

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 9

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการบ้านจัดสรร



JONES LANG
LASALLE

หนังสือนำเสนอรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โครงการจัดสรรที่ดินและที่ดินถือครองเพื่อการพัฒนา
ตั้งอยู่ในรัศมี 4-13 กิโลเมตรจากสนามบินสุวรรณภูมิ
ในพื้นที่ เขตลาดกระบัง และเขตประเวศ กรุงเทพฯ
อ.บางบัว และ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
และ อ.คลองหลวงแห่ง จ.ฉะเชิงเทรา

เสนอต่อ

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กันยายน 2555



นท/จท
เลขที่อ้างอิง V2345(2)

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 ตามข้อเสนอของเลขที่ Q4471 ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2555 นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ขอรายงานข้อเท็จจริงและผลการประเมินมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

วันที่ประเมิน : 31 พฤษภาคม 2555

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่กำลังจะยื่นขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อนึ่ง ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน คือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด, นายชานนท์ เรืองกฤตยา และ บริษัท บลูเด็ค จำกัด

ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยถือหุ้นทั้งหมดโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), บริษัท บลูเด็ค จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 99.9%, บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด เป็นบริษัทย่อยถือหุ้นทั้งหมดโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และนายชานนท์ เรืองกฤตยา เป็นผู้ก่อตั้งและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้บรรลุข้อตกลงในบันทึกความเข้าใจในการซื้อสิทธิ์ที่เหลืออยู่ใน บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จาก TMW Ananda GmbH

หลักเกณฑ์การประเมิน : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

ประเภททรัพย์สิน : โครงการจัดสรรที่ดินและที่ดินถือครองเพื่อการพัฒนาในอนาคต

ที่ตั้ง : ทรัพย์สินที่ประเมิน จำนวน 7 แห่ง ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ในพื้นที่ 2 เขต ของกรุงเทพมหานคร (ลาดกระบังและประเวศ), 2 อำเภอ ของจังหวัดสมุทรปราการ (บางบ่อและบางพลี) และ 1 อำเภอ ของจังหวัดฉะเชิงเทรา (คลองหลวงแพ่ง)

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ห่างสนามบินสุวรรณภูมิ
1	บาหลี่ บีช	ถนนหลวงแพ่ง อ.บางบ่อ สมุทรปราการ และ ต.เป็ริง อ.คลองหลวงแพ่ง จ.ฉะเชิงเทรา	13 กม.
2	ไวคิกิ ซอร์	ซอยพัฒนาชนบท 4 แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	4 กม.
3	มัลดีฟส์ บีช	ถนนหนามแดง ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	7 กม.
4	มัลดีฟส์ ปาล์ม	ถนนคูขนานถนนกาญจนาภิเษก ต.บางแก้ว อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	10 กม.
5	ลันตา รีสอร์ททิลลี่	ถนนคูขนานถนนกาญจนาภิเษก ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ และ เขตประเวศ กรุงเทพฯ	8 กม.
6	ลิมิลัน รีฟ	ซอยพัฒนาชนบท 4 ต.คลองสองต้นนุ่น อ.ลาดกระบัง กรุงเทพฯ	6 กม.
7	จาวา เบย์	ซอยกิ่งแก้ว 19 แยกจากถนนกิ่งแก้ว ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	6 กม.

ทรัพย์สินที่ประเมิน

: โครงการจัดสรรที่ดิน และที่ดินถือครองเพื่อการพัฒนาในอนาคต รวม 7 โครงการ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	ที่ดินที่ประเมิน		จำนวนแปลงขาย (ยูนิต)
			เนื้อที่ดินรวม (ไร่)	เนื้อที่ดินแปลงขาย (ไร่)	
1	บาหลี่ บีช	ทาวเฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อย	180.24	112.90	1,410
2	ไวคิกิ ซอร์	บ้านเดี่ยว	29.89	16.53	117
3	มัลดีฟส์ บีช	ทาวเฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว	90.46	53.05	558
4	มัลดีฟส์ ปาล์ม	บ้านแฝด บ้านเดี่ยว	51.23	24.69	193
5	ลันตา รีสอร์ททิลลี่	บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อย	22.15	9.50	71
6	ลิมิลัน รีฟ	บ้านเดี่ยว	43.87	24.53	178
7	จาวา เบย์	มีแผนจะก่อสร้างเป็นบ้านเดี่ยว	57.03	38.10	213
	รวมทั้งสิ้น		474.87	279.30	2,740

หมายเหตุ

เนื้อที่ดินรวมที่ประเมิน หมายถึง เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ (แปลงขายและสาธารณูปโภค)

เนื้อที่ดินแปลงขายที่ประเมิน หมายถึง เนื้อที่ดินแปลงขาย (บางโครงการโดนดัดแปลงได้แบ่งเป็นแปลงย่อยพร้อมขาย และบางโครงการโดนดัดแปลงไม่ได้แบ่งใช้เนื้อที่ที่คาดว่าจะขายได้)

ตัวแปลงค่าหน่วยวัดพื้นที่ 1 เอเคอร์ = 2.5293 ไร่ = 4,046 ตารางเมตร

1 ไร่ = 4 งาน = 400 ตารางวา

การยืนยันเอกสารสิทธิ

: ตามที่ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิฉบับจากทางสำนักงานที่ดิน รายละเอียดเอกสารสิทธิมีรายละเอียดตามที่บรรยายไว้ในรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน : มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน ทั้ง 7 รายการรวม เท่ากับ 1,416,000,000 (หนึ่ง พันสี่ร้อยสิบหกล้านบาท) มีรายละเอียดของแต่ละโครงการดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	มูลค่าตลาด (บาท)	
1	บาทลี บีช	451,000,000	(สี่ร้อยห้าสิบล้านบาท)
2	ไวทิกิ ซอร์	111,000,000	(หนึ่งร้อยสิบเอ็ดล้านบาท)
3	มัลดีฟส์ บีช	262,000,000	(สองร้อยหกสิบล้านบาท)
4	มัลดีฟส์ ปาล์ม	130,000,000	(หนึ่งร้อยสามสิบล้านบาท)
5	สันตา รีสอร์ทโลพี	89,000,000	(แปดสิบล้านบาท)
6	สิมิลัน รีฟ	131,000,000	(หนึ่งร้อยสามสิบล้านบาท)
7	จาวา เบย์	242,000,000	(สองร้อยสี่สิบล้านบาท)
รวมทั้งสิ้น		1,416,000,000	(หนึ่งพันสี่ร้อยสิบหกล้านบาท)

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายินดีให้ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) นำรายงานฉบับนี้ไปเปิดเผยเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้โดยข้าพเจ้า ทราบถึงภาระหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล และหนังสือที่อาจเกิดขึ้นเป็นอย่างดี

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายนิพัทธ์ ทวนนวรรตน์

นายนิพัทธ์ ทวนนวรรตน์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบให้ประเมินเพื่อวัตถุประสงค์

สาธารณะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.005

สมาชิก RICS เลขที่ 1258560

สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- เลขที่อ้างอิง : # 1 โครงการ บาทลี บีช
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่กำลังจะยื่นขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- อนึ่ง ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และบริษัท บ้านนิรวานา จำกัด
- ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด เป็นบริษัทย่อยถือหุ้นทั้งหมดโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท บ้านนิรวานา จำกัด เป็นบริษัทย่อยถือหุ้นทั้งหมดโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด
- ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้บรรลุข้อตกลงในบันทึกความเข้าใจในการซื้อสิทธิที่เหลืออยู่ใน บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด จาก TMW Ananda GmbH
- หลักเกณฑ์การประเมิน : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ติดถนนหลวงแพ่ง (ฉช. 3001) หรือประมาณ 13 กิโลเมตร จากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ตำบลเป็ริง อำเภอบางป่อ จังหวัดสมุทรปราการ และตำบลคลองหลวงแพ่ง อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
- โครงการบาทลี บีช : โครงการจัดสรรที่ดิน แบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร และส่วนที่ถือครองเพื่อการพัฒนาในอนาคต เนื้อที่ดินรวม 198.34 ไร่ ไม่นับรวมที่ดินแปลงที่ได้ยกเป็นทางสาธารณะประโยชน์ (13.9975 ไร่) และที่ดินแปลงตะเข็บ (2.555 ไร่) หรือรวมทั้งสิ้น 214.8925 ไร่
- ทรัพย์สินส่วนที่ 1 - โครงการหมู่บ้านจัดสรร
- ส่วนที่ได้รับการพัฒนาแล้ว มีจำนวน 2 เฟส ประกอบด้วย เฟส ADO1 และ เฟส BN 1 เนื้อที่ดินทั้งโครงการรวม 96.01 ไร่
- 1) เฟส ADO1 พัฒนาโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด เนื้อที่ดินโครงการรวม 60.11 ไร่ เนื้อที่ดินแปลงขายรวม 37.19 ไร่ หรืออัตราส่วนที่ดินขายต่อที่ดินโครงการเท่ากับ 62%

โครงการประกอบด้วยพื้นที่ขาย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด รวม 355 แปลง แปลงขายที่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว เท่ากับ 48 ยูนิต จากแปลงขายทั้งหมด 355 แปลง หรือประมาณ 14%

- 2) เฟส BN1 พัฒนาโดย บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด เนื้อที่ดินโครงการรวม 35.90 ไร่ เนื้อที่ดินแปลงขายรวม 25.02 ไร่ หรืออัตราส่วนที่ดินขายต่อที่ดินโครงการเท่ากับร้อยละ 70%

โครงการประกอบด้วยพื้นที่ขาย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ รวม 442 แปลง แปลงขายที่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว เท่ากับ 242 ยูนิต จากแปลงขายทั้งหมด 442 แปลง หรือประมาณ 55%

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 - ที่ดินถือครองเพื่อการพัฒนาในอนาคต

ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 13 ฉบับ เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 101.845 ไร่ โดยแบ่งทรัพย์สินออกเป็น 3 แปลง ตามทำเลที่ตั้ง ได้แก่ เฟส ADO2, เฟส ADO3 และ เฟส BN2

ทรัพย์สินที่ประเมิน

: โครงการบาทลี บีช แบ่งเป็น 2 ส่วน มีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินส่วนที่ 1 - โครงการจัดสรร

ส่วนที่ได้รับการพัฒนาแล้ว มีจำนวน 2 เฟส ประกอบด้วย เฟส ADO1 และ เฟส BN1 เนื้อที่ดินทั้งโครงการรวม 77.9058 ไร่ (31,162.4 ตารางวา)

- 1) เฟส ADO1 พัฒนาโครงการเพื่อที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 312 ฉบับ เนื้อที่ประมาณ 55.03725 ไร่ (22,015 ตารางวา) หักเนื้อที่สาธารณูปโภคจำนวน 5 โฉนด คงเหลือเนื้อที่ขาย 32.1225 ไร่ (12,849 ตารางวา)

ตาราง: สิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันและที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน

ทรัพย์สินที่ประเมิน	จำนวนแปลง	ประเภท
บ้านตัวอย่าง	6	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์
บ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	22	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์
ที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน	279	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์
รวม	307	

- 2) เฟส BN1 พัฒนาโครงการเพื่อที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 203 ฉบับ เนื้อที่ประมาณ 22.8685 ไร่ (9,147.4 ตารางวา) หักเนื้อที่สาธารณูปโภคจำนวน 3 โฉนด คงเหลือเนื้อที่ขาย 11.98225 ไร่ (4,792.9 ตารางวา)

ตาราง: สิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันและที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน

ทรัพย์สินที่ประเมิน	จำนวนแปลง	ประเภท
บ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	85	ทาวเฮ้าส์ หน้ากว้าง 4 เมตร
ที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน	115	ทาวเฮ้าส์ หน้ากว้าง 5 เมตร
รวม	200	

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 - ที่ดินถือครองเพื่อการพัฒนาในอนาคต

แบ่งเป็น 3 เฟสดังนี้ เฟส ADO2, ADO3 และ เฟส BN2 เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 102.33 ไร่ (40,932 ตารางวา) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) เฟส ADO2 ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 5 ฉบับ เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 10.47 ไร่ (4,188 ตารางวา) มีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการจัดสรร จำนวน 34 ยูนิต (ADO2 ส่วน 2) และมีที่ดินด้านหน้าโครงการ 1 แปลง (ADO2 ส่วน 1) รวมเป็น 35 ยูนิต หรือเนื้อที่ขายรวม 5.0775 ไร่ (2,031 ตารางวา)
- 2) เฟส ADO3 ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 4 ฉบับต่อเนื้อเป็นแปลงเดียวกัน เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 50.3275 ไร่ (20,131 ตารางวา) มีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการจัดสรร จำนวน 459 ยูนิต หรือเนื้อที่ขายรวม 35.7772 ไร่ (14,311 ตารางวา)
- 3) เฟส BN2 ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 41.5325 ไร่ต่อเนื้อเป็นแปลงเดียวกัน (16,613 ตารางวา) มีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย จำนวน 409 ยูนิต หรือเนื้อที่ขายรวม 27.943 ไร่ (11,777.21 ตารางวา)

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน

: จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิคู่มือฉบับจากทางสำนักงานที่ดิน รายละเอียดเอกสารสิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 528 ฉบับ เนื้อที่รวม 180.23575 ไร่

ผู้ถือกรรมสิทธิ์

: เฟส ADO1 และ เฟส ADO3: บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด
เฟส ADO2: บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และ บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด
เฟส BN1 และ 2: บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน

: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ยกเว้น โฉนดที่ดินจำนวน 8 ฉบับ ที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการ ได้แก่ โฉนดเลขที่ 64746-64747, 65060, 65080, 6287, 66663,66237 และ 12370

การตรวจสอบการเวนคืน

: จากการสอบถามกรมทางหลวงชนบท ที่ดินใน เฟส ADO2-1 ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 32534 ซึ่งเป็นที่ดินแปลงติดถนนหลวงแพ่ง ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนเพื่อปรับปรุงและขยายถนนหลวงแพ่ง คิดเป็นเนื้อที่ที่ถูกเวนคืน ประมาณ 0.76 ตารางวา จากเนื้อที่ทั้งหมด 97 ตารางวา มีการกำหนดราคาค่าทดแทนในการเวนคืน เท่ากับ 25,873 บาท

ผังเมืองรวม	:
ผังเมืองรวมฉบับปัจจุบัน	: ไม่มีผังเมืองรวมบังคับใช้
ผังเมืองรวมฉบับร่าง	: สมุทรปราการ: ที่ดินประเภทเกษตรกรรม (สีเขียว ก.2-1) จะเชิงเทรา: ประเภทชุมชน บริเวณหมายเลข 1.4
ข้อกำหนดควบคุมอาคารเฉพาะพื้นที่	: ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลเป็ริง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดตั้งอยู่ใน บริเวณที่ 2 โดยห้ามมิให้ บุคคลใดก่อสร้างอาคาร 8 ประเภท เช่น โรงงานทุกประเภท, อาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เป็นต้น
โครงการพัฒนาของรัฐ	: โครงการขยายถนนหลวงแพ่ง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ตามสภาพการพัฒนาปัจจุบัน
วิธีการประเมิน	: วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method - Static Model), วิธี มูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method - DCF Model) วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (ให้น้ำหนัก 40%) เป็นรูปแบบการคำนวณ ตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่มีได้พิจารณาถึงค่า ของเงินตามเวลา เมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วย อัตราเงินเพื่อตามระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (ให้น้ำหนัก 60%) เป็น รูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการ ประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนา ที่จะนำมาสะท้อนในอัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุน พัฒนา เมื่อคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน
วันที่ประเมินมูลค่า	: 31 พฤษภาคม 2555
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 25 พฤษภาคม 2555
มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน	: 451,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาท)

สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- เลขที่อ้างอิง : # 2 โครงการ วิกิ ชอร์
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่กำลังจะยื่นขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- อนึ่ง ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยถือหุ้นทั้งหมดโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้บรรลุข้อตกลงในบันทึกความเข้าใจในการซื้อสิทธิ์ที่เหลืออยู่ใน บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จาก TMW Ananda GmbH
- หลักเกณฑ์การประเมิน : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ติดซอยพัฒนาชนบท 4 แยกจากถนนร่มเกล้า ประมาณ 2.4 กิโลเมตร หรือ ประมาณ 4 กิโลเมตร จากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
- รายละเอียดโครงการ : โครงการ วิกิ ชอร์ เป็นโครงการจัดสรรที่ดิน พัฒนาโครงการโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- เนื้อที่ดินโครงการรวม 38.3625 ไร่ เนื้อที่ดินแปลงขายรวม 25.01 ไร่ หรือ อัตราส่วนที่ดินขายต่อที่ดินโครงการ เท่ากับ 65%
- โครงการประกอบด้วยพื้นที่ขาย ประเภทบ้านเดี่ยว รวม 177 แปลง บ้านขายที่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว เท่ากับ 60 ยูนิต จากแปลงขายทั้งหมด 177 แปลง หรือ ประมาณ 34%
- ทรัพย์สินที่ประเมิน : โฉนดที่ดิน จำนวน 121 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 29,885 ไร่ (11,954 ตารางวา) เนื้อที่ดินแปลงขายรวม 16,53 ไร่ (6,612 ตารางวา) หลังจากหัก ที่ดินแปลงสาธารณูปโภค จำนวน 4 โฉนด

ลักษณะเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน ประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น คงเหลือขาย 117 ยูนิต ที่เหลืออยู่

ตาราง: สิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันและที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน

ทรัพย์สินที่ประเมิน	จำนวนแปลง	ประเภท
บ้านตัวอย่าง	3	บ้านเดี่ยว
บ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	2	บ้านเดี่ยว
บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	11	บ้านเดี่ยว
ที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน	101	บ้านเดี่ยว
รวม	117	

- รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน** : จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิฉบับจากทางสำนักงานที่ดิน รายละเอียดเอกสารสิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 121 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 29.885 ไร่
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์** : บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน** : โฉนดทุกแปลงจำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ยกเว้น 4 โฉนด ที่เป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภคของโครงการ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 32048-32050 และ 854
- การตรวจสอบการเวนคืน** : ไม่มี
- ผังเมืองรวม** : กรุงเทพมหานคร
- ผังเมืองรวมปัจจุบัน** : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง ย. 2-13)
- ผังเมืองรวมฉบับร่าง** : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง ย. 2-11)
- ข้อกำหนดเขตปลอดภัยสนามบิน** : กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 45 เมตร จากระดับความสูงของทางวิ่งสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ
- ข้อกำหนดควบคุมอาคารเฉพาะพื้นที่** : ตามกฎกระทรวงเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท พ.ศ. 2547 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เป็น "บริเวณที่ 3" ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร กำหนดห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร 6 ประเภท เช่น อาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร เป็นต้น
- โครงการพัฒนาของรัฐ** : โครงการก่อสร้างถนนตามแนวผังเมืองกรุงเทพมหานคร ค.3 ซึ่งโครงการอยู่ในขั้นตอนการสำรวจ ออกแบบ ยังไม่มีความชัดเจนว่าโครงการจะได้รับการอนุมัติงบประมาณก่อสร้างเมื่อไหร่
- การใช้ประโยชน์สูงสุด** : ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ตามสภาพการพัฒนาปัจจุบัน

วิธีการประเมิน

: วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method - Static Model), วิธี
มูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method - DCF Model)

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (ในหน้าหน้า 40%) เป็นรูปแบบการคำนวณตาม
แนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุน
ค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่มีได้พิจารณาถึงค่าของ
เงินตามเวลา เมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตรา
เงินเพื่อตามระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่
ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (ในหน้าหน้า 60%) เป็น
รูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการ
ประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนา
ที่จะนำมาสะท้อนในอัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุน
พัฒนา เมื่อคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่
ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วันที่ประเมินมูลค่า

: 31 พฤษภาคม 2555

วันที่สำรวจทรัพย์สิน

: 25 พฤษภาคม 2555

มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน

: 111,000,000 บาท (หนึ่งร้อยสิบเอ็ดล้านบาท)

สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

เลขที่อ้างอิง

: # 3 โครงการมัลดีฟส์ บีช

วัตถุประสงค์การประเมิน

: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่กำลังจะยื่นขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อนึ่ง ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และบริษัท บ้านนิราวานา จำกัด

ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด เป็นบริษัทย่อยถือหุ้นทั้งหมดโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท บ้านนิราวานา จำกัด เป็นบริษัทย่อยถือหุ้นทั้งหมดโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด

ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และบริษัท บ้านนิราวานา จำกัด เป็นบริษัทย่อยที่ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งหมด

ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้บรรลุข้อตกลงในบันทึกความเข้าใจในการซื้อสิทธิที่เหลือนอยู่ใน บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด จาก TMW Ananda GmbH

หลักเกณฑ์การประเมิน

: มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

ที่ตั้งทรัพย์สิน

: ตั้งอยู่ติดถนนหนามแดง ห่างจากถนนกิ่งแก้ว ประมาณ 2.3 กิโลเมตร หรือประมาณ 7 กิโลเมตร จากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการมัลดีฟส์ บีช

: โครงการมัลดีฟส์ บีช เป็น โครงการจัดสรรที่ดิน ประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น, บ้านแฝด 2 ชั้น และทาวนโฮม 3 ชั้น แบ่งออกเป็น 2 เฟส ดังนี้

- 1) เฟส ADO พัฒนาโครงการโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด เนื้อที่ดินโครงการรวม 48.36925 ไร่, เนื้อที่ดินแปลงขายรวม 34.31 ไร่ หรือ อัตราส่วนที่ดินขายต่อที่ดินโครงการ เท่ากับ 71%

โครงการประกอบด้วยพื้นที่ขาย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ รวม 391 แปลง แปลงขายที่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว เท่ากับ 78 ยูนิต จากแปลงขายทั้งหมด 391 แปลง หรือประมาณ 20%

2) **BN1 และ BN2** พัฒนาโครงการโดย บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด

เนื้อที่ดินโครงการรวม 67.89275 ไร่, เนื้อที่ดินแปลงขายรวม 44.547 ไร่ หรือหรืออัตราส่วนที่ดินขายต่อที่ดินโครงการ เท่ากับ 66%

โครงการประกอบด้วยพื้นที่ขาย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ รวม 420 แปลง แปลงขายที่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว เท่ากับ 175 ยูนิต จากแปลงขายทั้งหมด 420 แปลง หรือประมาณ 42%

ทรัพย์สินที่ประเมิน

: โครงการมัลดีฟส์ บีช แบ่งออกเป็น 2 เฟส ดังนี้

เฟส ADO1 ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 334 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 40.906 ไร่ (16,362.4 ตารางวา) ทักที่ดินแปลงสาธารณูปโภค จำนวน 21 โฉนดคงเหลือที่ดินแปลงขาย 313 โฉนด เนื้อที่ดินแปลงขายรวม 26.84675 ไร่ (10,739 ตารางวา)

ลักษณะเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน ประเภททาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (175 ยูนิต), บ้านแฝด 2 ชั้น (110 ยูนิต)และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (28 ยูนิต) หรือทั้งหมด 313 ยูนิต

ตาราง: สิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันและที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน

ทรัพย์สินที่ประเมิน	จำนวนแปลง	ประเภท
บ้านตัวอย่าง 1-2	2	บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว
บ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 1	4	บ้านแฝด
บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	15	บ้านแฝด
ที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน	289	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม
รวม	313	

BN1 และ BN2 ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 252 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 49.5535 ไร่ (19,821 ตารางวา) ทักสาธารณูปโภค 23.34575 ไร่ คงเหลือที่ดินแปลงขาย 245 โฉนด เนื้อที่ดินแปลงขายรวม 26.20775 ไร่ (10,483 ตารางวา)

ลักษณะเป็นโครงการจัดสรรที่ดินประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น (203 ยูนิต)และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (42 ยูนิต) หรือทั้งหมด 245 ยูนิต

ตาราง : สิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันและที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน

ทรัพย์สินที่ประเมิน	จำนวนแปลง	ประเภท
บ้านตัวอย่าง 1-2	2	บ้านแฝด
บ้านตัวอย่าง 3-4	2	บ้านแฝด
บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	39	บ้านแฝด
ที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน	202	บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว
รวม	245	



รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	: จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิคู่มือจากทางสำนักงานที่ดิน รายละเอียดเอกสารสิทธิ สรุปได้ดังนี้ เฟส ADO1 จำนวน 334 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 40.906 ไร่ เฟส BN1 และ BN2 จำนวน 252 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 49.5535 ไร่
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: เฟส ADO1: บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เฟส BN1 และ BN2: บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ยกเว้น โฉนดที่ดินจำนวน 26 ฉบับ ที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคของโครงการ หมายเหตุ สโมสรตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 113607 ไม่ได้ถูกกำหนดให้เป็นแปลงสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร และได้จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
การตรวจสอบการเวนคืน	: ไม่มี
ผังเมืองรวม	:
ผังเมืองรวมฉบับปัจจุบัน	: ไม่มีผังเมืองรวมบังคับใช้
ผังเมืองรวมฉบับร่าง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม ย.6-4)
ข้อกำหนดเขตปลอดภัยสนามบิน	: ไม่มี
ข้อกำหนดควบคุมอาคารเฉพาะพื้นที่	: ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีใหญ่ ทรัพย์สินตั้งอยู่ “บริเวณที่ 2” ข้อกำหนดห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร 9 ประเภท เช่น โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน และคลังสินค้า เป็นต้น
โครงการพัฒนาของรัฐ	: โครงการก่อสร้างถนนตามแนวผังเมืองกรุงเทพมหานคร ค.3 ซึ่งโครงการอยู่ในขั้นตอนการสำรวจ ออกแบบ ยังไม่มีความชัดเจนว่าโครงการจะได้รับการอนุมัติงบประมาณก่อสร้างเมื่อไหร่
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ตามสภาพการพัฒนาปัจจุบัน
วิธีการประเมิน	: วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method – Static Model), วิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method – DCF Model) วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (ให้น้ำหนัก 40%) เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่มีได้พิจารณาถึงค่าของเงินตามเวลา เมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตรา

เงินเพื่อตามระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่
ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (ให้น้ำหนัก 60%) เป็น
รูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการ
ประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนา
ที่จะนำมาสะท้อนในอัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุน
พัฒนา เมื่อคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่
ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วันที่ประเมินมูลค่า	: 31 พฤษภาคม 2555
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 25 พฤษภาคม 2555
มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน	: 262,000,000 บาท (สองร้อยหกสิบสองล้านบาท)



สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

เลขที่อ้างอิง

: # 4 โครงการมัลดีฟส์ ปาล์ม

วัตถุประสงค์การประเมิน

: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่กำลังจะยื่นขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อนึ่ง ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน คือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยถือหุ้นทั้งหมดโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้บรรลุข้อตกลงในบันทึกความเข้าใจในการซื้อสิทธิ์ที่เหลืออยู่ใน บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จาก TMW Ananda GmbH

หลักเกณฑ์การประเมิน

: มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

ที่ตั้งทรัพย์สิน

: ตั้งอยู่ติดถนนคู่ขนานถนนกาญจนาภิเษก ห่างจากถนนบางนา - ตราด ไปทางทิศใต้ประมาณ 1.0 กิโลเมตร หรือประมาณ 10 กิโลเมตร จากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการมัลดีฟส์ ปาล์ม

: โครงการพัฒนาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พัฒนาโครงการโดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เนื้อที่ทั้งโครงการประมาณ 80.27 ไร่ เนื้อที่ดินแปลงขายรวม 53.725 ไร่ หรืออัตราส่วนที่ดินขายต่อที่ดินโครงการ เท่ากับ 67%

โครงการประกอบด้วยพื้นที่ขาย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด รวม 493 แปลง แปลงขายที่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว เท่ากับ 300 ยูนิต จากแปลงขายทั้งหมด 493 แปลง หรือประมาณ 61%

ทรัพย์สินที่ประเมิน

: โฉนดที่ดิน จำนวน 200 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 51.234 ไร่ (20,493.6 ตารางวา) แบ่งเป็น ที่ดินแปลงขาย เนื้อที่รวม 24.689 ไร่ (9,876 ตารางวา) และที่ดินแปลงสาธารณูปโภค จำนวน 7 โฉนด

ตาราง: สิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันและที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน

ทรัพย์สินที่ประเมิน	จำนวนยูนิต	ประเภท
บ้านตัวอย่าง	4	บ้านแฝด
บ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	4	บ้านเดี่ยว
บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	38	บ้านแฝด
ที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน	147	บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว
รวม	193	

- รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน** : จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิฉบับจากทางสำนักงานที่ดิน รายละเอียดเอกสารสิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 200 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 51.234 ไร่
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์** : บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน** : จำนวนเป็นประกันกับธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ยกเว้น โฉนดที่ดินจำนวน 7 ฉบับที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2035, 72617 และ 111458 - 111462
- หมายเหตุ** สโมสรตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 111460 เป็นแปลงสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรด้วย
- การตรวจสอบการเวนคืน** : ณ วันที่ประเมินไม่ปรากฏว่าทรัพย์สินที่ประเมินอยู่ในโครงการเวนคืนของรัฐ แต่มีแนวเบื้องต้นของโครงการก่อสร้างถนนตามแนวผังเมืองกรุงเทพมหานคร ค.3 ผ่านเข้ามาใกล้โครงการมัลดีฟส์ ปาล์ม ทางด้านทิศตะวันออก หรือด้านหลังของโครงการ
- ผังเมืองรวม** :
- ผังเมืองรวมปัจจุบัน** : ไม่มีผังเมืองรวมบังคับใช้
- ผังเมืองรวมฉบับร่าง** : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม ย.6-2)
- ข้อกำหนดเขตปลอดภัยสนามบิน** : กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 45 เมตร จากระดับความสูงของทางวิ่งสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ
- ข้อกำหนดควบคุมอาคารเฉพาะพื้นที่** : ตามกฎกระทรวงเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท พ.ศ. 2547 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เป็น "บริเวณที่ 3" ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร กำหนดห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร 6 ประเภท เช่น อาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร เป็นต้น

โครงการพัฒนาของรัฐ	: โครงการก่อสร้างถนนตามแนวผังเมืองกรุงเทพมหานคร ค.3 ซึ่งโครงการอยู่ในขั้นตอนการสำรวจ ออกแบบ ยังไม่มีความชัดเจนว่าโครงการจะได้รับการอนุมัติงบประมาณก่อสร้างเมื่อไหร่
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ตามสภาพการพัฒนาปัจจุบัน
วิธีการประเมิน	: วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method – Static Model), วิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method – DCF Model) วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (ให้น้ำหนัก 40%) เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่มีได้พิจารณาถึงค่าของเงินตามเวลา เมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราเงินเพื่อตามระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (ให้น้ำหนัก 60%) เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่จะนำมาสะท้อนในอัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนพัฒนา เมื่อคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน
วันที่ประเมินมูลค่า	: 31 พฤษภาคม 2555
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 25 พฤษภาคม 2555
มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน	: 130,000,000 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบล้านบาท)

สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

เลขที่อ้างอิง

: # 5 โครงการลันตา รีสอร์ทไลฟ์

วัตถุประสงค์การประเมิน

: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่กำลังจะยื่นขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อนึ่ง ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน ถูกรวมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด นายชานนท์ เรืองกฤตยา และ บริษัท บลูเด็ค จำกัด

ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยถือหุ้นทั้งหมดโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), บริษัท บลูเด็ค จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 99.9% และนายชานนท์ เรืองกฤตยา เป็นผู้ก่อตั้งและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้บรรจุข้อตกลงในบันทึกความเข้าใจในการซื้อสิทธิ์ที่เหลืออยู่ใน บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จาก TMW Ananda GmbH

หลักเกณฑ์การประเมิน

: มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

ที่ตั้งทรัพย์สิน

: ตั้งอยู่ติดถนนคู่ขนานถนนกาญจนาภิเษก ห่างจากถนนบางนา-ตราด ไปทางทิศใต้ ประมาณ 2.4 กิโลเมตรหรือประมาณ 8 กิโลเมตร จากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และแขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร

โครงการลันตา รีสอร์ทไลฟ์

: โครงการพัฒนาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พัฒนาโครงการโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โครงการชะลองานก่อสร้างตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2555 และคาดว่าจะเริ่มงานก่อสร้างบ้านอีกครั้งหนึ่งในอีก 1-2 เดือนข้างหน้า

เนื้อที่ดินโครงการรวม 34.622 ไร่ เนื้อที่ดินแปลงขายรวม 21.968 ไร่ หรืออัตราส่วนที่ดินขายต่อที่ดินโครงการ เท่ากับ 63%

โครงการประกอบด้วยพื้นที่ขาย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ที่ดินแปลงย่อย รวม 163 แปลง บ้านขายที่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว เท่ากับ 92 หน่วย จากแปลงขายทั้งหมด 163 แปลง หรือคิดเป็น 56.4% ทั้งนี้ ที่ดินแปลงย่อย

จำนวน 2 แปลง ที่มีแผนว่าจะแบ่งให้เป็นที่ดินแปลงย่อยจำนวน 10 ยูนิต ดังนั้น
ยูนิตขายรวม เท่ากับ 171 ยูนิต

ทรัพย์สินที่ประเมิน

: โฉนดที่ดิน จำนวน 79 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 22.15225 ไร่ (8,860.9 ตารางวา) ที่ดิน
แปลงขาย เนื้อที่รวม 9.4985 ไร่ (3,799.4 ตารางวา) และที่ดินแปลงสาธารณูปโภค
จำนวน 10 โฉนด

ลักษณะเป็นโครงการจัดสรรที่ดินประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น (15 ยูนิต) และบ้านเดี่ยว
2 ชั้น (54 ยูนิต) และที่ดินแปลงย่อย (2 ยูนิต)

ตาราง : สิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันและที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน

สิ่งปลูกสร้าง	จำนวนยูนิต	ประเภท
บ้านตัวอย่าง	2	บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว
บ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	2	บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว
บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	15	บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว
ที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน	52	บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว
รวม	71	

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน

: จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิคู่มือจากทางสำนักงานที่ดิน รายละเอียดเอกสาร
สิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 83 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 23.314 ไร่

ผู้ถือกรรมสิทธิ์

: สำหรับโฉนดที่ตั้งอยู่ใน กรุงเทพมหานคร

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	จำนวนโฉนด
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2 (โฉนดที่ดินเลขที่ 21493 และ 21495)
นายชานนท์ เรืองกฤตยา	5 (โฉนดที่ดินเลขที่ 18062, 21491-2, 21494 และ 21496)

สำหรับโฉนดที่ตั้งอยู่ใน จังหวัด สมุทรปราการ

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	จำนวนโฉนด
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	74 (69 แปลงขาย, สวน, นิติฯ, บ่อ ตรวจ, ถนน)
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ นายชานนท์ เรืองกฤตยา	1 (โฉนดที่ดินเลขที่ 2048 เป็น ถนนการะจ่ายอม)
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, นายชานนท์ เรืองกฤตยา และ บริษัท บลูเด็ค จำกัด	1 (โฉนดที่ดินเลขที่ 3199 ที่ดินตะขิมโครงการ)



ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ก) จำนวนเป็นประกันกับธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ยกเว้น โฉนดที่ดิน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่ โฉนดเลขที่ 105151 - 1015153 และ 103636 - 103637 ข) โฉนดที่ดินเลขที่ 21496 จดภาระจำยอมให้ที่ดินเลขที่ 2048, 3199, 21492 และ 21495 หมายเหตุ ที่ดินโฉนดเลขที่ 105153 เป็นที่ดินที่กันให้เป็นสวนสาธารณะ และเป็นที่ตั้งของสโมสร
การตรวจสอบการเวนคืน	: ณ วันที่ประเมิน แนวเบื้องต้นของโครงการก่อสร้างถนนตามแนวผังเมือง กรุงเทพมหานคร ค.3 พาดผ่านโครงการลันตา รีสอร์ทไลฟ์ อย่างไรก็ตามโครงการอยู่ระหว่างการสำรวจออกแบบ ยังไม่ทราบว่าโครงการจะได้รับอนุมัติงบประมาณก่อสร้างเมื่อใด
ผังเมืองรวม	:
ผังเมืองรวมปัจจุบัน	: ไม่มีผังเมืองรวมบังคับใช้
ผังเมืองรวมฉบับร่าง	: ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง พ.4)
ข้อกำหนดเขตปลอดภัยสนามบิน	: กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 45 เมตร จากระดับความสูงของทางวิ่งสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ
ข้อกำหนดควบคุมอาคารเฉพาะพื้นที่	: ตามกฎกระทรวงเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท พ.ศ. 2547 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เป็น "บริเวณที่ 3" ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร กำหนดห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร 6 ประเภท เช่น อาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร เป็นต้น
โครงการพัฒนาของรัฐ	: โครงการก่อสร้างถนนตามแนวผังเมืองกรุงเทพมหานคร ค.3 ซึ่งโครงการอยู่ในขั้นตอนการสำรวจ ออกแบบ
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ตามสภาพการพัฒนาปัจจุบัน
วิธีการประเมิน	: วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method - Static Model), วิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method - DCF Model) วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (ให้น้ำหนัก 40%) เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่มีได้พิจารณาถึงค่าของ

เงินตามเวลา เมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราเงินเพื่อตามระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (ให้น้ำหนัก 60%) เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่จะนำมาสะท้อนในอัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนพัฒนา เมื่อคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วันที่ประเมินมูลค่า	: 31 พฤษภาคม 2555
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 25 พฤษภาคม 2555
มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน	: 89,000,000 บาท (แปดสิบล้านบาท)



สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- เลขที่อ้างอิง : # 6 โครงการลิมิตัน รีฟ
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่กำลังจะยื่นขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- อนึ่ง ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยถือหุ้นทั้งหมดโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้บรรลุข้อตกลงในบันทึกความเข้าใจในการซื้อสิทธิ์ที่เหลืออยู่ใน บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จาก TMW Ananda GmbH
- หลักเกณฑ์การประเมิน : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ติดซอยพัฒนาชนบท 4 แยกจากถนนร่มเกล้า ประมาณ 3.6 กิโลเมตร หรือ ประมาณ 6 กิโลเมตร จากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิแขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
- โครงการลิมิตัน รีฟ : โครงการพัฒนาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พัฒนาโครงการโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- เนื้อที่ดินโครงการรวม 53.010 ไร่ เนื้อที่ดินแปลงขายรวม 33.673 ไร่ หรือ อัตราส่วนที่ดินขายต่อที่ดินโครงการ เท่ากับ 64%
- ลักษณะเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน ประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวนรวม 244 ยูนิต บ้านขายที่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว เท่ากับ 66 ยูนิต จากแปลงขายทั้งหมด 244 หรือคิดเป็น 27%
- ทรัพย์สินที่ประเมิน : โครงการลิมิตัน รีฟ ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 182 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 43.865 ไร่ (17,546 ตารางวา) แบ่งเป็น ที่ดินแปลงขาย เนื้อที่รวม 24.528 ไร่ (9,811 ตารางวา) และที่ดินแปลงสาธารณูปโภค จำนวน 4 โฉนด ลักษณะเป็นโครงการจัดสรรที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 178 ยูนิต



ตาราง: สิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันและที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน

ทรัพย์สินที่ประเมิน	จำนวนยูนิต	ประเภท
บ้านตัวอย่าง	2	บ้านเดี่ยว
บ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	13	บ้านเดี่ยว
บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	2	บ้านเดี่ยว
ที่ดินแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้าน	161	บ้านเดี่ยว
รวม	178	

- รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน** : จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิฉบับจากทางสำนักงานที่ดิน รายละเอียดเอกสารสิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 182 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 43.865 ไร่
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์** : บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน** : จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ยกเว้น โฉนดจำนวน 4 ฉบับที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคโครงการ
- การตรวจสอบการเวนคืน** : ไม่มี
- ผังเมืองรวม** : กรุงเทพมหานคร
- ผังเมืองรวมปัจจุบัน** : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง ย.2-13)
- ผังเมืองรวมฉบับร่าง** : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง ย.2-11)
- ข้อกำหนดเขตปลอดภัยสนามบิน** : กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 70 เมตร จากระดับความสูงของทางวิ่งสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ
- ข้อกำหนดควบคุมอาคารเฉพาะพื้นที่** : ตามกฎกระทรวงเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท พ.ศ. 2547 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เป็น "บริเวณที่ 3" ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร กำหนดห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร 6 ประเภท เช่น อาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร เป็นต้น
- โครงการพัฒนาของรัฐ** : โครงการก่อสร้างถนนตามแนวผังเมืองกรุงเทพมหานคร ค.3 ซึ่งโครงการอยู่ในขั้นตอนการสำรวจ ออกแบบ ยังไม่มีความชัดเจนว่าโครงการจะได้รับการอนุมัติงบประมาณก่อสร้างเมื่อไหร่
- การใช้ประโยชน์สูงสุด** : การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ตามสภาพการพัฒนาปัจจุบัน
- วิธีการประเมิน** : วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method - Static Model), วิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method - DCF Model)

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (ให้น้ำหนัก 40%) เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่ได้พิจารณาถึงค่าของเงินตามเวลา เมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราเงินเพื่อตามระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (ให้น้ำหนัก 60%) เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่จะนำมาสะท้อนในอัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนพัฒนา เมื่อคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วันที่ประเมินมูลค่า	: 31 พฤษภาคม 2555
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 25 พฤษภาคม 2555
มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน	: 131,000,000 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบเอ็ดล้านบาท)



สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- เลขที่อ้างอิง : # 7 โครงการจาวา เบย์
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่กำลังจะยื่นขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- อนึ่ง ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมิน ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด
- ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด เป็นบริษัทย่อยถือหุ้นทั้งหมดโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด เป็นบริษัทย่อยถือหุ้นทั้งหมดโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด
- ผู้ประเมินฯ ได้รับการบอกกล่าวจาก บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้บรรลุข้อตกลงในบันทึกความเข้าใจในการซื้อสิทธิ์ที่เหลืออยู่ใน บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด จาก TMW Ananda GmbH
- หลักเกณฑ์การประเมิน : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ติดคลองชวดลากข้าว ผังตรงข้ามคือปลายซอยกิ่งแก้ว 19 (ทางสาธารณะประโยชน์) ซึ่งแยกมาจากถนนกิ่งแก้ว ประมาณ 620 เมตร หรือประมาณ 6 กิโลเมตรจากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- ปัจจุบันมีสะพานข้ามคลองชวดลากเชื่อมซอยกิ่งแก้ว 19 กับที่ดินที่ประเมิน และทางบริษัท บ้านนิราวนา จำกัด ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างสะพานถาวรแล้ว
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 8 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ 57.0275 ไร่ (22,811.0 ตารางวา) สภาพที่ดินทำการถมปรับระดับแล้ว แต่มีระดับดินต่ำกว่าถนนด้านหน้าแปลงที่ดินประมาณ 30 เซนติเมตร
- ปัจจุบันอยู่ระหว่างวางแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน ประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 213 ยูนิต คาดว่าจะเปิดตัวโครงการปลายปี 2555 โดยมีเนื้อที่โครงการ ประมาณ 57.0275 ไร่ (22,811.0 ตารางวา) เนื้อที่ขายรวมประมาณ

	38.100 ไร่ (15,240 ตารางวา) หรืออัตราส่วนที่ดินขายต่อที่ดินโครงการเท่ากับ 67%
รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	: จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิฉบับจากทางสำนักงานที่ดิน รายละเอียดเอกสารสิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดินรวม 8 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 57.0275 ไร่
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มี
การตรวจสอบการเวนคืน	: ไม่มี
ผังเมืองรวม	:
ผังเมืองรวมที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน	: ไม่มีผังเมืองรวมบังคับใช้
ผังเมืองรวมฉบับร่าง	: ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.4)
ข้อกำหนดเขตปลอดภัยสนามบิน	: กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 45 เมตร จากระดับความสูงของทางวิ่ง สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ
ข้อกำหนดควบคุมอาคาร	: ตามกฎกระทรวงเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ อาคารบางชนิด หรือบางประเภท พ.ศ. 2547 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ใน บริเวณที่ 2 (ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร 11 ประเภท เช่น อาคารสูงเกิน 18 เมตร) และ บริเวณที่ 3 (ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร 6 ประเภท เช่นอาคารสูงเกิน 23 เมตร)
โครงการพัฒนาของรัฐ	: โครงการก่อสร้างถนนตามแนวผังเมืองกรุงเทพมหานคร ค.3 ซึ่งโครงการอยู่ใน ขั้นตอนการสำรวจ ออกแบบ ยังไม่มีความชัดเจนว่าโครงการจะได้รับการอนุมัติ งบประมาณก่อสร้างเมื่อไหร่
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ตามแผนการพัฒนาปัจจุบัน
วิธีการประเมิน	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด, วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (Residual Method - Static Model), วิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual Method - DCF Model) และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบคงที่ (ให้น้ำหนัก 20%) เป็นรูปแบบการคำนวณตาม แนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุน ค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายตลอดจนกำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่มีได้พิจารณาถึงค่าของ เงินตามเวลา เมื่อได้มูลค่าคงเหลือ นำมาคำนวณปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตรา

เงินเพื่อตามระยะเวลาของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือสุทธิ แบบกระแสเงินสดคิดลด (ให้น้ำหนัก 40%) เป็นรูปแบบการคำนวณตามแนวคิดของวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยอาศัยการประมาณมูลค่ารวม ต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่าย ยกเว้น กำไรของผู้ลงทุนพัฒนาที่จะนำมาสะท้อนในอัตราคิดลด ถือเป็นผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนพัฒนา เมื่อคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันรวม ถือเป็นมูลค่าคงเหลือที่ตกแก่ทรัพย์สินที่ประเมิน (residual value) ณ วันที่ประเมิน

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (ให้น้ำหนัก 40%) พิจารณาถึงข้อมูลการซื้อขายทรัพย์สินที่คล้ายกัน ในเวลาที่ผ่านมาไม่นานนัก จากนั้นกำหนดมูลค่าโดยขั้นตอนการปรับค่าความแตกต่างเชิงเปรียบเทียบ โดยปกติข้อมูลทรัพย์สินที่เสนอขายจะนำมาพิจารณาด้วย

วันที่ประเมินมูลค่า	: 31 พฤษภาคม 2555
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 25 พฤษภาคม 2555
มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน	: 242,000,000 บาท (สองร้อยสี่สิบล้านบาท)