

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์การประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
<p>1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นที่ดินจำนวน 91 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 7-1-17.3ไร่ และสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 91 ยูนิต ก่อสร้างแล้วประมาณ 70% - 100% หมายเหตุ ทรัพย์สินที่ประเมินราคานั้นประกอบด้วยที่ดินทั้งหมด จำนวน 94โฉนด เนื้อที่รวม 18-2-56.3ไร่ หักที่ดินสาธารณูปโภค ภายในโครงการ 3 แปลง(โฉนด)เนื้อที่รวม 11-1-39.0ไร่ คงเหลือ เนื้อที่ประเมินในครั้งนี้ 91แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 7-1-17.3ไร่</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ภายในโครงการภายใต้ชื่อ “ลำเพ็ง 2 เฟส1” ถนน กัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร</p> <p>วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p>กรรมสิทธิการถือครอง : ถือกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บจก.ไชน่าเซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) “CNC”</p> <p>ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน) จำนวน 91 แปลง(โฉนด) และไม่มีภาระผูกพันจำนวน 3 แปลง (โฉนด)</p>	<p>บจก. แพนซ์ อินทิเกรตเต็ด พร็อพเพอร์ตี้</p> <p>ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p>นายนิรันดร์ ทองหยุดแก้ว</p> <p>ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.076</p> <p>ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)</p>	9 ม.ค. 57	เพื่อประโยชน์ สาธารณะ	569,400,000
<p>2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นที่ดินจำนวน 283 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 17-3-33.1 ไร่ ประกอบด้วย</p> <p>ส่วนที่ 1 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยเป็นที่ดินจำนวน 282</p>	<p>บจก. แพนซ์ อินทิเกรตเต็ด พร็อพเพอร์ตี้</p> <p>ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p>นายนิรันดร์ ทองหยุดแก้ว</p>	9 ม.ค. 57	เพื่อประโยชน์ สาธารณะ	1,340,000,000

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์การประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
<p>โฉนด เนื้อที่รวม 16-9-93.6 ไร่ และสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 282 ยูนิต ก่อสร้างแล้วประมาณ 70%-100% มูลค่ารวมประมาณ 1,161,000,000 บาท</p> <p>ส่วนที่ 2 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นที่ดินจำนวน 1 แปลง (โฉนด) เนื้อที่รวม 1-2-39.5 ไร่ และสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารจอดรถ 9 ชั้นจำนวน 2 หลัง ก่อสร้างแล้วประมาณ 82.5% และ 95% มูลค่ารวมประมาณ 179,000,000 บาท</p> <p>หมายเหตุ ทรัพย์สินที่ประเมินราคานั้นประกอบด้วยที่ดินส่วนที่ 1 -2 ทั้งหมดจำนวน 287 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 36-3-20.1 ไร่ หักที่ดินสาธารณูปโภคในโครงการ 4 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 18-2-87 ไร่ คงเหลือเนื้อที่ประเมินในครั้งนี้ 283 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 17-3-33.1 ไร่</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ภายในโครงการภายใต้ชื่อ “ลำเพ็ญ 2 เฟส 2” ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร</p> <p>วิธีการประเมิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นเกณฑ์ ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ใช้วิธีต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p>กรรมสิทธิการถือครอง : ถือกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์</p>	<p>ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.076</p> <p>ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)</p>			

* อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์การประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บจก.เจ.เอส.พี. โกลด์เด็นท์แลนด์ “JGL” ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน)				
3. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นที่ดินจำนวน 9 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 9-1-98.9 ไร่ และสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้นพร้อมชั้นลอย จำนวน 37 ยูนิต ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 26%-47.5% หมายเหตุ ทรัพย์สินที่ประเมินราคาประกอบด้วยที่ดินทั้งหมด จำนวน 9 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 9-2-61.4 ไร่ หักส่วนที่เป็น การจ่ายอเนอเนื้อที่รวม 0-0-62.5 ไร่ คงเหลือเนื้อที่ประเมินในครั้ง นี้ เนื้อที่รวม 9-1-98.9 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ภายในโครงการภายใต้ชื่อ “สำเพ็ง 2 เฟส3” ถนน กัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร วิธีการประเมิน : วิธีต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กรรมสิทธิการถือครอง : ถือกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บจก.เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ “JPM” , บจก.สำเพ็ง 2 พลาซ่า “SPZ” และ บมจ.เจเอสพี พร็อพเพอร์ตี้ “JSP” ภาระผูกพัน : ไม่มี**	บจก. แพนซ์ อินทิเกรตเต็ด พร็อพเพอร์ตี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน นายนิรันดร์ ทองหุยก้าว ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.076 ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)	16 ม.ค. 57	เพื่อประโยชน์ สาธารณะ	313,460,000

** มีภาระผูกพันโดยจดจำนองเป็นประกันให้กับธนาคารเกียรตินาคิน(รายละเอียดในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ข้อ 5.4.8 สัญญาสินเชื่อที่ 7 และ 8)

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์การประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
<p>4. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นที่ดินจำนวน 17 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 21-2-37.4 ไร่ และสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 121 ยูนิต ก่อสร้างแล้วประมาณ 40%-80% และ</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ภายในโครงการภายใต้ชื่อ“ลำเพ็ง 2 เฟส4 (ด้านหน้า)” อาคารจอดรถ 9 ชั้น จำนวน 1 หลัง ยังไม่ได้ก่อสร้าง</p> <p>วิธีการประเมิน : ตั้งอยู่ภายในโครงการภายใต้ชื่อ“ลำเพ็ง 2 เฟส4 (ด้านหน้า)” ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร</p> <p>กรรมสิทธิการถือครอง : วิธีต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : ถือกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์</p> <p>ภาระผูกพัน : บมจ.เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ “JSP”</p> <p>: จำนวนเป็นประกันกับธนาคาร ทีเอสจีจำกัด(มหาชน)</p>	<p>บจก. แพนซ์ อินทิเกรตเต็ด พร็อพเพอร์ตี้</p> <p>ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p>นายนิรันดร์ ทองหุยก้าว</p> <p>ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.076</p> <p>ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)</p>	16 ม.ค. 57	เพื่อประโยชน์ สาธารณะ	573,100,000
<p>5. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นที่ดินจำนวน 55 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 66-0-39.7 ไร่ ประกอบด้วย</p> <p>ส่วนที่ 1 ที่ดินจำนวน 1 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 2-3-34.8 ไร่ มูลค่ารวม 26,100,000 บาท</p> <p>ส่วนที่ 2 ที่ดินจำนวน 25 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 22-3-8.7 ไร่ มูลค่ารวมประมาณ 209,500,000 บาท</p> <p>ส่วนที่ 3 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นที่ดินจำนวน 5 แปลง (โฉนด) เนื้อที่รวม 28-2-25 ไร่ ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นพร้อม ชั้นลอยจำนวน 293 ยูนิต ก่อสร้างแล้วประมาณ 10%-15% มูลค่ารวมประมาณ 360,828,000 บาท</p>	<p>บจก. แพนซ์ อินทิเกรตเต็ด พร็อพเพอร์ตี้</p> <p>ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p>นายนิรันดร์ ทองหุยก้าว</p> <p>ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.076</p> <p>ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)</p>	16 ม.ค. 57	เพื่อประโยชน์ สาธารณะ	732,830,000

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์การประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
<p>ส่วนที่ 4 ที่ดินจำนวน 4 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 8-1-33 ไร่ มูลค่ารวมประมาณ 103,323,000 บาท*</p>				
<p>ส่วนที่ 5 ที่ดินจำนวน 20 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 3-2-38.2 ไร่ มูลค่ารวมประมาณ 33,079,000 บาท</p> <p>หมายเหตุ ทรัพย์สินที่ประเมินราคานี้ประกอบด้วยที่ดินส่วนที่ 1-5 ทั้งหมดจำนวน 68 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 73-2-60.3 ไร่ หักส่วนที่เป็นภาระจำยอมจำนวน 13 แปลง(โฉนด)เนื้อที่ 7-2-20.6 ไร่ คงเหลือที่ดิน เนื้อที่ประเมินในครั้งนี้ จำนวน 55 แปลง (โฉนด) 66-0-39.7 ไร่</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ภายในโครงการภายใต้ชื่อ “ลำเพ็ง 2 เฟส4 (ด้านหลัง)” ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร</p> <p>วิธีการประเมิน : วิธีต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p>กรรมสิทธิ์การถือครอง : ถือกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บมจ.เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้, บจก.เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ และ บจก.เจ.เอส.พี. โกลเด็นท์แลนด์</p> <p>ภาระผูกพัน : ติดจำนองกับธนาคารทีสโก้ จำกัด(มหาชน)</p>				
<p>6. ที่ดิน : ที่ดินจำนวน 24 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 120-0-07 ไร่</p>	บจก. แพนซ์ อินทิเกรตเต็ด พร็อพเพอร์ตี้	16 ม.ค. 57	เพื่อประโยชน์	744,100,000

* อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์การประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนสุขุมวิท ตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและใช้วิธีตั้งสมมติฐานในการพัฒนาเพื่อการตรวจสอบ	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน นายสุวิทย์ ตันตระกูล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.123 ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)		สาธารณะ	
กรรมสิทธิการถือครอง : ถือกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บมจ.จ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ "JSP" ภาระผูกพัน : ติดจำนองกับธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน)				
7. ที่ดิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นที่ดินจำนวน 20 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 32-0-96.2 ไร่ และสิ่งปลูกสร้าง เป็นอาคารสำนักงาน 1 ชั้น 1 หลัง หมายเหตุ ทรัพย์สินที่ประเมินราคานั้นประกอบด้วยที่ดินทั้งหมดจำนวน 22 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 33-0-96.8 ไร่ หักส่วนที่เป็นภาระจำยอมจำนวน 2 แปลง(โฉนด)เนื้อที่รวม 1-0-0.6 ไร่ คงเหลือเนื้อที่ประเมินในครั้งนี้จำนวน 20 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 32-0-96.2 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ติดถนนเพชรเกษม ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรปราการ วิธีการประเมิน : วิธีต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้ง นี้ และใช้วิธีตั้งสมมติฐานในการพัฒนาเพื่อการตรวจสอบ กรรมสิทธิการถือครอง : ถือกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์				
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน นายนิรันดร์ ทองหยุดแก้ว ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.076 ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)	17 ม.ค. 57	เพื่อประโยชน์ สาธารณะ	506,200,000	

ทรัพย์สินที่ประเมิน		ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์การประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บมจ.เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ “JSP”, บจก.เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ “JPM” ภาระผูกพัน : ติดจำนองกับธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน) จำนวน 21 แปลง(โฉนด) และไม่มีภาระผูกพันจำนวน 1 แปลง(โฉนด)					
8. ที่ดิน : ที่ดินจำนวน 2 แปลง(โฉนด) เนื้อที่รวม 15-1-17 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ติดถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือเพื่อตรวจสอบ กรรมสิทธิการถือครอง : ถือกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บมจ.เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ “JSP” ภาระผูกพัน : ติดจำนองกับบมจ.ไทยสมุทรประกันชีวิต	บจก. แพนซ์ อินทีเกรตเต็ด พร็อพเพอร์ตี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน นายนิรันดร์ ทองหยุดแก้ว ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.076 ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)	16 ม.ค. 57	เพื่อประโยชน์สาธารณะ	263,030,000	