาพระโขนง สามารถยืนยันรายละเอียด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ได้ดังนี้

ระวางที่ดิน

: 5136 II 7016-6 และ -7 ตำบลที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ อำเภอคลองเตย (พระโขนง) กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดโฉนดที่ดิน

: โฉนดที่ดิน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 1 งาน 30 ตารางวา

ผู้ถือกรรมสิทธิ์

: บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน

: จำนองเป็นประกันกับธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ 12 พฤศจิกายน 2553

การตรวจสอบการเวนคืน

: ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของโครงการพัฒนาของรัฐ

ผังเมืองรวม

: กรุงเทพมหานคร

ผังเมืองรวมปัจจุบัน

: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณที่ดินประเภท ย.9-29 ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 ต่อ 1

ผังเมืองรวมฉบับร่าง

: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณที่ดินประเภท ย.9-23 เป็น ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 ต่อ 1

ข้อกำหนดอาคารพาณิชย์กรรม

: ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ บริเวณที่ 3 ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่ขนาด 300 - 1,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้

อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ได้ขออนุญาตใช้พื้นที่ยูนิคพาณิชย์กรรมเป็นพื้นที่อาคารประเภทค้าปลีกค้าส่ง

วิธีการประเมิน

: วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method - Static Model) (ถ่วงน้ำหนัก 30%), วิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method - DCF Model) (ถ่วงน้ำหนัก 70%) และวิธีคิดจากต้นทุนเพื่อการสอบทาน

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่ได้พิจารณาถึงค่าของเงินตามเวลา เมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราเงินเฟ้อตามระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนา ที่จะนำมาสะท้อนในอัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนพัฒนา เมื่อคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากต้นทุน เป็นรูปแบบการประมาณมูลค่าที่ดินถือเสมือนว่างเปล่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และต้นทุนอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน โดยวิธีคำนวณต้นทุนทดแทน ผลรวมของทั้งสองส่วนถือเสมือนมูลค่าต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบัน

วันที่ประเมินมูลค่า

: 31 พฤษภาคม 2555

วันที่สำรวจทรัพย์สิน

: 13 กรกฎาคม 2555

มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน

: 1,721,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาท)



สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- เลขที่อ้างอิง : #5 โครงการไอดีโอ โฉมใหม่ พญาไท
- วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- จากการตรวจสอบ ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน ได้แก่ โครงการไอดีโอ โฉมใหม่ พญาไท ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- หลักเกณฑ์การประเมิน : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ติดถนนศรีอยุธยา ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าและสถานีแอร์พอร์ตลิงค์ (สถานีพญาไท) ประมาณ 190 เมตร ในแขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
- โครงการไอดีโอ โฉมใหม่ พญาไท* : โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เป็น อาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยอาคารจำนวน 1 อาคาร สูง 24 ชั้น มีพื้นที่อาคารรวม 19,093 ตารางเมตร พื้นที่ก่อสร้าง 21,478 ตารางเมตร และพื้นที่ขายรวม 10,651.50 ตารางเมตร (พื้นที่ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรมรวม 205 ตารางเมตร และ พื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวม 10,425.5 ตารางเมตร) บนเนื้อที่ดิน 1 ไร่ 2 งาน 77 ตารางวา (677 ตารางวา) หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 7.0 ต่อ 1 เริ่มก่อสร้างมกราคม 2555 ปัจจุบันอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ ประมาณร้อยละ 5 คาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนกันยายน 2556
- หมายเหตุ * ข้อมูลโครงการ ณ วันที่ประเมิน
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : โครงการไอดีโอ โฉมใหม่ พญาไท ที่ประเมิน ประกอบด้วย ห้องชุดรวม 331 ยูนิต แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม 2 ยูนิต และที่เหลือ 329 ยูนิต เป็นห้องชุดพักอาศัย ยอดการขายของโครงการ ณ วันที่ประเมิน อาจสรุปได้ดังนี้

ประเภทห้องชุด	ยูนิต	%	(ตร.ม.)	%
รวมทั้งหมด	331	100	10,651.50	100
โอนแล้ว	-	-	-	-
ขายแล้วแต่ยังไม่โอน	288	87.0	8,489	79.7
คงเหลือไว้ขาย	43	13.0	2,162.50	20.3



- การตรวจสอบเอกสารสิทธิ** : จากการตรวจสอบยืนยันเอกสารสิทธิทุกฉบับ กับคู่ฉบับ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ สาขาห้วยขวาง สามารถยืนยันรายละเอียด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ได้ดังนี้
- ระวางที่ดิน** : 5136 III 6620-5 ตำบลทุ่งพญาไท อำเภอราชเทวี กรุงเทพมหานคร
- รายละเอียดโฉนดที่ดิน** : โฉนดที่ดิน 1 ฉบับ เนื้อที่ดินประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 77 ตารางวา
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์** : บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน** : จำนองเป็นประกันกับธนาคาร ไทย จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ 11 สิงหาคม 2554
- การตรวจสอบการเวนคืน** : ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของโครงการพัฒนาของรัฐ
- ผังเมืองรวม** : กรุงเทพมหานคร
- ผังเมืองรวมปัจจุบัน** : ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) บริเวณที่ดินประเภท พ.3-13 ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 ต่อ 1
- ผังเมืองรวมฉบับร่าง** : ที่ดินประเภทสถาบันราชการ (สีน้ำเงิน) บริเวณที่ดินประเภท ส.-31
- ข้อกำหนดอาคารพาณิชย์กรรม** : ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ บริเวณที่ 3 ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่ขนาด 300 - 1,000 ตารางเมตร ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้
- อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ได้ขออนุญาตใช้พื้นที่ยูนิตพาณิชย์กรรมเป็นพื้นที่อาคารประเภทค้าปลีกค้าส่ง
- วิธีการประเมิน** : วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method - Static Model) (ถ่วงน้ำหนัก 30%), วิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method - DCF Model) (ถ่วงน้ำหนัก 70%) และวิธีคิดจากต้นทุนเพื่อการสอบทาน
- วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่มีได้พิจารณาถึงค่าของเงินตามเวลา เมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราเงินเฟ้อตาม

ระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่
ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด เป็นรูปแบบการคำนวณ
ตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม
ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนา ที่จะนำมาสะท้อนใน
อัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนพัฒนา เมื่อคำนวณได้
มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual
value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากต้นทุน เป็นรูปแบบการประมาณมูลค่าที่ดินที่เสมือนว่างเปล่าโดยวิธี
เปรียบเทียบราคาตลาด และต้นทุนอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน โดย
วิธีคำนวณต้นทุนทดแทน ผลรวมของทั้งสองส่วนถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทน
ตามสภาพปัจจุบัน

วันที่ประเมินมูลค่า	: 31 พฤษภาคม 2555
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 13 กรกฎาคม 2555
มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน	: 545,000,000 บาท (ห้าร้อยสี่สิบล้านบาท)



สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- เลขที่อ้างอิง : #6 โครงการไอดีโอ โมบี สาทร
- วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- จากการตรวจสอบ ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน ได้แก่ โครงการไอดีโอ โมบี ญาไท ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- หลักเกณฑ์การประเมิน : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ติดถนนกรุงธนบุรี บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (สถานีกรุงธนบุรี) ในแขวงบางลำภูกลาง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
- โครงการไอดีโอ โมบี สาทร* : โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เป็น อาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยอาคาร จำนวน 1 อาคาร สูง 31 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่อาคารรวม 29,586 ตารางเมตร พื้นที่ก่อสร้าง 32,268 ตารางเมตร และพื้นที่ขายรวม ประมาณ 17,268 ตารางเมตร (พื้นที่ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรมรวม 199.74 ตารางเมตร และ พื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวม 17,067.63 ตารางเมตร) บนเนื้อที่ดิน 2 ไร่ 2 งาน 6.2 ตารางวา (1,006.2 ตารางวา) หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 7.35 ต่อ 1 เริ่มก่อสร้างมกราคม 2555 ปัจจุบันอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ ประมาณร้อยละ 9 คาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนกันยายน 2556
- หมายเหตุ * ข้อมูลโครงการ ณ วันที่ประเมิน
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : โครงการไอดีโอ โมบี สาทร ที่ประเมิน ประกอบด้วย ห้องชุดรวม 530 ยูนิต แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม 1 ยูนิต และที่เหลือ 529 ยูนิต เป็นห้องชุดพักอาศัย ยอดการขายของโครงการ ณ วันที่ประเมิน อาจสรุปได้ดังนี้

ประเภทห้องชุด	ยูนิต	%	ตร.ม.	%
รวมทั้งหมด	530	100	17,267.37	100
โอนแล้ว	-	-	-	-
ขายแล้วแต่ยังไม่โอน	476	89.8	14,453.92	83.7
คงเหลือไว้ขาย	54	10.2	2,813.45	16.3



- การตรวจสอบเอกสารสิทธิ** : จากการตรวจสอบยืนยันเอกสารสิทธิทุกฉบับ กับคูฉบับ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ สาขานบุรี สามารถยืนยันรายละเอียด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ได้ดังนี้
- ระวางที่ดิน** : 5036 II 6216-6,10 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
- รายละเอียดโฉนดที่ดิน** : ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 2 ไร่ 2 งาน 6.2 ตารางวา
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์** : บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน** : จำนองเป็นประกันกับธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2554
- การตรวจสอบการเวนคืน** : ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของโครงการพัฒนาของรัฐ
- ผังเมืองรวม** : กรุงเทพมหานคร
- ผังเมืองรวมปัจจุบัน** : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณที่ดินประเภท ย.10-8 ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8 ต่อ 1
- ผังเมืองรวมฉบับร่าง** : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณที่ดินประเภท ย.8-19 ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 6 ต่อ 1
- ข้อกำหนดอาคารพาณิชย์กรรม** : ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ บริเวณที่ 3 ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่ขนาด 300 - 1,000 ตารางเมตร ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้
- อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ได้ขออนุญาตใช้พื้นที่ยูนิคพาณิชย์กรรมเป็นพื้นที่อาคารประเภทค้าปลีกค้าส่ง
- วิธีการประเมิน** : วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method – Static Model) (ถ่วงน้ำหนัก 30%), วิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method – DCF Model) (ถ่วงน้ำหนัก 70%) และวิธีคิดจากต้นทุนเพื่อการสอบทาน
- วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่มีได้พิจารณาถึงค่าของเงินตามเวลา

เมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราเงินเฟ้อตามระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนา ที่จะนำมาสะท้อนในอัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนพัฒนา เมื่อคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากต้นทุน เป็นรูปแบบการประมาณมูลค่าที่ดินเสมือนว่างเปล่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และต้นทุนอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน โดยวิธีคำนวณต้นทุนทดแทน ผลรวมของทั้งสองส่วนถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบัน

วันที่ประเมินมูลค่า	: 31 พฤษภาคม 2555
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 13 กรกฎาคม 2555
มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน	: 688,000,000 บาท (หกร้อยแปดสิบล้านบาท)

สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- เลขที่อ้างอิง** : #7 โครงการไอดีโอ โมบี พระราม 9
- วัตถุประสงค์** : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- จากการตรวจสอบ ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน ได้แก่ โครงการไอดีโอ โมบี พญาไท ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- หลักเกณฑ์การประเมิน** : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน
- ที่ตั้งทรัพย์สิน** : ตั้งอยู่ติดถนนพระราม 9 ห่างจากบริเวณสี่แยกพระราม 9 ประมาณ 20 เมตร หรือห่างจากสถานีรถไฟฟ้า MRT (สถานีพระราม 9) ประมาณ 80 เมตร ในแขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
- โครงการไอดีโอ โมบี พระราม 9*** : โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เป็น อาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยอาคารจำนวน 1 อาคาร สูง 28 ชั้น มีพื้นที่อาคาร 41,360 ตารางเมตร พื้นที่ก่อสร้าง 43,778 ตารางเมตร และพื้นที่ขายรวม ประมาณ 23,550 ตารางเมตร (พื้นที่ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรมรวม 491.5 ตารางเมตร และ พื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวม 23,058.5 ตารางเมตร) บนเนื้อที่ดิน 3 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา (1,485 ตารางวา) หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 6.96 ต่อ 1 ปัจจุบันงานก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 5 คาดว่าจะแล้วเสร็จ ในเดือนกันยายน 2556
- หมายเหตุ** * ข้อมูลโครงการ ณ วันที่ประเมิน
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า** : โครงการไอดีโอ โมบี พระราม 9 ที่ประเมิน ประกอบด้วย ห้องชุดรวม 708 ยูนิต แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม 5 ยูนิต และที่เหลือ 703 ยูนิต เป็นห้องชุดพักอาศัย ยอดการขายของโครงการ ณ วันที่ประเมิน อาจสรุปได้ดังนี้

ประเภทห้องชุด	ยูนิต	%	ตร.ม.	%
รวมทั้งหมด	708	100	23,550	100
โอนแล้ว	-	-	-	-
ขายแล้วแต่ยังไม่โอน	358	50.6	9,219.50	39.1
คงเหลือไว้ขาย	350	49.4	14,330.50	60.9



- การตรวจสอบเอกสารสิทธิ** : จากการตรวจสอบยืนยันเอกสารสิทธิทุกฉบับ กับคู่ฉบับ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ สาขาห้วยขวาง สามารถยืนยันรายละเอียด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ได้ดังนี้
- ระวางที่ดิน** : 5136 III 6820-12 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
- รายละเอียดโฉนด** : ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 1 โฉนด พื้นที่ดินรวม 3 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์** : บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน** : จำนองเป็นประกันกับธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ 4 พฤศจิกายน 2554
- การตรวจสอบการเวนคืน** : ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของโครงการพัฒนาของรัฐ
- ผังเมืองรวม** : กรุงเทพมหานคร
- ผังเมืองรวมปัจจุบัน** : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณที่ดินประเภท ย.9-20 ให้ มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 ต่อ 1
- ผังเมืองรวมฉบับร่าง** : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณที่ดินประเภท ย.9-5 ให้ มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 ต่อ 1
- ข้อกำหนดอาคารพาณิชย์กรรม** : ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ บริเวณที่ 3 ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่ขนาด 300 - 1,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้
- อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ได้ขออนุญาตใช้พื้นที่ยูนิตพาณิชย์กรรมเป็นพื้นที่อาคารประเภทค้าปลีกค้าส่ง
- วิธีการประเมิน** : วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method – Static Model) (ถ่วงน้ำหนัก 30%), วิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method – DCF Model) (ถ่วงน้ำหนัก 70%) และวิธีคิดจากต้นทุนเพื่อการสอบทาน
- วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่มีได้พิจารณาถึงค่าของเงินตามเวลาเมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราเงินเฟ้อตาม

ระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่
ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด เป็นรูปแบบการคำนวณ
ตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม
ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนา ที่จะนำมาสะท้อนใน
อัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนพัฒนา เมื่อคำนวณได้
มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual
value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากต้นทุน เป็นรูปแบบการประมาณมูลค่าที่ดินที่เสมือนว่างเปล่าโดยวิธี
เปรียบเทียบราคาตลาด และต้นทุนอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน โดย
วิธีคำนวณต้นทุนทดแทน ผลรวมของทั้งสองส่วนถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทน
ตามสภาพปัจจุบัน

วันที่ประเมินมูลค่า	: 31 พฤษภาคม 2555
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 13 กรกฎาคม 2555
มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน	: 855,000,000 บาท (แปดร้อยห้าสิบล้านบาท)



สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- เลขที่อ้างอิง** : #8 โครงการไอดีโอ โหมบิ สุขุมวิท
- วัตถุประสงค์** : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- จากการตรวจสอบ ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน ได้แก่ โครงการไอดีโอ โหมบิ ภูเก็ต ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- หลักเกณฑ์การประเมิน** : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน
- ที่ตั้งทรัพย์สิน** : ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท บริเวณปากซอยสุขุมวิท 81 หรือห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (สถานีอ่อนนุช) ประมาณ 32 เมตร ในแขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
- โครงการไอดีโอ โหมบิ สุขุมวิท*** : โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เป็น โครงการอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย อาคาร จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A (อาคารด้านซ้าย) สูง 23 ชั้น และอาคาร B (อาคารด้านขวา) สูง 25 ชั้น มีพื้นที่อาคารรวม ประมาณ 51,116 ตารางเมตร พื้นที่ก่อสร้าง 54,195 ตารางเมตร และพื้นที่ขายรวม ประมาณ 30,291 ตารางเมตร (พื้นที่ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรมรวม 315.29 ตารางเมตร และ พื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวม 29,975.47 ตารางเมตร) บนเนื้อที่ดิน 6 ไร่ 1 งาน 83 ตารางวา (2,583 ตารางวา) หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 4.95 เริ่มก่อสร้างมกราคม 2555 ปัจจุบันงานก่อสร้างแล้วเสร็จ ประมาณร้อยละ 13 คาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนกันยายน 2556
- หมายเหตุ** * ข้อมูลโครงการ ณ วันที่ประเมิน
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า** : โครงการไอดีโอ โหมบิ สุขุมวิท ที่ประเมิน ประกอบด้วย ห้องชุดรวม 940 ยูนิต แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม 3 ยูนิต และที่เหลือ 937 ยูนิตเป็นห้องชุดพักอาศัย ยอดการขายของโครงการ ณ วันที่ประเมิน อาจสรุปได้ดังนี้

ประเภทห้องชุด	ยูนิต	%	ตร.ม.	(%)
รวมทั้งหมด	940	100	30,290.76	100
โอนแล้ว	-	-	-	-
ขายแล้วแต่ยังไม่โอน	448	47.7	12,471.24	41.2
คงเหลือไว้ขาย	492	52.3	17,819.52	58.8



- การตรวจสอบเอกสารสิทธิ** : จากการตรวจสอบยืนยันเอกสารสิทธิทุกฉบับ กับคู่ฉบับ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ สาขาพระโขนง สามารถยืนยันรายละเอียด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ได้ดังนี้
- ระวางที่ดิน** : 5136 III 7214-8 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
- รายละเอียดโฉนด** : ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 2 โฉนด พื้นที่ดินรวม 6 ไร่ 1 งาน 83 ตารางวา
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์** : บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน** : จำนองเป็นประกันกับธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2554
- การตรวจสอบการเวนคืน** : ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ได้ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของโครงการพัฒนาของรัฐ
- ผังเมืองรวม** : กรุงเทพมหานคร
- ผังเมืองรวมปัจจุบัน** : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณที่ดินประเภท ย.7-13 ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 5 ต่อ 1
- ผังเมืองรวมฉบับร่าง** : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณที่ดินประเภท ย.7-21 ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 5 ต่อ 1
- ข้อกำหนดอาคารพาณิชย์กรรม** : **บริเวณที่ 3** ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่ขนาด 300 - 1,000 ตารางเมตร ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้
- อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ได้ขออนุญาตใช้พื้นที่ยูนิตพาณิชย์กรรมเป็นพื้นที่อาคารประเภทค้าปลีกค้าส่ง
- วิธีการประเมิน** : วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method – Static Model) (ถ่วงน้ำหนัก 30%) วิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method – DCF Model) (ถ่วงน้ำหนัก 70%) และวิธีคิดจากต้นทุนเพื่อการสอบทาน
- วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่ได้พิจารณาถึงค่าของเงินตามเวลาเมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราเงินเฟ้อตาม

ระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่
ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด เป็นรูปแบบการคำนวณ
ตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม
ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนา ที่จะนำมาสะท้อนใน
อัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนพัฒนา เมื่อคำนวณได้
มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual
value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากต้นทุน เป็นรูปแบบการประมาณมูลค่าที่ดินที่ประเมินว่างเปล่าโดยวิธี
เปรียบเทียบราคาตลาด และต้นทุนอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน โดย
วิธีคำนวณต้นทุนทดแทน ผลรวมของทั้งสองส่วนถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทน
ตามสภาพปัจจุบัน

วันที่ประเมินมูลค่า	: 31 พฤษภาคม 2555
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 13 กรกฎาคม 2555
มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน	: 1,220,000,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยยี่สิบล้านบาท)