<u>เอกสารแนบ 1</u>

สรุปข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้อ้างอิงในวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่

1. บริษัทที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด (“FS” หรือ “ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”)
2. บริษัทไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ็ดไวท์เซอร์รี่ จำกัด (“TS” หรือ “ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”)

เพื่อประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่างๆ เพื่อการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขายของบริษัทฯ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ณ วันที่ 15 - 16 ตุลาคม 2566 ตามวันที่ออกรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่างๆ เพื่อการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพัฒนาแล้วเพื่อขายของบริษัท เอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการประเมินมีทั้งหมด 40 เล่ม และสามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

เลขที่	เล่มประเมิน	ทรัพย์สิน/โครงการ	ประเภททรัพย์สินที่ถูกประเมิน	วิธีประเมินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเห็นว่าเหมาะสม	มูลค่าที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเห็นว่าเหมาะสม (บาท)
1	66-FSCM-SCG-079	โรงงานหินกอง	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	1,071,747,620.00
2	66-FSCM-SCG-080	โรงงานนิคมหนองแค	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	961,252,010.00
3	66-FSCM-SCG-081	โรงงานหนองแค1	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	658,043,220.00
4	66-FSCM-SCG-082	ธุรกิจนิคม	ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	200,480,200.00
5	66-FSCM-SCG-083	คลังเซรามิค (เอ้าเล็ต)	อาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ เครื่องจักร และ อุปกรณ์	ต้นทุนทดแทน	112,678,056.79
6	66-FSCM-SCG-084	สำนักงานดอนเมือง	เครื่องมือ อุปกรณ์สำนักงาน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	5,817,690.00
7	66-FSCM-SCG-085	การตลาดและขาย (มาเก็ตติ้ง)	อาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ เครื่องจักร อุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	41,990,974.50
8	66-FSCM-SCG-087	โรงงาน บริษัทโสสุโก้ เซรามิค จำกัด	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	491,596,320.00
9	66-FSCM-SCG-088	โรงงาน บริษัทซูซันน์ สมาร์ท โซลูชั่น จำกัด	เครื่องจักร และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ต้นทุนทดแทน	1,210,530.00
10	66-FSCR-SCG-051	ที่ดิน-โรงงานหินกอง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	670,890,000.00
11	66-FSCR-SCG-052	ที่ดิน ต. หนองจระเข้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	4,470,000.00
12	66-FSCR-SCG-053	ที่ดิน-โรงงาน Pre-Blending	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	112,940,000.00
13	66-FSCR-SCG-054	ที่ดิน-โรงงาน นิคมฯหนองแค	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	1,440,510,000.00
14	66-FSCR-SCG-055	ที่ดิน ต.หนองแค อ.หนองแค จ.สระบุรี	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	2,810,000.00
15	66-FSCR-SCG-056	อ่างเก็บน้ำประปาในนิคมฯ	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	ไม่ประเมินมูลค่า[1/]
16	66-FSCR-SCG-057	ที่ดินเหมืองดิน	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	84,880,000.00
17	66-FSCR-SCG-058	ที่ดิน-โรงงาน ต.หนองปลิง อ.หนองแค	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	835,300,000.00
18	66-FSCR-SCG-059	ที่ดินติดนิคมฯ ต.หนองไข่น้ำ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	26,450,000.00
19	66-FSCR-SCG-060	ที่ดิน ต.โคกแย้ อ.หนองแค	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	75,740,000.00
20	66-FSCR-SCG-061	ที่ดิน-โรงสูบน้ำ ต.หนองแค อ.หนองแค	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	12,470,000.00
21	66-FSCR-SCG-062	ที่ดิน 3 กลุ่ม ต.โคกแย้ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	37,310,000.00
22	66-FSCR-SCG-063	ที่ดิน ต.หนองจรเข้ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	70,020,000.00
23	66-FSCR-SCG-064	ที่ดิน 3 กลุ่ม ต.โคกแย้ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	74,710,000.00
24	66-FSCR-SCG-065	ที่ดิน ต.บ้านเอื้อม อ.เมือง จ.ลำปาง	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	11,480,000.00
25	66-FSCR-SCG-066	ที่ดิน ต.บ้านสา อ.แจ้ห่ม จ.ลำปาง	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	810,000.00
26	66-FSCR-SCG-067	ที่ดิน ต.บ้านแลง อ.เมือง จ.ลำปาง	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	2,900,000.00

เลขที่	เล่มประเมิน	ทรัพย์สิน/โครงการ	ประเภททรัพย์สินที่ถูกประเมิน	วิธีประเมินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเห็นว่าเหมาะสม	มูลค่าที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเห็นว่าเหมาะสม (บาท)
27	66-FSCR-SCG-068	ที่ดิน ต.กล้วยแพะ อ.เมือง จ.ลำปาง	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	63,490,000.00
28	66-FSCR-SCG-069	ห้องชุด ปัญญารีสอร์ท อ.ศรีราชา ชลบุรี	ห้องชุดพักอาศัย	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	20,760,000.00
29	66-FSCR-SCG-070	ที่ดิน ถ.รัชดา วงศ์สว่าง บางซื่อ กรุงเทพ	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	230,180,000.00
30	66-FSCR-SCG-071	แนวท่อน้ำ-แนวท่อก๊าซ ในนิคมฯ	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	ไม่ประเมินมูลค่า[2/]
31	66-FSCR-SCG-072	ที่ดินแปลงขาย-ส่วนกลาง 16 โฉนด	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	197,200,000.00
32	66-FSCR-SCG-073	ที่ดิน 7 กลุ่ม รอบนิคมฯ	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	500,870,000.00
33	66-FSCR-SCG-074	ที่ดิน ต.โคกแย้ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	80,730,000.00
34	66-FSCR-SCG-075	ที่ดิน-โรงงาน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	คิดจากต้นทุนทดแทน	436,610,000.00
35	66-FSCR-SCG-076	ที่ดิน ต.คชสิทธิ์ อ.หนองแค	ที่ดินว่างเปล่า	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	18,060,000.00
36	66-FSCR-SCG-077	คอนโด รังสิต	ห้องชุดพักอาศัย	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	320,000.00
37	66-FSCR-SCG-078	ทาวน์เฮ้าส์ นครปฐม	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	1,500,000.00
38	66-FSCR-SCG-086	โครงการ Choc เชียงใหม่	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	เปรียบเทียบข้อมูลตลาด	47,500,000.00
39	TSGEN-66-09-929	ที่ดิน ซ.หมู่บ้านบัวลอยกลางนา	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	วิเคราะห์มูลค่าต้นทุน	697,600,000.00
40	TSGEN-66-09-930	เครื่องจักร อุปกรณ์ ซ.หมู่บ้านบัวลอยกลางนา	เครื่องจักร และ อุปกรณ์	ต้นทุน	129,956,150.00
				รวม	**9,433,282,771.29**

หมายเหตุ :

1/ ทรัพย์สินถูกแบ่งแยกไว้เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ประเภท สวนน้ำ ดังนั้น FS จึงมิได้ทำการประเมินมูลค่า

2/ ทรัพย์สินถูกแบ่งแยกไว้เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค FS จึงมิได้ทำการประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. **<u>สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โรงงานหินกอง</u>** <u>(66-FSCM-SCG-079)</u>

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้องเซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบราคาตลาดได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับต้นทุนเดิมที่บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ซื้อทรัพย์สินมา รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

1.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 33/1 หมู่ที่ 2 ถนนสุวรรณศร ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก

รูปภาพทรัพย์สิน	

1.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักรมูลค่าสูงกว่า 5 ล้านบาท	259	1/1/1982 - 9/30/2023	15 - 20	0.75 - 15	3,508,606,377.52	5.00 – 100.00	550,143,710.00
เครื่องจักรมูลค่าระหว่าง 1 - 5 ล้านบาท	839	1/1/1982 - 9/30/2023	10 - 20	0.75 - 19.67	1,687,591,098.33	5.00 – 100.00	294,119,660.00
เครื่องจักรมูลค่าต่ำกว่า 1 ล้านบาท	10,003	1/26/1980 9/30/2023	10 - 20	1.00 – 15.00	1,443,916,357.65	5.00 – 100.00	189,828,490.00
อุปกรณ์ขนส่ง	206	10/26/1981 - 10/1/2022	5 - 12	0.50 - 9.00	40,507,870.72	10.00 – 90.04	4,678,200.00
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	2,304	7/25/1980 - 4/1/2020	5	0.50 – 1.50	62,873,210.24	10.00 – 25.57	6,322,270.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	260	7/22/2002 - 10/31/2022	2 - 10	0.20 - 6.25	143,645,333.38	10.00 – 81.69	26,639,990.00
สินทรัพย์ทางปัญญา	1	4/30/2020	3	0.30	153,028.53	10.00	15,300.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน							**1,071,747,620.00**

1.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	13,872 รายการ	6,887,293,276.37	1,071,747,620.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน			**1,071,747,620.00**
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			**1,071,747,620.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน** (Cost Approach) จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 1,071,747,620.00 บาท (หนึ่งพันเจ็ดสิบเอ็ดล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นเจ็ดพันหกร้อยยี่สิบบาทถ้วน)**

2. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โรงงานนิคมหนองแค (66-FSCM-SCG-080)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้องเซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบราคาตลาดได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับต้นทุนเดิมที่บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ซื้อมา รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

2.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 61 หมู่ที่ 1 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก
รูปภาพทรัพย์สิน	

2.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักรมูลค่าสูงกว่า 5 ล้านบาท	176	6/1/1988 – 8/1/2023	10 - 20	0.75 - 14.08	2,353,668,493.57	2.00 – 98.37	555,756,040.00
เครื่องจักรมูลค่าระหว่าง 1 - 5 ล้านบาท	398	3/1/1991 – 8/31/2023	10 - 20	1.50 – 14.92	872,468,050.31	2.00 - 99.45	222,520,830.00
เครื่องจักรมูลค่าต่ำกว่า 1 ล้านบาท	4,732	11/1/1988 - 8/31/2023	10 - 30	1.00 – 19.50	595,245,644.98	10.00 - 99.18	140,348,550.00
อุปกรณ์ขนส่ง	15	2/20/2004 – 6/8/2023	5 - 10	0.50 - 6.25	1,077,290.00	10.00 – 93.79	171,910.00
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	1,766	2/25/1989 - 8/31/2023	5	0.50 - 4.92	44,761,152.10	10.00 – 98.36	4,886,540.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	214	11/1/1994 – 6/30/2023	3 - 30	0.30 – 29.59	88,648,693.14	10.00 – 98.62	36,814,320.00
สินทรัพย์ทางปัญญา	2	7/1/2020 – 1/31/2023	10	6.75 – 9.33	1,281,480.00	57.41 – 93.34	753,820.00
					รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		**961,252,010.00**

2.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	7,303 รายการ	3,957,150,804.10	961,252,010.00
		รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	**961,252,010.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**961,252,010.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน** (Cost Approach) จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 961,252,010.00 บาท (เก้าร้อยหกสิบเอ็ดล้านสองแสนห้าหมื่นสองพันสิบบาทถ้วน)**

3. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โรงงานหนองแค1 (66-FSCM-SCG-081)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้องเซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบราคาตลาดได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับต้นทุนเดิมที่บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ซื้อมา รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

3.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 40 หมู่ที่ 2 ตำบลหนองปลิง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก
รูปภาพทรัพย์สิน	

3.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักรมูลค่าสูงกว่า 5 ล้านบาท	112	11/1/1995 - 12/31/2018	15 - 20	1.50 - 15.25	1,724,982,557.75	2.00 – 64.46	301,848,600.00
เครื่องจักรมูลค่าระหว่าง 1 - 5 ล้านบาท	447	11/1/1995 – 7/31/2023	15 - 20	1.5 – 18.33	955,489,766.58	10.00 - 98.90	177,405,910.00
เครื่องจักรมูลค่าต่ำกว่า 1 ล้านบาท	7,507	11/1/1989 - 12/31/2022	10 - 20	1.00 - 14.25	922,886,551.29	10.00 - 100.00	170,322,390.00
อุปกรณ์ขนส่ง	26	9/17/1996 – 3/28/2023	5	0.50 – 4.49	554,850.00	10.00 – 89.89	89,720.00
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	1,317	3/29/1990 – 3/31/2023	5	0.50 - 4.50	39,334,009.63	10.00 – 90.02	5,367,880.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	174	6/9/2003 - 9/30/2021	3 - 10	0.30 – 2.00	16,272,398.98	10.00 – 29.75	3,008,720.00

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน							658,043,220.00

3.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	9,583 รายการ	3,659,520,134.23	658,043,220.00
รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน			658,043,220.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			658,043,220.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)** จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 658,043,220.00 บาท (หกร้อยห้าสิบแปดล้านสี่หมื่นสามพันสองร้อยยี่สิบบาทถ้วน)**

4. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ธุรกิจนิคม (66-FSCM-SCG-082)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้องเซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบราคาตลาดได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับต้นทุนเดิมที่บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ซื้อมา รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

4.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 61 หมู่ที่ 1 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก
รูปภาพทรัพย์สิน	

4.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร	196	10/1/2005 – 9/30/2023	15 - 20	1.50 – 15.00	170,835,336.29	10.00 – 100.00	97,826,290.00
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	176	1/1/2004 - 5/31/2021	5	0.50 – 2.67	4,402,709.32	10.00 – 45.35	601,120.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3	7/30/2016 - 7/31/2019	3 - 5	0.60 - 1.00	248,089.55	10.00	24,810.00
สินทรัพย์ทางปัญญา	2	9/30/2019 - 2/29/2020	3	0.30	712,909.20	10.00	71,290.00
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	208	11/1/2005 – 3/31/2022	10 - 20	1.41 - 19.50	183,099,187.52	10.00 – 97.51	88,838,950.00
อาคาร	59	3/1/2005 - 3/31/2022	10 - 20	2.00 - 19.50	27,797,682.34	10.00 – 97.51	13,117,740.00
รวมมูลค่าส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน							**200,480,200.00**

4.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	644 รายการ	387,095,914.22	200,480,200.00
รวมมูลค่าส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน			**200,480,200.00**
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			**200,480,200.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน** (Cost Approach) จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 200,480,200.00 บาท (สองร้อยล้านสี่แสนแปดหมื่นสองร้อยบาทถ้วน)**

5. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คลังเซรามิค (เอ้าเล็ต) (66-FSCM-SCG-083)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้องเซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบราคาตลาดได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับต้นทุนเดิมที่บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ซื้อมา รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

5.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 36/11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	อาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ เครื่องจักร และอุปกรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก

5.2. **วิธีต้นทุนทดแทน** (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	51	21/4/2016 – 6/30/2023	3 - 10	1.08 - 6.78	114,799,333.88	1.26 - 75.00	55,780,056.79
						รวมมูลค่าอาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่	**55,780,056.79**

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร และอุปกรณ์	2,559	11/24/2017 – 9/30/2023	5 - 10	0.50 – 6.67	79,419,624.82	10.00 – 100.00	48,215,350.00
อุปกรณ์ขนส่ง	57	2/28/2014 – 2/3/2023	5	0.50 – 4.34	613,830.00	10.00 – 86.85	84,930.00
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	508	6/21/2014 – 8/31/2023	5	0.50 - 4.92	17,578,548.38	10.00 - 98.36	8,597,720.00
						รวมมูลค่าเครื่องจักร และอุปกรณ์	**56,898,000.00**

5.3. **สรุปมูลค่าทรัพย์สิน**

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่ : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	51 รายการ	114,799,333.88	55,780,056.79
เครื่องจักร และอุปกรณ์ : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	3,124 รายการ	97,612,003.20	56,898,000.00
		รวมมูลค่าอาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ เครื่องจักร และอุปกรณ์	112,678,056.79
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	112,678,056.79

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน** (Cost Approach) จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 112,678,056.79 บาท (หนึ่งร้อยสิบสองล้านหกแสนเจ็ดหมื่นแปดพันห้าสิบหกจุดเจ็ดเก้าบาทถ้วน)**

6. **สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำนักงานดอนเมือง** (66-FSCM-SCG-084)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้องเซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบราคาตลาดได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับต้นทุนเดิมที่บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ซื้อมา รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

6.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 36/11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	เครื่องมือ อุปกรณ์สำนักงาน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก

6.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	354	7/26/1999 - 10/26/2022	5	0.50 - 4.07	3,419,324.47	10.00 – 81.45	350,220.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18	9/6/2004 - 2/28/2022	5 - 10	1.00 - 6.09	48,889,345.58	10.00 – 57.99	5,467,470.00
					รวมมูลค่าเครื่องจักร และอุปกรณ์		**5,817,690.00**

6.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องมือ อุปกรณ์สำนักงาน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	372 รายการ	52,308,670.05	5,817,690.00
		รวมมูลค่าเครื่องมือ อุปกรณ์สำนักงาน และ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5,817,690.00
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	5,817,690.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน** (Cost Approach) จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 5,817,690.00 บาท (ห้าล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันหกร้อยเก้าสิบบาทถ้วน)**

7. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การตลาดและการขาย (มาเก็ตติ้ง) (66-FSCM-SCG-085)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้องเซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบราคาตลาดได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับต้นทุนเดิมที่บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) ซื้อมา รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

7.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 36/11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	อาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก

7.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	10	12/1/2005 – 9/30/2023	6 - 20	3.58 – 17.84	16,068,178.77	48.33 – 75.00	5,726,434.50
						รวมมูลค่าอาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่	**5,726,434.50**

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร	36	11/9/2005 - 12/31/2022	5	0.50 - 4.25	8,265,385.40	10.00 – 85.02	3,148,590.00
อุปกรณ์ขนส่ง	1	11/30/2020	5	2.17	10,400.00	36.83	3,830.00
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	371	6/23/2004 – 7/31/2023	2 - 5	0.30 – 4.75	132,259,893.12	10.00 – 95.00	27,909,540.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	46	8/1/2004 – 6/30/2023	2 - 10	0.20 – 4.75	16,628,698.06	10.00 - 95.00	4,511,860.00
สินทรัพย์ทางปัญญา	43	7/31/2018 - 4/30/2019	5 - 9	0.50 – 3.83	2,282,061.91	38.07	690,720.00
						รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	**36,264,540.00**

7.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	10	16,068,178.77	5,726,434.50
เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	497 รายการ	159,446,438.49	36,264,540.00
		รวมมูลค่าอาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่ เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	**41,990,974.50**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**41,990,974.50**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน** (Cost Approach) จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 41,990,974.50 บาท (สี่สิบเอ็ดล้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าร้อยเจ็ดสิบสี่จุดห้าศูนย์บาทถ้วน)**

8. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โรงงาน บริษัทโสสุโก้ เซรามิค จำกัด (66-FSCM-SCG-087)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้องเซรามิก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบราคาตลาดได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับต้นทุนเดิมที่บริษัทโสสุโก้ เซรามิค จำกัด ซื้อมา รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

8.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 33/2 หมู่ที่ 2 ถนนริมคลองระพีพัฒน์ ตำบลหนองปลิง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทโสสุโก้ เซรามิค จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก
รูปภาพทรัพย์สิน	

8.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักรมูลค่าสูงกว่า 5 ล้านบาท	100	7/1/1992 - 6/30/2022	15 - 20	1.50 – 14.23	1,658,323,910.34	10.00 – 91.67	214,598,880.00
เครื่องจักรมูลค่าระหว่าง 1 - 5 ล้านบาท	232	6/18/1992 – 5/31/2023	15 - 20	1.50 – 14.67	479,083,876.32	10.00 – 97.79	132,818,450.00
เครื่องจักรมูลค่าต่ำกว่า 1 ล้านบาท	4,528	6/18/1992 – 9/30/2023	10 - 20	1.00 – 12.41	560,464,233.67	10.00 – 100.00	135,156,590.00
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	847	12/6/1991 - 7/11/2023	3 - 10	0.50 – 4.78	48,821,398.31	10.00 – 95.63	6,421,450.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	94	3/6/2014 – 7/31/2023	3 - 10	0.30 – 9.83	10,326,574.74	10.00 – 98.34	2,600,950.00
						รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	491,596,320.00

8.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิก	5,801 รายการ	2,757,019,993.38	491,596,320.00
		รวมมูลค่าเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	491,596,320.00
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	491,596,320.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน** (Cost Approach) จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 491,596,320.00 บาท (สี่ร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านห้าแสนเก้าหมื่นหกพันสามร้อยยี่สิบบาทถ้วน)**

9. **<u>สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โรงงาน บริษัทซูซันน์ สมาร์ท โซลูชั่น จำกัด (66-FSCM-SCG-088)</u>**

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ใช้งานเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมบริการด้านพลังงาน ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบราคาตลาดได้ โดยพิจารณาให้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost, New) เท่ากับต้นทุนเดิมที่บริษัทซูซันน์ สมาร์ท โซลูชั่น จำกัด ซื้อมา รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

9.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 61 หมู่ที่ 1 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักร และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทซูซันน์ สมาร์ท โซลูชั่น จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ใช้ในกิจการบริการด้านพลังงาน
รูปภาพทรัพย์สิน	

9.2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	วันที่ครอบครองรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	P (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร	13	10/12/2005 - 3/2/2022	10	1.00 – 8.42	1,157,549.80	10.00 – 71.60	529,160.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2	9/19/2019 - 3/1/2022	5	0.50 – 3.42	1,189,970.00	10.00 – 58.15	681,370.00
						รวมมูลค่าเครื่องจักร และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,210,530.00

9.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักร และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน : ทรัพย์สินที่ใช้ในกิจการบริการด้านพลังงาน	15 รายการ	2,347,519.80	1,210,530.00
		รวมมูลค่าเครื่องจักร และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,210,530.00
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	1,210,530.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุนทดแทน** (Cost Approach) จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/ พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **<u>ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 1,210,530.00 บาท (หนึ่งล้านสองแสนหนึ่งหมื่นห้าร้อยสามสิบบาทถ้วน)</u>**

10. <u>สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน-โรงงานหินกอง (66-FSCR-SCG-051)</u>

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่า เป็นทรัพย์สินที่ครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์เองและมีลักษณะเฉพาะตัว รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

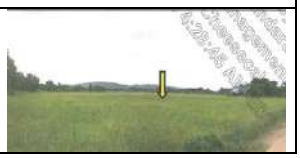
10.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 33/1 หมู่ 2 ถนนสุวรรณศร (ทล. 33) ระหว่าง กม.ที่ 90-91 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 47 ฉบับ, น.ส. 3 จำนวน 7 ฉบับ และ น.ส. 3 ข. จำนวน 2 ฉบับบ (รวม 56 ฉบับ)
เนื้อที่ดิน	223 ไร่ 24 ตารางวา (223.06 ไร่)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิค และสิ่งพัฒนาควบคู่ (รวมจำนวน 59 รายการ)
รูปภาพทรัพย์สิน	

10.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	166-2-21.0 ไร่ หรือ 66.621 ตารางวา	8-0-0.0 ไร่ หรือ 3,200 ตารางวา	28-0-0.0 ไร่ หรือ 11,200 ตารางวา	30-0-0.0 ไร่ หรือ 12,000 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสุวรรณศร (ทล.33) กม.ที่ 90-91 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ถนนสุวรรณศร (ทล.33) กม.ที่ 92-93 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ถนนสุวรรณศร (ทล.33) กม.ที่ 93-94 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ถนนสุวรรณศร (ทล.33) กม.ที่ 94-95 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี
ตำแหน่งพิกัด GPS	14.403940, 100.904569	14.399547, 100.924220	14.396354, 100.937454	14.394436, 100.941207
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย, อุตสาหกรรม, พาณิชยกรรม	พักอาศัย, อุตสาหกรรม, พาณิชยกรรม	พักอาศัย, อุตสาหกรรม, พาณิชยกรรม	พักอาศัย, อุตสาหกรรม, พาณิชยกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 6 ช่องจราจร (เขตทาง 40 ม.)	ลาดยาง 6 ช่องจราจร (เขตทาง 40 ม.)	ลาดยาง 6 ช่องจราจร (เขตทาง 40 ม.)	ลาดยาง 6 ช่องจราจร (เขตทาง 40 ม.)
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลียมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลียมผืนผ้า
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 60 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 130 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 80 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-1.00 เมตร	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	3,000,000 บาท/ไร่	6,000,000 บาท/ไร่	2,500,000 บาท/ไร่	2,500,000 บาท/ไร่
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	081-625 2444, 081-732 7490 คุณจันทร์เพ็ญ (เจ้าของ)	083-155 5518, 089-901 1304 คุณสุขเกษม (เจ้าของ)	081-830 7478 คุณบัญชา (ผู้ดูแลทรัพย์สิน)	093-959 2497 คุณสุชน (ผู้ดูแลทรัพย์สิน)
หมายเหตุ	ปี พ.ศ.2561 เสนอขาย 2,800,000 บาท/ไร่	-	-	-

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
รูปภาพสินทรัพย์				

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 5**	**ข้อมูลที่ 6**	**ข้อมูลที่ 7**	**ข้อมูลที่ 8**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	20-0-0.0 ไร่ หรือ 8,000 ตารางวา	10-0-0.0 ไร่ หรือ 4,000 ตารางวา	8-0-0.0 ไร่ หรือ 3,200 ตารางวา	30-0-0.0 ไร่ หรือ12,000 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสุวรรณศร (ทล.33) กม.ที่ 98-99 ต.บ้านลำ อ.วิหารแดง จ.สระบุรี	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 89-90 ต.ห้วยขมิ้น อ.หนองแค จ.สระบุรี	ถนนสายหนองสมัคร-หนองแค แยกจากถนนสุวรรณศร (ทล.33) ไปประมาณ 1 กม. ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ทางสาธารณประโยชน์ (บ้านหนองรี - บ้านหนองตาเดื้ยง) ต.หนองจรเข้ อ.หนองแค จ.สระบุรี
ตำแหน่งพิกัด GPS	14.365741, 100.971958	14.372847, 100.882034	14.379466, 100.942332	14.363316, 100.907413
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย, อุตสาหกรรม, พาณิชยกรรม	พักอาศัย, อุตสาหกรรม, พาณิชยกรรม	พักอาศัย, เกษตรกรรม	พักอาศัย, เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 6 ช่องจราจร (เขตทาง 40 ม.)	ลาดยาง 10 ช่องจราจร (เขตทาง 80 ม.)	ลาดยาง 2 ช่องจราจร (เขตทาง 6 ม.)	ลาดยาง 2 ช่องจราจร (เขตทาง 4 ม.)
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลียมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลียมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 150 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 150 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 60 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 60 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-2.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีเขียว (4.7) ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	1,000,000 บาท/ไร่	5,500,000 บาท/ไร่	-	500,000 บาท/ไร่
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	650,000 บาท/ไร่	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	ปี พ.ศ.2558	-
เดือน/ปี	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	083-925 4785 คุณธวัฒน์ชัย	089-527 9479 คุณศิริพร (นายหน้า)	093-454 3181 คุณรุ่งฤดี ลาบุตร (ผู้ใหญ่บ้าน หมู่ 4 ต.หนองจรเข้)	089-903 3521 คุณไพโรจน์ เนื้อทอง (ผู้ใหญ่บ้าน หมู่ 1 ต.หนองจรเข้)
หมายเหตุ	ที่ดินมีแนวสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านและมีเสาไฟฟ้าแรงสูงตั้งอยู่บนที่ดิน	-	-	-
รูปภาพสินทรัพย์				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 3 4 และ 8 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 1,740,000 บาท/ไร่ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	**ข้อมูลที่ 8**	
1	เนื้อที่	ไร่	166-2-21.0	28-0-0.0	30-0-0.0	30-0-0.0	223-0-24.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	66,621.0	11,200.0	12,000.0	12,000.0	89,224.0

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 8	
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	60.00	130.00	80.00	60.00	25.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	-2.00	0.00	-1.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000,000	2,500,000	2,500,000	500,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	2,400,000	2,000,000	2,300,000	400,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	200,000	400,000	0	200,000	ค่าถม ไร่ละ 200,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	2,600,000	2,400,000	2,300,000	600,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 8	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	6	3	6
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	6	3	6
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	6	6	6	3	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	6	6	6	3	6
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	5	6	6	6	3
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	6	6	6	6	4
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	6	6	6	6	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**620**	**600**	**600**	**420**	**500**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.81	0.83	0.83	1.19	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,096,774	2,000,000	1,916,667	714,286	
WQS	%	20%	30%	30%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	419,355	600,000	575,000	142,857	1,737,212
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**1,740,000**

10.3. วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	ปีที่ครอบครองรายการ (พ.ศ.)	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	59	2525 - 2556	20 - 50	10 - 41	1,333,811,250.00	30.00 – 80.00	282,761,410.00
						รวมมูลค่าอาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่	**282,761,410.00**

10.4. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 47 ฉบับ, น.ส. 3 จำนวน 7 ฉบับ และ น.ส. 3 ข. จำนวน 2 ฉบับ (รวม 56 ฉบับ) เนื้อที่รวม 223.06 ไร่	89,224.00 ตร.ว.	4,350.00	338,124,400.00
สิ่งปลูกสร้าง : อาคารโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิค และสิ่งพัฒนาควบคู่ (รวมจำนวน 59 รายการ)	59 รายการ	-	282,761,410.00
		รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	670,885,810.00
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	670,890,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน** (Depreciated Replacement Cost Approach) จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 670,890,000.00 บาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านแปดแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)**

11. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต. หนองจรเข้ อ.หนองแค จ.สระบุรี (66-FSCR-SCG-052)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดในวิธีการประเมินค่ารายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

11.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	หมู่ 4 ทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) แยกจากถนนสายหนองสมัคร-พนองแค ตำบลหนองจรเข้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 1421 ตำบลหนองตาเดี๊ยง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	11-0-74.0 ไร่ หรือ 4,474.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

11.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา	15-0-55.0 ไร่ หรือ 6,055.0 ตารางวา	16-1-44.0 ไร่ หรือ 6,544.0 ตารางวา	10-0-11.0 ไร่ หรือ 4,011.0 ตารางวา

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านหนองขามป้อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายบ้านหนองขามป้อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายริมคลองหนองแร่	ถนนสายริมคลองหนองแร่
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E	Lat 14.369780 °N Long 100.901683 °E	Lat 14.380812 °N Long 100.931213 °E	Lat 14.381224 °N Long 100.930905 °E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย เกษตรกรรม	พักอาศัย เกษตรกรรม	พักอาศัย เกษตรกรรม	พักอาศัย เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไม่มี	ไม่มี
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 5 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-1.00 เมตร	0.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 750,000 บาท ตารางวาละ 1,875 บาท	ไร่ละ 700,000 บาท ตารางวาละ 1,750 บาท	ไร่ละ 600,000 บาท ตารางวาละ 1,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	081-845-2261 คุณต้น	081-864-2345 คุณสมเกียรติ	081-585-8713 ทนายพันแสน	089-805-8670 คุณเพชร
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพสินทรัพย์				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 2 3 และ 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 1,000 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	11-0-74.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	4,474.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	113.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,800	1,500	1,200	1,200	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,800	750	1,200	1,200	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	5	5	4
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	5	5	4
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	5	4	4	3
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	7	7	3	3	5
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	10	5	6	6	6	6
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	6	5	5	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	10	7	7	7	7	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	620	605	495	495	450

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.73	0.74	0.91	0.91	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,306	558	1,091	1,091	
WQS	%	20%	20%	30%	30%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	261	112	327	327	1,027
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**1,000**

11.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 1421 ตำบล หนองตาเดี้ยง อำเภอ หนองแค จังหวัด สระบุรี เนื้อที่รวม 11-0-74.0 ไร่	4,474.0 ตร.ว.	1,000.00	4,474,000.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	**4,474,000.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**4,470,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 4,470,000.00 บาท (สี่ล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)**

12. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน-โรงงาน Pre-Blending (66-FSCR-SCG-053)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับอาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่ และ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) สำหรับที่ดิน รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

12.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 22 หมู่ 1 ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งซ้าย (สบ. 1044) ตำบลไผ่ต่ำ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 622 ตำบลไผ่ต่ำ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	56-1-16.0 ไร่ หรือ 22,516.0 ตารางวา

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานผสมวัตถุดิบ และสิ่งพัฒนาควบคู่
รูปภาพทรัพย์สิน	

12.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	22-2-33.0 ไร่ หรือ 9,033.0 ตารางวา	55-2-00.0 ไร่ หรือ 22,200.0 ตารางวา	2-1-00.0 ไร่ หรือ 900.0 ตารางวา	9-1-00.0 ไร่ หรือ 3,700.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งซ้าย (สบ.1044)	ถนนเลียบคลองซอยแยก 8 แยกขวา (สบ.1023)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.391551 °N Long 100.796561 °E	Lat 14.378279 °N Long 100.808645 °E	Lat 14.385546 °N Long 100.802956 °E	Lat 14.362855 °N Long 100.809971 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 65.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 230.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 40.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 900,000 บาท ตารางวาละ 2,250 บาท	ไร่ละ 1,700,000 บาท ตารางวาละ 4,250 บาท	ไร่ละ 1,500,000 บาท ตารางวาละ 3,750 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	062-250-3789 คุณธนภณ	081-845-2261 คุณต้น	086-397-4194	061-165-5955
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพสินทรัพย์				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 2 3 และ 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 4,200 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	เนื้อที่	ไร่	22-2-33.0	55-2-00.0	2-1-00.0	9-1-00.0	56-1-16.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,033.0	22,200.0	900.0	3,700.0	22,516.0

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	65.00	230.00	100.00	40.00	275.00
5	ระดับดิน	เมตร	-2.00	-2.00	-2.00	-1.00	-0.50
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	2,250	4,250	3,750	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	2,800	2,000	3,700	3,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	1,125	1,125	1,125	375	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	3,925	3,125	4,825	3,375	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	7	6	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	7	7	6	9
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	7	7	7	6	7
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	6	3	8	7	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	6	3	8	7	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	15	6	6	6	6	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	655	565	715	630	700

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.07	1.24	0.98	1.11	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	4,195	3,872	4,724	3,750	
WQS	%	25%	20%	30%	25%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	1,049	774	1,417	938	4,178
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**4,200**

12.3. วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	10	20 - 50	0 - 22	51,373,000.00	0.00 – 66.00	18,377,620.00
					รวมมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	**18,377,620.00**

12.4. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 622 ตำบลไผ่ต่ำ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี) เนื้อที่รวม 56-1-16.0 ไร่	22,516.0 ตร.ว.	4,200.00	94,567,200.00
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ: อาคารโรงงานผสมวัตถุดิบ และสิ่งพัฒนาควบคู่	10 รายการ	-	18,377,620.00
		รวมมูลค่าที่ดิน+อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	112,944,820.00
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	112,940,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน** (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับอาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่ เนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะตัวและถือครองเพื่อใช้ประโยชน์เอง และ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) สำหรับที่ดิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นทรัพย์สินที่มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 112,940,000.00 บาท (หนึ่งร้อยสิบสองล้านเก้าแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)**

13. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน-โรงงาน นิคมฯหนองแค (66-FSCR-SCG-054)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับอาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่ และ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) สำหรับที่ดิน รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

13.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 61 หมู่ 1 ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 37390, 37391, 40452, 53048 และ 53049 (รวม 5 โฉนด)
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 208 ไร่ 2 งาน 50.4 ตารางวา (83,450.4 ตารางวา) **หัก** ส่วนที่มีสภาพเป็นถนนคอนกรีต 2 งาน 50 ตารางวา (250 ตารางวา) **คงเหลือ** เนื้อที่ดินในการประเมินมูลค่า 208 ไร่ 0.4 ตารางวา (83,200.4 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	โฉนดที่ดินเลขที่ 40452 ติดสัญญาแบ่งเช่ามีกำหนด 15 ปี 4 เดือน เนื้อที่ดินประมาณ 150 ตารางวา กับบริษัทเอ็นเนชอล จำกัด (ผู้เช่า) นับตั้งแต่วันที่ 24 กรกฎาคม 2554 ถึงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2569 ซึ่งบริษัทประเมินค่าในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ โดยไม่คำนึงถึงสัญญาแบ่งเช่าดังกล่าว
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	โรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิค และสิ่งพัฒนาควบคู่ (รวมจำนวน 43 รายการ)
รูปภาพทรัพย์สิน	

13.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	32-1-23.0 ไร่ หรือ 12,923.0 ตารางวา	18-1-22.5 ไร่ หรือ 7,322.5 ตารางวา	26-2-41.2 ไร่ หรือ 10,641.2 ตารางวา	32-2-68.0 ไร่ หรือ 13,068.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี
ตำแหน่งพิกัด GPS	14.381953, 100.893323	14.394166, 100.895288	14.388324, 100.907174	14.384074, 100.895010
สภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ค.ส.ล.กว้าง 10 เมตร	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร
รูปร่างที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 20 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 400 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 280 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	-	-	-	-
ราคาซื้อ - ขาย	3,600,000 บาท/ไร่	3,292,421 บาท/ไร่	3,600,000 บาท/ไร่	4,000,000 บาท/ไร่
วันที่ซื้อ - ขาย	9 พฤษภาคม 2566	30 พฤษภาคม 2560	26 มกราคม 2566	28 กันยายน 2564
เดือน/ปี	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	ฐานข้อมูลภายใน FS	ฐานข้อมูลภายใน FS	ฐานข้อมูลภายใน FS	ฐานข้อมูลภายใน FS
หมายเหตุ	ราคาซื้อ-ขายรวม 116,289,000 บาท/ทั้งหมด	ราคาซื้อ-ขายรวม 60,271,822.50 บาท/ทั้งหมด	ราคาซื้อ-ขายรวม 95,770,800 บาท/ทั้งหมด	ราคาซื้อ-ขายรวม 130,680,000 บาท/ทั้งหมด
รูปภาพสินทรัพย์				

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 5**			
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า			
เนื้อที่ดิน	6-0-0.0 ไร่ หรือ 2400 ตารางวา			
ทำเลที่ตั้ง	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี			
ตำแหน่งพิกัด GPS	14.395855, 100.894866			
สภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม			
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ			
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร			
รูปร่างที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า			
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 120 เมตร			

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 5**			
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร			
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน			
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม			
ราคาเสนอขาย	-			
ราคาซื้อ - ขาย	4,200,000 บาท/ไร่			
วันที่ซื้อ - ขาย	22 มีนาคม 2566			
เดือน/ปี	กันยายน 2566			
สถานที่ติดต่อ	ฐานข้อมูลภายใน FS			
หมายเหตุ	ราคาซื้อ-ขายรวม 25,200,000 บาท/ทั้งหมด			
รูปภาพสินทรัพย์				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 3 4 และ 5 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 3,500,000 บาท/ไร่ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	**ข้อมูลที่ 5**	
1	เนื้อที่	ไร่	32-1-23.0	26-2-41.2	32-2-68.0	6-0-0.0	208-2-50.4
2	เนื้อที่	ตารางวา	12,923.0	10,641.2	13,068.0	2,400.00	83,450.4
3	รูปแปลง		ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	400.00	280.00	120.00	640.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	3,600,000	3,600,000	4,000,000	4,200,000	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	9 พฤษภาคม 2566	26 มกราคม 2566	28 กันยายน 2564	22 มีนาคม 2566	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	3,600,000	3,600,000	4,000,000	4,200,000	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	0	ค่าถม ไร่ละ 300,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	3,600,000	3,600,000	4,000,000	4,200,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**ปัจจัยที่พิจารณา**	**น้ำหนัก (%)**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	**ข้อมูลที่ 5**	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	8	7	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	7	7	7	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	20	7	7	7	7	7
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	7	6	7	8	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	7	6	7	7	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	700	660	720	720	640

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.91	0.97	0.89	0.89	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	3,291,429	3,490,909	3,555,556	3,733,333	
WQS	%	25%	35%	20%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	822,857	1,221,818	711,111	746,667	3,502,453
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / ไร่)						**3,500,000**

13.3. **วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน** (Depreciated Replacement Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	ปีที่ครอบครองรายการ (พ.ศ.)	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	43	2536 - 2561	20 - 50	5 - 30	2,328,632,870.00	15.00 – 80.00	712,508,668.80
						รวมมูลค่าอาคาร สิ่งพัฒนาควบคู่	712,508,668.80

13.4. **สรุปมูลค่าทรัพย์สิน**

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 37390, 37391, 40452, 53048 และ 53049 (รวม 5 โฉนด) เนื้อที่รวม 208 ไร่ 2 งาน 50.4 ตารางวา หักส่วนที่มีสภาพเป็นถนนคอนกรีต 2 งาน 50 ตารางวา คงเหลือ เนื้อที่ดินในการประเมินค่า 208 ไร่ 0.4 ตารางวา	83,200.40 ตร.ว.	8,750.00	728,003,500.00
อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่: โรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิค และสิ่งพัฒนาควบคู่ (รวมจำนวน 43 รายการ)	43 รายการ	-	712,508,668.80
		รวมมูลค่าที่ดิน+อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	**1,440,512,168.80**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**1,440,510,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน** (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับอาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่ เนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะตัวและถือครองเพื่อใช้ประโยชน์เอง และ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) สำหรับที่ดิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นทรัพย์สินที่มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 1,440,510,000.00 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสี่สิบล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)**

14. <u>สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต. หนองแค อ.หนองแค จ.สระบุรี</u> (66-FSCR-SCG-055)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

14.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยระพีพัฒน์ฝั่งซ้าย 4 แยกจากถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ฝั่งซ้าย ตำบลหนองแค อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินค่าเฉพาะที่ดิน)
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 27792, 27793 ตำบลหนองแค อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	4-0-00.0 ไร่ หรือ 1,600 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

หมายเหตุ: ณ วันสำรวจ พบอาคารโรงสูบน้ำชั้นเดียว (ขนาด 10 x 15 ม.) และบ่อเก็บน้ำดิบลึกประมาณ 4 เมตร จำนวน 2 บ่อ (ขนาด 34 x 120 ม. และ 20 x 25 ม.) ปัจจุบันไม่มีการใช้งานประโยชน์ ถูกปล่อยทิ้งร้างมีสภาพทรุดโทรม จึงไม่ประเมินมูลค่าอาคารดังกล่าว

14.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	3-3-23.0 ไร่ หรือ 1,523.0 ตารางวา	1-1-18.0 ไร่ หรือ 518.0 ตารางวา	21-1-74.4 ไร่ หรือ 8,574.4 ตารางวา	22-0-00.0 ไร่ หรือ 8,800.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสายลม 4 ถนนเศรษฐสัมพันธ์	ซอยเศรษฐสัมพันธ์ 6 ถนนเศรษฐสัมพันธ์	ซอยเทศบาล 3 ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ (สบ. 1060)	ซอยเทศบาล 4 ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ (สบ. 1060)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.340510 °N Long 100.865459 °E	Lat 14.340033 °N Long 100.866689 °E	Lat 14.338505 °N Long 100.875505 °E	Lat 14.337908 °N Long 100.875378 °E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	คอนกรีต 6 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 5 เมตร	คอนกรีต 5 เมตร
รูปร่างที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 6.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 36.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 10.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 180.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	ขายเหมา 25,000,000 บาท ตารางวาละ 16,415 บาท	ขายเหมา 8,500,000 บาท ตารางวาละ 16,409 บาท	ขายเหมา 50,000,000 บาท ตารางวาละ 5,831 บาท	ไร่ละ 3,000,000 บาท ตารางวาละ 7,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	085-501-5655 คุณโจ	080-316-5110 คุณกฤต	095-561-9424	085-180-5276 เฮียตี๋

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพสินทรัพย์				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 2 3 และ 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 3,900 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	เนื้อที่	ไร่	3-3-23.0	1-1-18.0	21-1-74.4	22-0-00.0	4-0-00.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,523.0	518.0	8,574.4	8.800.0	1,600.0
3	รูปแปลง		ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
4	หน้ากว้าง	เมตร	6.00	36.00	10.00	180.00	40.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	-0.50	-0.50	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	16,415	16,409	5,831	7,500	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	9,000	8,500	4,200	5,500	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	375	375	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	9,000	8,500	4,575	5,875	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**ปัจจัยที่พิจารณา**	**น้ำหนัก (%)**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	ทำเลที่ตั้ง	25	9	8	6	6	3
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	9	8	6	6	3
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	6	6	6	6	3
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	5	5	6
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	7	7	5	5	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	8	8	8	8	8
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**800**	**750**	**565**	**565**	**385**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.48	0.51	0.68	0.68	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	4,331	4,363	3,117	4,003	
WQS	%	15%	25%	30%	30%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	650	1,091	935	1,201	3,877

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน	
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)	3,900

14.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดินส่วนที่ถมเสนอถนน : โฉนดที่ดินเลขที่ 27792, 27793 ตำบลหนองแค อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	455.0 ตร.ว.	3,900.00	1,774,500.00
ที่ดินส่วนทีเป็นบ่อน้ำ : โฉนดที่ดินเลขที่ 27792, 27793 ตำบลหนองแค อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	1,145.0 ตร.ว.	900.00	1,030,500.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	2,805,000.00
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	2,810,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ FSเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 2,810,000.00 บาท (สองล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)**

15. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อ่างเก็บน้ำประปาในนิคมฯ (66-FSCR-SCG-056)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

15.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค แยกจากถนนพหลโยธิน (ทล.1) ระหว่าง กม.ที่ 91 – 92 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (อ่างเก็บน้ำประปา จำนวน 1 โฉนด)
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 44328 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	3 ไร่ 1 งาน 98.6 ตารางวา (1,398.6 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

15.2. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง **แต่เนื่องจาก ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2566 ที่ดินมีลักษณะถูกแบ่งแยกไว้เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ประเภท สวนน้ำ ดังนั้น FS จึงไม่ประเมินมูลค่า**

16. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดินเหมืองดิน (66-FSCR-SCG-057)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

16.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	หมู่ที่ 14 ซอยวัดบ่อน้ำเค็ม ถนนสายนิคมอุตสาหกรรมหนองแค – บ้านหนองบัวใต้ ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินรวม 30 ฉบับ ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 292-3-62.0 ไร่ หรือ 117,162.0 ตารางวา หักเนื้อที่ดินที่เป็นบ่อน้ำ 100-0-0.0 ไร่ หรือ 40,000.0 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินประเมินค่า 192-3-62.0 ไร่ หรือ 77,162.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

16.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา	15-0-55.0 ไร่ หรือ 6,055.0 ตารางวา	16-1-44.0 ไร่ หรือ 6,544.0 ตารางวา	10-0-11.0 ไร่ หรือ 4,011.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านหนองขามป้อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายบ้านหนองขามป้อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายริมคลองหนองแร่	ถนนสายริมคลองหนองแร่
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E	Lat 14.369780 °N Long 100.901683 °E	Lat 14.380812 °N Long 100.931213 °E	Lat 14.381224 °N Long 100.930905 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไม่มี	ไม่มี
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 5 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-1.00 เมตร	0.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 750,000 บาท ตารางวาละ 1,875 บาท	ไร่ละ 700,000 บาท ตารางวาละ 1,750 บาท	ไร่ละ 600,000 บาท ตารางวาละ 1,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	081-845-2261 คุณต้น	081-864-2345 คุณสมเกียรติ	081-585-8713 ทนายพันแสน	089-805-8670 คุณเพชร
หมายเหตุ	-	-	-	-

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 1,100 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	292-3-62.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	117,162.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	40.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,800	1,500	1,200	1,200	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,800	750	1,200	1,200	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**ปัจจัยที่พิจารณา**	**น้ำหนัก (%)**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	5	5	5
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	5	5	5
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	5	4	4	5
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	3	3	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	5	6	6	6	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	6	5	5	3
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**610**	**600**	**470**	**470**	**455**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.75	0.76	0.97	0.97	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,343	569	1,162	1,162	
WQS	%	15%	15%	35%	35%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	201	85	407	407	1,100
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**1,100**

16.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินรวม 30 ฉบับ ตำบล โคกแย้ อำเภอ หนองแค จังหวัด สระบุรี	77,162.0 ตร.ว.	1,100.00	84,878,200.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	**84,878,200.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**84,880,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FSเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 84,880,000.00 บาท (แปดสิบสี่ล้านแปดแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)**

17. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน-โรงงาน ต.หนองปลิง อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-058)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่า เป็นทรัพย์สินที่ครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์เองและมีลักษณะเฉพาะตัว รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

17.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 40 หมู่ 2 ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045) กม.ที่ 5 ตำบลหนองปลิง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 28 ฉบับ ตำบลหนองแขม ตำบลหนองปลิง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 601-1-71.0 ไร่ หรือ 240,571.7 ตารางวา หักเนื้อที่ดินส่วนที่ตกเป็นภาระจำยอม ประมาณ 26-3-75.0 ไร่ หรือ 10,775.0 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินประเมินค่า 574-1-96.7 ไร่ หรือ 229,796.7 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิค และสิ่งพัฒนาควบคู่ (รวมจำนวน 35 รายการ)
รูปภาพทรัพย์สิน	

17.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	22-2-33.0 ไร่ หรือ 9,033.0 ตารางวา	55-2-00.0 ไร่ หรือ 22,200.0 ตารางวา	2-1-00.0 ไร่ หรือ 900.0 ตารางวา	9-1-00.0 ไร่ หรือ 3,700.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งซ้าย (สบ.1044)	ถนนเลียบคลองซอยแยก 8 แยกขวา (สบ.1023)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.391551 °N Long 100.796561 °E	Lat 14.378279 °N Long 100.808645 °E	Lat 14.385546 °N Long 100.802956 °E	Lat 14.362855 °N Long 100.809971 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 65.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 230.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 40.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 900,000 บาท ตารางวาละ 2,250 บาท	ไร่ละ 1,700,000 บาท ตารางวาละ 4,250 บาท	ไร่ละ 1,500,000 บาท ตารางวาละ 3,750 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	062-250-3789 คุณธนภณ	081-845-2261 คุณต้น	086-397-4194	061-165-5955
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพสินทรัพย์				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 2,600 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	เนื้อที่	ไร่	22-2-33.0	55-2-00.0	2-1-00.0	9-1-00.0	601-1-71.7
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,033.0	22,200.0	900.0	3,700.0	240,571.7
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	65.00	230.00	100.00	40.00	128.00
5	ระดับดิน	เมตร	-2.00	-2.00	-2.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	2,250	4,250	3,750	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	2,800	2,000	3,700	3,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	750	750	750	0	ค่าถม ไร่ละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	3,550	2,750	4,450	3,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**ปัจจัยที่พิจารณา**	**น้ำหนัก**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
		(%)	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	7	6	7

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	7	7	6	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	20	7	7	7	6	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	6	4	8	7	3
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	6	4	8	7	3
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	6	6	6	6	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	660	580	740	640	520

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.79	0.90	0.70	0.81	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,797	2,466	3,127	2,438	
WQS	%	25%	35%	15%	25%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	699	863	469	609	2,641
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						2,600

17.3. วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	35	50	8 - 28	907,599,000.00	45.00 – 80.00	237,831,380.00
					รวมมูลค่าอาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	237,831,380.00

17.4. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 28 ฉบับ ตำบลหนองแขม อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	229,796.7 ตร.ว.	2,600	597,471,420.00
สิ่งปลูกสร้าง : อาคารโรงงานผลิตกระเบื้องเซรามิค และสิ่งพัฒนาควบคู่ (รวมจำนวน 35 รายการ)	35 รายการ		237,831,380.00
		รวมมูลค่าที่ดิน+อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	835,302,800.00
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	835,300,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน** (Depreciated Replacement Cost Approach) จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 835,300,000.00 บาท (แปดร้อยสามสิบห้าล้านสามแสนบาทถ้วน)**

18. **<u>สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดินติดนิคมฯ ต.หนองไข่น้ำ อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-059)</u>**

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

18.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ถนน พหลโยธิน (ทล.1) ตำบล หนองไข่ อำเภอ หนองแค จังหวัด สระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 9881 ตำบล หนองไข่ อำเภอ หนองแค จังหวัด สระบุรี
เนื้อที่ดิน	9-0-73.0 ไร่ หรือ 3,673.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

18.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	3-0-07.0 ไร่ หรือ 1,207.0 ตารางวา	1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา	3-1-70.0 ไร่ หรือ 1,370.0 ตารางวา	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ถนนเทศบาล ซอย 34	ซอยหมู่บ้านหนองชะโด ถนนสายทางพหลโยธิน-บ้านหนองข้ามป้อม	ถนนสายทางพหลโยธิน-บ้านหนองข้ามป้อม	ถนนสายบ้านหนองขามป้อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.393093 °N Long 100.899938 °E	Lat 14.372776 °N Long 100.883540 °E	Lat 14.370721 °N Long 100.887714 °E	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย อุตสาหกรรม	พักอาศัย อุตสาหกรรม	พักอาศัย อุตสาหกรรม	พักอาศัย อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	ลาดยาง 4 เมตร	ลาดยาง 5 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 20.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 68.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-0.50 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	ขายเหมา 6,000,000 บาท ตารางวาละ 4,971 บาท	ไร่ละ 3,000,000 บาท ตารางวาละ 7,500 บาท	ขายเหมา 15,000,000 บาท ตารางวาละ 10,949 บาท	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	093-441-5691 คุณเกริก	065-679-6656, 080-252-2828 คุณกฤต	063-951-5465, 064-989-6594	081-845-2261 คุณต้น
หมายเหตุ	-	-	-	-

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 7,200 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	9-0-73.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,370.0	9,732.0	3,673.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	88.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	-375	-750	-750	0	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,425	6,550	9,050	2,800	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**ปัจจัยที่พิจารณา**	**น้ำหนัก (%)**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	ทำเลที่ตั้ง	25	6	7	7	5	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	6	7	7	5	8
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	5	6	7	6	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	8	8	8	3	7
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	5	7	7	3	7
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**610**	**710**	**720**	**430**	**740**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.21	1.04	1.03	1.72	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	5,368	6,827	9,301	4,819	
WQS	%	20%	35%	35%	10%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	1,074	2,389	3,255	482	7,200
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**7,200**

18.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 9881 ตำบลหนองไข่ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	3,673.0 ตร.ว.	7,200.00	26,445,600.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	**26,450,000.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**26,450,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 26,450,000.00 บาท (ยี่สิบหกล้านสี่แสนห้าหมื่นบาทถ้วน)**

19. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.โคกแย้ อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-060)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

19.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) ขาเข้า ระหว่าง กม ที่ 91 – 92 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 34285 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	14-2-26.5 ไร่ หรือ 5,826.5 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

หมายเหตุ: ณ วันสำรวจ พบอาคารพักอาศัยสูง 5 ชั้น ปลูกสร้างอยู่บนที่ดิน ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์ ถูกปล่อยทิ้งร้าง มีสภาพทรุดโทรม FS จึงไม่ประเมินค่าอาคารดังกล่าว

19.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา	21-3-17.0 ไร่ หรือ 8,717.0 ตารางวา	21-3-24.0 ไร่ หรือ 8,724.0 ตารางวา	38-3-84.0 ไร่ หรือ 15,584.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.87-88	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.88-89	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.87-88	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.84-85
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.351440 °N Long 100.870306 °E	Lat 14.358534 °N Long 100.876900 °E	Lat 14.354448 °N Long 100.874412 °E	Lat 14.333459 °N Long 100.850940 °E
สภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม	พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม	พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม	พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
รูปร่างที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 19.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 125.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 79.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 80.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร
ผังเมือง	สีเหลือง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีม่วงอ่อน อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 12,000,000 บาท ตารางวาละ 30,000 บาท	ไร่ละ 3,500,000 บาท ตารางวาละ 8,750 บาท	ไร่ละ 4,000,000 บาท ตารางวาละ 10,000 บาท	ไร่ละ 2,000,000 บาท ตารางวาละ 5,000 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	096-296-8795 คุณแอ๊ว	089-810-1282 คุณภานุมาศ	081-910-7588 คุณไก่	081-994-4599 คุณโอ๋
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 13,000 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	เนื้อที่	ไร่	1-0-00.0	21-3-17.0	21-3-24.0	38-3-84.0	14-2-26.5
2	เนื้อที่	ตารางวา	400.0	8,717.0	8,724.0	15,584.0	5,826.5
3	รูปแปลง		สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	19.00	125.00	79.00	80.00	55.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	-0.50	-0.50	-0.50	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	30,000	8,750	10,000	5,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	25,000	7,500	8,750	4,250	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	375	375	375	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	25,000	7,875	9,125	4,625	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**ปัจจัยที่พิจารณา**	**น้ำหนัก (%)**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	ทำเลที่ตั้ง	25	8	7	7	6	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	8	7	7	6	9
3	ความสะดวกในการเดินทาง	0	10	10	10	10	10
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	8	8	8	8	8

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	25	9	7	7	5	7
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	25	9	7	7	6	7
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	8	8	8	8	8
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	850	700	700	575	775

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.91	1.11	1.11	1.35	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	22,794	8,719	10,103	6,234	
WQS	%	30%	30%	30%	10%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	6,838	2,616	3,031	623	13,108
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**13,000**

19.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 34285 ตำบล โคกแย้ อำเภอ หนองแค จังหวัด สระบุรี	5,826,5 ตร.ว.	13,000.00	75,744,500.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	**75,744,500.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**75,740,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 75,740,000.00 บาท (เจ็ดสิบห้าล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)**

20. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน-โรงสูบน้ำ ต.หนองแค อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-061)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่า เป็นทรัพย์สินที่ครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์เองและมีลักษณะเฉพาะตัว รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

20.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ฝั่งขวา ตำบลหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 28934 ตำบลหนองแค อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	3-2-62.0 ไร่ หรือ 1,462 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานสูบน้ำชั้นเดียว ถนนและลานคอนกรีต

รูปภาพทรัพย์สิน	

20.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	3-3-23.0 ไร่ หรือ 1,523.0 ตารางวา	1-1-18.0 ไร่ หรือ 518.0 ตารางวา	21-1-74.4 ไร่ หรือ 8,574.4 ตารางวา	22-0-00.0 ไร่ หรือ 8,800.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสายลม 4 ถนนเศรษฐสัมพันธ์	ซอยเศรษฐสัมพันธ์ 6 ถนนเศรษฐสัมพันธ์	ซอยเทศบาล 3 ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์(สบ.1060)	ซอยเทศบาล 4 ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์(สบ.1060)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.340510 °N Long 100.865459 °E	Lat 14.340033 °N Long 100.866689 °E	Lat 14.338505 °N Long 100.875505 °E	Lat 14.337908 °N Long 100.875378 °E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	คอนกรีต 6 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 5 เมตร	คอนกรีต 5 เมตร
รูปร่างที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 6.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 36.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 10.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 180.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร
ผังเมือง	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	ขายเหมา 25,000,000 บาท ตารางวาละ 16,415 บาท	ขายเหมา 8,500,000 บาท ตารางวาละ 16,409 บาท	ขายเหมา 50,000,000 บาท ตารางวาละ 5,831 บาท	ไร่ละ 3,000,000 บาท ตารางวาละ 7,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	085-501-5655 คุณโจ	080-316-5110 คุณกฤต	095-561-9424	085-180-5276 เฮียตี๋
หมายเหตุ	-	-	-	-

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 7,300 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	เนื้อที่	ไร่	3-3-23.0	1-1-18.0	21-1-74.4	22-0-00.0	3-2-62.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,523.0	518.0	8,574.4	8,800.0	1,462.0
3	รูปแปลง		ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	6.00	36.00	10.00	180.00	23.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	-0.50	-0.50	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	16,415	16,409	5,831	7,500	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	9,000	8,500	4,200	5,500	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	375	375	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	9,000	8,500	4,575	5,875	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	9	8	6	6	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	9	8	6	6	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	6	6	6	6	7
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	5	5	8
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	7	7	5	5	7
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	15	8	8	8	8	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	795	755	600	600	715

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.90	0.95	1.19	1.19	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	8,094	8,050	5,452	7,001	
WQS	%	25%	35%	20%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	2,024	2,817	1,090	1,400	7,332
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / ไร่)						7,300

20.3. วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	อายุการใช้งานทางกายภาพ (ปี)	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	2	50	8	2,177,000.00	16.00 – 24.00	1,797,880.00
					รวมมูลค่าอาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	1,797,880.00

20.4. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 28934 ตำบลหนองแค อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	1,462 ตารางวา	7,300.00	10,672,600.00
สิ่งปลูกสร้าง : อาคารโรงงานสูบน้ำชั้นเดียว ถนนและลานคอนกรีต	2 รายการ	-	1,797,880.00
		รวมมูลค่าที่ดิน+อาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่	12,470,480.00
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	12,470,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน** (Depreciated Replacement Cost Approach) จากการได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่

เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และ สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือ เงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 12,470,000.00 บาท (สิบสองล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)**

21. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน 3 กลุ่ม ต.โคกแย้ อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-062)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

21.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทางสาธารณะประโยชน์ แยกจากซอยวัดบ่อน้ำเค็ม ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ระหว่าง กม.ที่ 91 -92 ตำบลโคกแย้, หนองไข่น้ำ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 3 กลุ่ม (รวม 5 โฉนด)
เอกสารสิทธิ์	กลุ่มที่ 1 : โฉนดที่ดิน 6568, 2629 ตำบลโคกแย้ เนื้อที่ดิน 30 ไร่ 60 ตารางวา กลุ่มที่ 2 : โฉนดที่ดิน 2922, 3615 ตำบลหนองไข่น้ำ เนื้อที่ดิน 32 ไร่ 84 ตารางวา กลุ่มที่ 3 : โฉนดที่ดิน 11127 ตำบลโคกแย้ เนื้อที่ดิน 10 ไร่ 78 ตารางวา
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 72 ไร่ 2 งาน 22 ตารางวา (72.555 ไร่) หัก ส่วนที่เป็นถนนและคลองชลประทาน (บางส่วนของโฉนด 6568) เนื้อที่ประมาณ 330 ตารางวา คงเหลือ เนื้อที่ในการประเมินค่า 71 ไร่ 2 งาน 92 ตารางวา (71.73 ไร่)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

21.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา	15-0-55.0 ไร่ หรือ 6,055.0 ตารางวา	16-1-44.0 ไร่ หรือ 6,544.0 ตารางวา	10-0-11.0 ไร่ หรือ 4,011.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านหนองขามป้อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายบ้านหนองขามป้อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายริมคลองหนองแร่	ถนนสายริมคลองหนองแร่
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E	Lat 14.369780 °N Long 100.901683 °E	Lat 14.380812 °N Long 100.931213 °E	Lat 14.381224 °N Long 100.930905 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไม่มี	ไม่มี
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 5 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-1.00 เมตร	0.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 750,000 บาท ตารางวาละ 1,875 บาท	ไร่ละ 700,000 บาท ตารางวาละ 1,750 บาท	ไร่ละ 600,000 บาท ตารางวาละ 1,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	081-845-2261 คุณต้น	081-864-2345 คุณสมเกียรติ	081-585-8713 ทนายพันแสน	089-805-8670 คุณเพชร
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินที่ดินกลุ่มที่ 1 กลุ่มที่ 2 และ กลุ่มที่ 3 อยู่ที่ 1,350 บาท/ตารางวา 1,350 บาท/ตารางวา และ 1,000 บาท/ตารางวา ตามลำดับ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

21.2.1. ที่ดินว่างเปล่า กลุ่มที่ 1

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	30-0-60.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	12,060.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	60.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,750	1,600	1,300	1,300	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,750	850	1,300	1,300	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**ปัจจัยที่พิจารณา**	**น้ำหนัก (%)**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	5	5	6
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	5	5	6
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	5	4	4	5
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	3	3	3

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	5	6	6	6	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	6	5	5	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**610**	**600**	**470**	**470**	**525**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.86	0.88	1.12	1.12	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,506	744	1,452	1,452	
WQS	%	15%	15%	35%	35%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	226	112	508	508	1,354
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**1,350**

21.2.2. ที่ดินว่างเปล่า กลุ่มที่ 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	32-0-84.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	12,884.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	65.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,750	1,600	1,300	1,300	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,750	850	1,300	1,300	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	5	5	6
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	5	5	6
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	5	4	4	5
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	3	3	3
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	5	6	6	6	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	6	5	5	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**610**	**600**	**470**	**470**	**525**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.86	0.88	1.12	1.12	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,506	744	1,452	1,452	
WQS	%	15%	15%	35%	35%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	226	112	508	508	1,354
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**1,350**

21.2.3. ที่ดินว่างเปล่า กลุ่มที่ 3

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	10-0-78.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	4,078.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	48.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,750	1,600	1,300	1,300	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,750	850	1,300	1,300	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	5	5	4
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	5	5	4
3	ความสะดวกในการเดินทาง	20	5	5	4	4	3
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	7	7	3	3	4
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	5	6	6	6	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	6	5	5	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	600	590	475	475	410

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.68	0.69	0.86	0.86	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,196	591	1,122	1,122	
WQS	%	20%	20%	30%	30%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	239	118	337	337	1,031
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**1,000**

21.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดินกลุ่มที่ 1 : โฉนดที่ดิน 6568, 2629 ตำบลโคกแย้ เนื้อที่ดิน 30 ไร่ 60 ตารางวา	11,730.00*	1,350.00	15,835,500.00
ที่ดินกลุ่มที่ 2 : โฉนดที่ดิน 2922, 3615 ตำบลหนองไข่น้ำ เนื้อที่ดิน 32 ไร่ 84 ตารางวา	12,884.00	1,350.00	17,393,400.00
ที่ดินกลุ่มที่ 3 : โฉนดที่ดิน 11127 ตำบลโคกแย้ เนื้อที่ดิน 10 ไร่ 78 ตารางวา	4,078.00	1,000.00	4,078,000.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	**37,306,900.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**37,310,000.00**

หมายเหตุ : * หักเนื้อที่ดินส่วนที่เป็นถนนและคลองชลประทาน 330.00 ตารางวา

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 37,310,000.00 บาท (สามสิบเจ็ดล้านสามแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)**

22. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.หนองจรเข้ อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-063)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

22.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยทางเข้าวัดหนองรี แยกจากถนนพหลโยธิน (ทล. 1) ขาเข้า ระหว่าง กม.ที่ 89-90 ตำบลจระเข้ (หนองตาเดี้ยง) อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (จำนวน 10 โฉนด)
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน 6633, 6629, 1348, 13550, 1359, 1321, 1322, 1323, 19785 และ 21747 ตำบลจระเข้ (หนองตาเดี้ยง) อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 175 ไร่ 3 งาน 90 ตารางวา (175.975 ไร่) หัก ส่วนที่มีสภาพเป็นถนน ประมาณ 3 งาน 72.5 ตารางวา (0.93125 ไร่) คงเหลือ เนื้อที่ในการประเมินค่า 175 ไร่ 17.5 ตารางวา (175.04375 ไร่)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

22.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา	15-0-55.0 ไร่ หรือ 6,055.0 ตารางวา	16-1-44.0 ไร่ หรือ 6,544.0 ตารางวา	10-0-11.0 ไร่ หรือ 4,011.0 ตารางวา

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านหนองขามป้อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายบ้านหนองขามป้อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายริมคลองหนองแร่	ถนนสายริมคลองหนองแร่
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E	Lat 14.369780 °N Long 100.901683 °E	Lat 14.380812 °N Long 100.931213 °E	Lat 14.381224 °N Long 100.930905 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไม่มี	ไม่มี
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 5 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-1.00 เมตร	0.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 750,000 บาท ตารางวาละ 1,875 บาท	ไร่ละ 700,000 บาท ตารางวาละ 1,750 บาท	ไร่ละ 600,000 บาท ตารางวาละ 1,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	11 กันยายน 2566	11 กันยายน 2566	11 กันยายน 2566	11 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	081-845-2261 คุณต้น	081-864-2345 คุณสมเกียรติ	081-585-8713 ทนายพันแสน	089-805-8670 คุณเพชร
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 1,000 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	175-3-90.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	70,390.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	80.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,800	1,600	1,300	1,300	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,800	850	1,300	1,300	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	15	7	6	5	5	6
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	15	7	6	5	5	6
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	5	5	4	4	5
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	7	7	3	3	6
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	5	6	6	6	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	5	6	5	5	2
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	10	7	7	7	7	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	600	610	510	510	430

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.72	0.70	0.84	0.84	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,290	599	1,096	1,096	
WQS	%	20%	20%	30%	30%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	258	120	329	329	1,035
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**1,000**

22.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : โฉนดที่ดิน 6633, 6629, 1348, 13550, 1359, 1321, 1322, 1323, 19785 และ 21747 ตำบลจระเข้ (หนองตาเดี้ยง) อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	70,017.50 ตร.ว.*	1,000.00	70,017,500.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	**70,017,500.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**70,020,000.00**

หมายเหตุ : * หักเนื้อที่ดินส่วนที่มีสภาพเป็นถนนคอนกรีต และส่วนที่มีสภาพเป็นถนนลูกรัง 142.50 และ 230.00 ตารางวา ตามลำดับ

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 70,020,000.00 บาท (เจ็ดสิบล้านสองหมื่นบาทถ้วน)**

23. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน 3 กลุ่ม ต.โคกแย้ อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-064)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

23.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	**กลุ่มที่** 1 **และ กลุ่มที่** 2 ถนนสายไทรงาม-นิคมหนองแค **กลุ่มที่** 3 ถนนสายนิคมหนองแค-บ้านหนองบัวใต้ ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 3 กลุ่ม (รวม 4 โฉนด)
เอกสารสิทธิ์	**กลุ่มที่ 1** โฉนดที่ดิน 20147 ตำบล โคกแย้ เนื้อที่ดิน 6 ไร่ 1 งาน 67 ตารางวา **กลุ่มที่ 2** โฉนดที่ดิน 3158 ตำบล โคกแย้ เนื้อที่ดิน 67 ไร่ 3 งาน 92.9 ตารางวา **กลุ่มที่ 3** โฉนดที่ดิน 3159, 34284 ตำบล โคกแย้ เนื้อที่ดิน 34 ไร่ 79.8 ตารางวา
เนื้อที่ดิน	108 ไร่ 2 งาน 39.7 ตารางวา (108.59925 ไร่)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

23.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา	15-0-55.0 ไร่ หรือ 6,055.0 ตารางวา	16-1-44.0 ไร่ หรือ 6,544.0 ตารางวา	10-0-11.0 ไร่ หรือ 4,011.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านหนองขามป้อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายบ้านหนองขามป้อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายริมคลองหนองแร่	ถนนสายริมคลองหนองแร่
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E	Lat 14.369780 °N Long 100.901683 °E	Lat 14.380812 °N Long 100.931213 °E	Lat 14.381224 °N Long 100.930905 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไม่มี	ไม่มี
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 5 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-1.00 เมตร	0.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 750,000 บาท ตารางวาละ 1,875 บาท	ไร่ละ 700,000 บาท ตารางวาละ 1,750 บาท	ไร่ละ 600,000 บาท ตารางวาละ 1,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	081-845-2261 คุณต้น	081-864-2345 คุณสมเกียรติ	081-585-8713 ทนายพันแสน	089-805-8670 คุณเพชร
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินที่ดินกลุ่มที่ 1 กลุ่มที่ 2 และ กลุ่มที่ 3 อยู่ที่ 3,100 บาท/ตารางวา 1,700 บาท/ตารางวา และ 1,500 บาท/ตารางวา ตามลำดับ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

23.2.1. ที่ดินว่างเปล่า กลุ่มที่ 1

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	6-1-67.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	2,567.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	210.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,800	1,800	1,300	1,300	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	750	0	750	750	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	2,550	1,800	2,050	2,050	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	4	4	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	4	4	8
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	5	5	4	4	8
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	7	7	3	3	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	5	6	6	6	8
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	5	6	5	5	8
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	600	600	450	450	780

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.30	1.30	1.73	1.73	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	3,315	2,340	3,553	3,553	
WQS	%	30%	30%	20%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	995	702	711	711	3,118
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						3,100

23.2.2. ที่ดินว่างเปล่า กลุ่มที่ 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	67-3-92.9
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	27.192.9
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	260.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,800	1,800	1,300	1,300	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,800	1,050	1,300	1,300	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	5	5	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	5	5	8
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	5	5	4	4	7
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	7	7	3	3	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	5	6	6	6	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	5	6	5	5	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**600**	**600**	**490**	**490**	**680**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.13	1.13	1.39	1.39	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,040	1,190	1,804	1,804	
WQS	%	30%	30%	20%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	612	357	361	361	1,691
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**1,700**

23.2.3. ที่ดินว่างเปล่า กลุ่มที่ 3

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	34-0-79.8
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	13,679.8
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	38.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	0.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	1,750	1,600	1,300	1,300	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	-750	0	0	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,800	1.050	1,300	1,300	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	5	5	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	6	5	5	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	5	5	4	4	7
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	7	7	3	3	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	5	6	6	6	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	5	6	5	5	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	600	600	490	490	620

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.03	1.03	1.27	1.27	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,860	1,085	1,645	1,645	
WQS	%	30%	30%	20%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	558	326	329	329	1,541
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**1,500**

23.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดินกลุ่มที่ 1 : โฉนดที่ดิน 20147 ตำบล โคกแย้ เนื้อที่ดิน 6 ไร่ 1 งาน 67 ตารางวา	2,567.00 ตร.ว.	3,100.00	7,957,700.00
ที่ดินกลุ่มที่ 2 : โฉนดที่ดิน 3158 ตำบล โคกแย้ เนื้อที่ดิน 67 ไร่ 3 งาน 92.9 ตารางวา	27,192.90 ตร.ว.	1,700.00	46,227,930.00
ที่ดินกลุ่มที่ 3 : โฉนดที่ดิน 3159, 34284 ตำบล โคกแย้ เนื้อที่ดิน 34 ไร่ 79.8 ตารางวา	13,679.80 ตร.ว.	1,500.00	20,519,700.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	**74,705,330.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**74,710,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 74,710,000.00 บาท (เจ็ดสิบสี่ล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)**

24. **<u>สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.บ้านเอื้อม อ.เมือง จ.ลำปาง</u>** (66-FSCR-SCG-065)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

24.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนสายบ้ายห้วยไร่ – บ้านทุ่งกล้วย ตำบลบ้านเอื้อม อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 95921, 95922, 95923 เลขที่ที่ดิน 69, 70, 71 หน้าสำรวจ 6601, 6600, 6599 ระวาง 4845 I 4036 ตำบลบ้านเอื้อม อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง
เนื้อที่ดิน	99-3-25.0 ไร่ (39,925 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	สัญญาเช่ามีกำหนด 27 ปี ระหว่างบริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้เช่า และบริษัทซีแอลพี พาวเวอร์ จำกัด เป็นผู้เช่า
รูปภาพทรัพย์สิน	

หมายเหตุ: ในการประเมินค่าครั้งนี้ FS ประเมินค่าทรัพย์สินในลักษณะ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ โดยไม่คำนึงถึงสัญญาเช่า ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

24.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	30-0-51 ไร่ หรือ 12,051.0 ตารางวา	17-0-51 ไร่ หรือ 6,851.0 ตารางวา	135-0-00 ไร่ หรือ 54,000.0 ตารางวา	43-1-76 ไร่ หรือ 17,376.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านห้วยไร่ – บ้านทุ่งกล้วย	ถนนสาธารณประโยชน์ แยกจากถนนสายบ้านห้วยไร่ – บ้านทุ่งกล้วย	ถนนสาธารณประโยชน์ แยกจากถนนสาย ลป. 4010	ถนนสาธารณประโยชน์ แยกจากถนนสาย ลป. 4010
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat. 18.432026 °N Long. 99.390626 °E	Lat. 18.416637 °N Long. 99.377930 °E	Lat. 18.404472 °N Long.99.414083 °E	Lat. 18.393066 °N Long. 99.416466 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้างประมาณ 6 เมตร	ถนนลูกรัง ขนาดความกว้างประมาณ 5 เมตร	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้างประมาณ 6 เมตร	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้างประมาณ 6 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 142.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 142.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 1,200.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 500.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมือง	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 150,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 375 บาท	ไร่ละ 300,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 750 บาท	ไร่ละ 130,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 325 บาท	ไร่ละ 300,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 750 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
สถานที่ติดต่อ	082-026-8074 (เจ้าของที่ดิน)	082-427-0643, 093-187-8222 คุณหทัยรัตน์	082-268-8047 คุณประพัฒน์	090-994-6321 คุณอุ๋ย
หมายเหตุ	-	เสนอขายปี 2563-2565	เสนอขายปี 2561-2565	เสนอขายปี 2561-2566
รูปภาพทรัพย์สิน				

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 5**	**ข้อมูลที่ 6**		
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า		
เนื้อที่ดิน	13-0-00 ไร่ หรือ 5,200.0 ตารางวา	17-0-51 ไร่ หรือ 6,851.0 ตารางวา		
ทำเลที่ตั้ง	- แยกจากถนนสายบ้านห้วยไร่ – บ้านทุ่งกล้วย	ถนนสาธารณประโยชน์ แยกจากถนนสายบ้านห้วยไร่ – บ้านทุ่งกล้วย		
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat. 18.416196 °N Long. 99.376397 °E	Lat. 18.412242 °N Long. 99.372499 °E		
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย		
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า		
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้างประมาณ 6 เมตร	ถนนลูกรัง ขนาดความกว้างประมาณ 6 เมตร		
รูปร่างที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม		
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 500.00 เมตร		
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร		
ผังเมือง	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม		
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม		
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 150,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 375 บาท	ไร่ละ 150,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 375 บาท		
ราคาซื้อ - ขาย	-	-		
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-		
เดือน/ปี	กันยายน 2566	กันยายน 2566		
สถานที่ติดต่อ	062-636-4154 คุณแอน	062-636-4154 คุณแอน		
หมายเหตุ	ราคาพร้อมโอน	ราคาต่อรองได้		
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 3 4 และ 6 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 115,000 บาท/ไร่ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 6	
1	เนื้อที่	ไร่	30-0-51	135-0-00	43-1-76	55-0-00	99-3-25.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	12,051.0	54,000.0	17,376.0	22,000.0	39,925.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	142.00	1,200.00	500.00	500.00	196.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	150,000	130,000	300,000	150,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	100,000	95,000	220,000	110,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	-	-	-	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	0	ค่าถมหน่วยละ 80,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	100,000	95,000	220,000	110,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 6	
1	ทำเลที่ตั้ง	25	5	6	6	6	6
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	5	6	6	5	6
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	6	6	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	6	6	6	6	6
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	6	5	6	6	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	6	4	6	6	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	5	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**535**	**550**	**600**	**575**	**565**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.0561	1.0273	0.9417	0.9826	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	105,607	97,591	207,167	108,087	
TOTAL ABSOLUTE		30	15	35	10	
WQS	%	20.00%	25.00%	10.00%	45.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	21,121	24,398	20,717	48,639	114,875
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**115,000**

24.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 9521, 95922, 95923 เลขที่ดิน 69, 70, 71 หน้าสำรวจ 6601, 6600, 6599 ระวาง 4845 I 4036 ตำบลบ้านเอื้อม อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง	39,925.00 ตร.ว.	287.50	11,478,437.50
		รวมมูลค่าที่ดิน	**11,478,437.50**

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	11,480,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 11,480,000.00 บาท (สิบเอ็ดล้านสี่แสนแปดหมื่นบาทถ้วน)**

25. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.บ้านสา อ.แจ้ห่ม จ.ลำปาง (66-FSCR-SCG-066)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

25.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนเลียบคลองชลประทาน ตำบลบ้านสา อำเภอแจ้ห่ม จังหวัดลำปาง
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 ส่วน
เอกสารสิทธิ์	ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1 : โฉนดที่ดินเลขที่ 34576 เลขที่ดิน 612 หน้าสำรวจ 5047 ระวาง 4946 ||| 6064 ทรัพย์สิน ส่วนที่ 2 : โฉนดที่ดินเลขที่ 34577 เลขที่ดิน 613 หน้าสำรวจ 5048 ระวาง 4946 ||| 6064
เนื้อที่ดิน	ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1 : เนื้อที่ดิน 2-2-75.0 ไร่ หรือ 1,075 ตร.ว. ทรัพย์สิน ส่วนที่ 2 : เนื้อที่ดิน 2-3-50.0 ไร่ หรือ 1,150 ตร.ว.
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

25.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	10-0-00.0 ไร่ หรือ 4,000.0 ตารางวา	5-0-00.0 ไร่ หรือ 2,000.0 ตารางวา	2-3-20.0 ไร่ หรือ 1,120.0 ตารางวา	1-2-80.0 ไร่ หรือ 680.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนบ้านแป้นใต้-บ้านสาแพะ	ถนนบ้านแป้นใต้-บ้านสาแพะ	ซอยข้างโรงเรียนบ้านสวนดอกคำ แยกจากถนนลำปาง-แจ้ห่ม (เส้น1035)	ถนนลำปาง-แจ้ห่ม (เส้น1035)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat. 18.660425 °N Long. 99.560485 °E	Lat. 18.669119 °N Long. 99.554469 °E	Lat. 18.690158 °N Long. 99.553449 °E	Lat. 18.728826 °N Long. 99.570883 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย
สาธารณูปโภค	ไม่มี	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ถนนลูกรัง กว้างประมาณ 6 เมตร	ถนนลาดยาง คอนกรีตกว้างประมาณ 6 เมตร	ถนนลาดยาง คอนกรีตกว้างประมาณ 5 เมตร	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้างประมาณ 6 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 60.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 35.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 171.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 200.00 เมตร

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ระดับที่ดินจากถนน	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร
ผังเมือง	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	-	ไร่ละ 180,000 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 450 บาท	ไร่ละ 250,000 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 625 บาท	ไร่ละ 588,235 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 1,471 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	ไร่ละ 140,000 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 350 บาท	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	กลางปี 63	-	-	-
เดือน/ปี	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	081-684-3752 เจ้าของ	086-194-8806 พี่ประทวน (ผู้ใหญ่หมู่ 1)	083-122-1859 คุณเชษฐ์	063-565-9155 พรพิมล
หมายเหตุ	สาธารณูปโภคห่างจากทรัพย์สิน ประมาณ 200 เมตร	เสนอขายประมาณปี 61-65	ติดถนน 2 ด้าน ถนนลูกรัง 5 เมตร และถนนคอนกรีต 5 เมตร	ขายรวม 1,000,000 บาท
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 อยู่ที่ 145,000 บาท/ไร่ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	**ส่วนที่ 1**
1	เนื้อที่	ไร่	10-0-00.0	5-0-00.0	2-3-20.0	1-2-80.0	2-2-75.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	4,000.0	2,000.0	1,120.0	680.0	1,075.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	60.00	35.00	171.00	200.00	68.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	0	180,000	250,000	588,235	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	0	160,000	200,000	460,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	140,000	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	กลางปี 63	-	-	-	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	0	ค่าถมหน่วยละ 80,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	140,000	160,000	200,000	460,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	5	7	7	8	5
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	15	5	7	7	8	5
3	ความสะดวกในการเดินทาง	20	5	6	7	8	5
4	ระบบสาธารณูปโภค	20	4	6	6	6	4
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	10	5	6	7	8	6
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	6	7	8	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	5	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**480**	**635**	**680**	**760**	**490**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.0208	0.7717	0.7206	0.6447	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	142,917	123,465	144,118	296,579	
TOTAL ABSOLUTE		10	145	190	270	
WQS	%	45.00%	30.00%	20.00%	5.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	64,313	37,039	28,824	14,829	145,004
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**145,000**

หมายเหตุ: ทรัพย์สินส่วนที่ 2 มีสภาพแวดล้อม , รูปแปลงที่ดิน และการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงกับทรัพย์สินส่วนที่ 1 ดังนั้น FS พิจารณาประเมินค่าทรัพย์สินส่วนที่ 2 เท่ากับทรัพย์สินส่วนที่ 1

25.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1 : โฉนดที่ดินเลขที่ 34576 เลขที่ดิน 612 หน้าสำรวจ 5047 ระวาง 4946 ||| 6064	1,075.0 ตร.ว.	362.50	389,687.50
ทรัพย์สิน ส่วนที่ 2 : โฉนดที่ดินเลขที่ 34577 เลขที่ดิน 613 หน้าสำรวจ 5048 ระวาง 4946 ||| 6064	1,150.0 ตร.ว.	362.50	416,875.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	**806,562.50**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**810,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 810,000.00 บาท (แปดแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)**

26. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.บ้านแลง อ.เมือง จ.ลำปาง (66-FSCR-SCG-067)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

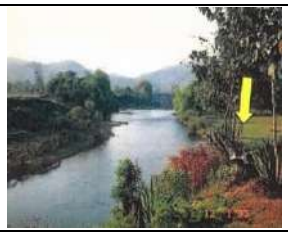
26.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนสายห้วยเดื่อ – หัวทุ่ง (ทล. 1335) ตำบลบ้านแลง อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 185150 เลขที่ดิน 1012 หน้าสำรวจ 8896 ระวาง 4946 III 6846 ตำบลบ้านแลง อำเภอลำปาง จังหวัดลำปาง
เนื้อที่ดิน	8-2-8.9 ไร่ หรือ 3,408.9 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

26.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	12-0-00 ไร่ หรือ 4,800.0 ตารางวา	3-0-00 ไร่ หรือ 1,200.0 ตารางวา	6-0-00 ไร่ หรือ 2,400.0 ตารางวา	9-0-00 ไร่ หรือ 3,600.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนห้วยเดื่อ-หัวทุ่ง (ทล.1335)	ถนนห้วยเดื่อ-หัวทุ่ง (ทล.1335)	ถนนห้วยเดื่อ-หัวทุ่ง (ทล.1335)	ซอยไม่มีชื่อ ถนนห้วยเดื่อ-หัวทุ่ง (ทล.1335)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 18.477483 °N Long 99.633343 °E	Lat 18.520553 °N Long 99.643071 °E	Lat 18.525284 °N Long 99.643693 °E	Lat 18.445577 °N Long 99.640797 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้าง ประมาณ 8 เมตร	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้าง ประมาณ 8 เมตร	ถนนลาดยาง ขนาดความกว้าง ประมาณ 8 เมตร	ถนนลูกรัง ขนาดความกว้างประมาณ 5 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมือง	สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้	สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้	สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้	สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 416,667. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 1,042 บาท	-	-	ไร่ละ 120,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 300 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	ไร่ละ 400,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 1,000 บาท	ไร่ละ 360,000. บาท เฉลี่ยตรว.ละ 900 บาท	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	ปลายปี 63	ปลายปี 64	-
เดือน/ปี	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	084-808-8205 คุณณัฐ	084-808-8205 คุณณัฐ	086-198-8230 อดีตนายก อบต. บ้านแลง	089-829-6789 คุณนุ้ย
หมายเหตุ	ขายรวม 5,000,000 บาท	-	-	-

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
รูปภาพทรัพย์สิน				

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 5**	**ข้อมูลที่ 6**		
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า		
เนื้อที่ดิน	1-0-26 ไร่ หรือ 426.0 ตารางวา	48-0-00 ไร่ หรือ 19,200.0 ตารางวา		
ทำเลที่ตั้ง	ซอยไม่มีชื่อ ถนนห้วยเดื่อ-หัวทุ่ง (ทล.1335)	ติดแม่น้ำและถนนบ้านหาดเซี่ยว ถนนห้วยเดื่อ-หัวทุ่ง (ทล.1335)		
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 18.528799 °N Long 99.644991 °E	Lat 18.513311 °N Long 99.639651 °E		
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม/พักอาศัย	เกษตรกรรม/พักอาศัย		
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า		
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ถนนคอนกรีต ขนาดความกว้าง ประมาณ 6 เมตร	ถนนลูกรัง ขนาดความกว้างประมาณ 5 เมตร		
รูปร่างที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม		
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 25.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร		
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร		
ผังเมือง	สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้	สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้		
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม		
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 300,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 750 บาท	ไร่ละ 550,000. บาท เฉลี่ย ตร.ว.ละ 1,375 บาท		
ราคาซื้อ - ขาย	-	-		
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-		
เดือน/ปี	กันยายน 2566	กันยายน 2566		
สถานที่ติดต่อ	097-946-2723 (เจ้าของที่ดิน)	088-249-4659 (คุณญาดา)		
หมายเหตุ		ปัจจุบันเป็นลานกางเต้นท์และโฮมสเต		
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 – 3 และ 5 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 340,000 บาท/ไร่ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 5	
1	เนื้อที่	ไร่	12-0-00	3-0-00	6-0-00	1-0-26	8-2-8.9 ไร่
2	เนื้อที่	ตารางวา	4,800.0	1,200.0	2,400.0	426.0	3,408.9
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	100.00	50.00	100.00	25.00	86.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	416,667	0	0	300,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	380,000	0	0	270,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	400,000	360,000	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	ปลายปี 63	ปลายปี 64	-	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	0	ค่าถมหน่วยละ 80,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	380,000	400,000	360,000	270,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 5	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	8	7	7	6	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	7	7	6	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	7	7	7	6	7
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	6	6	6	6	6
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	6	7	6	6	6
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	25	7	7	6	8	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	5	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**700**	**700**	**655**	**650**	**655**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.9357	0.9357	1.0000	1.0077	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	355,571	374,286	360,000	272,077	
TOTAL ABSOLUTE		45	45	0	5	
WQS	%	20.00%	20.00%	35.00%	25.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	71,114	74,857	126,000	68,019	339,991
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**340,000**

26.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 185150 เลขที่ดิน 1012 หน้าสำรวจ 8896 ระวาง 4946 III 6846 ตำบลบ้านแลง อำเภอลำปาง จังหวัดลำปาง	3,408.90 ตร.ว.	850.00	2,897,565.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	**2,897,565.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**2,900,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FSเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 2,900,000.00 บาท (สองล้านเก้าแสนบาทถ้วน)**

27. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.กล้วยแพะ อ.เมือง จ.ลำปาง (66-FSCR-SCG-068)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

27.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินประเมินค่า ส่วนที่ 1, 2, 3 ติดถนนทางเข้าหมู่บ้านชุมชนบ้านหัวฝาย ทรัพย์สินประเมินค่า ส่วนที่ 4, 5 ซอยสาธารณะประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) แยกจากถนนทางเข้าหมู่บ้าน ชุมชนบ้านหัวฝาย ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 5 ส่วน
เอกสารสิทธิ์	**ส่วนที่ 1** โฉนดที่ดิน 45381 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 1 งาน 43.3 ตารางวา **ส่วนที่ 2** โฉนดที่ดิน 43705 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 16 ไร่ 1 งาน 84.8 ตารางวา **ส่วนที่ 3** โฉนดที่ดิน 43706 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 119 ไร่ 3 งาน 45.5 ตารางวา **ส่วนที่ 4** โฉนดที่ดิน 43905 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 13 ไร่ 2 งาน 66.1 ตารางวา **ส่วนที่ 5** โฉนดที่ดิน 45381 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 289 ไร่ 3 งาน 12.0 ตารางวา
เนื้อที่ดิน	**เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ทั้ง 5 ส่วน** 442 ไร่ 51.7 ตารางวา (176,851.7 ตารางวา) **หัก** เนื้อที่ส่วนที่เป็นที่ตั้งเสาไฟฟ้าแรงสูง 49 ตารางวา **คงเหลือ เนื้อที่ในการประเมินค่า** 442 ไร่ 0 งาน 2.7 ตารางวา (176,802.7 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	**ส่วนที่** 1 **ส่วนที่** 2 **ส่วนที่** 3

	ส่วนที่ 4 **ส่วนที่** 5

27.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่** 1	**ข้อมูลที่** 2	**ข้อมูลที่** 3	**ข้อมูลที่** 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	19-1-76.9 ไร่ หรือ 7,776.9 ตารางวา	23-3-31.0 ไร่ หรือ 9,531.0 ตารางวา	46-2-73.0 ไร่ หรือ 18,673.0 ตารางวา	5-1-26.0 ไร่ หรือ 2,126.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนชุมชนบ้านหัวฝาย แยกจากถนนสายลำปาง-แม่ทะ (ทล.1037)	ถนนชุมชนบ้านหัวฝาย แยกจากถนนสายลำปาง-แม่ทะ (ทล.1037)	ซอยไม่มีเชื่อ แยกจากถนนสายลำปาง-แม่ทะ (ทล.1037)	ซอยไม่มีเชื่อ แยกจากถนนสายลำปาง-แม่ทะ (ทล.1037)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat. 18.225081 N Long. 99.492171 E	Lat. 18.222305 N Long. 99.493913 E	Lat. 18.19779691 N Long. 99.50678571 E	Lat. 18.228092 N Long. 99.495773 E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย/เกษตรกรรม	พักอาศัย/เกษตรกรรม	พักอาศัย/เกษตรกรรม	พักอาศัย/เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า,ประปา	ไฟฟ้า,ประปา	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 8 เมตร	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 8 เมตร	ถนนลูกรังกว้างประมาณ 5 เมตร	ถนนลูกรังกว้างประมาณ 5 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 60.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 200.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชนบทและเกษตรกรรม	สีชมพู ชนบทและเกษตรกรรม	สีชมพู ชนบทและเกษตรกรรม	สีชมพู ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 617,213 บาท เฉลี่ยตรว. ละ 1,543.- บาท	ไร่ละ 800,000.- บาท เฉลี่ยตรว. ละ 2,000.- บาท	ไร่ละ 599,796.- บาท เฉลี่ยตรว.ละ 1,499 บาท	ไร่ละ 395,108.- บาท เฉลี่ยตรว.ละ 988 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	095-508-0948 (บสก.)	086-194-8806 พี่ประทวน (ผู้ใหญ่หมู่ 1)	097- 925-1859 (บริษัทไซออน เรียลเอสเตท)	0635659155 พรพิมล
หมายเหตุ	ราคา 12,000,000 บาท	ประกาศขายปี 61-65	ราคา 28,000,000 บาท	ขายรวม 2,100,000 บาท
รูปภาพทรัพย์สิน				

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 5**	**ข้อมูลที่ 6**		
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า		
เนื้อที่ดิน	275-0-00.0 ไร่ หรือ 110,000.0 ตารางวา	208-0-00.0 ไร่ หรือ 83,200.0 ตารางวา		
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนคันคลองชลประทานสาย ลป.4034 แยกจากถนนพหลโยธิน (ทล.1)	ติดถนนสายบ้านเสด็จ - แจ้ห่ม (ทล.1335) แยกจากถนนพหลโยธิน (ทล.1)		
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat : 18.346867 N Long : 99.571383 E	Lat : 18.427004 N Long : 99.645148 E		
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย/เกษตรกรรม	พักอาศัย/เกษตรกรรม		
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า	น้ำบาดาล		
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6 เมตร	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6 เมตร		
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม		
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 2,000.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 500.00 เมตร		
ระดับที่ดินจากถนน	-0.50 เมตร	0.00 เมตร		
ผังเมือง	สีชมพู ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว อนุรักษ์ป่าไม้		
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม		
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 140,000 บาท เฉลี่ยไร่.ละ 350 บาท	ไร่ละ 95,000.- บาท เฉลี่ยตรว.ละ 237.50 บาท		
ราคาซื้อ - ขาย	-	-		
วันที่ซื้อ - ขาย	กลางปี 63	-		
เดือน/ปี	กันยายน 2566	กันยายน 2566		
สถานที่ติดต่อ	082-026-8074 คุณประพันธ์ (นายหน้า)	082-026-8074 คุณประพันธ์ (นายหน้า)		
หมายเหตุ	ที่ดินพร้อมสวนยางอายุ 10 ปี	-		
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 6 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินที่ดินส่วนที่ 1 - 5 อยู่ที่ 745,000 บาท/ไร่ 414,000 บาท/ไร่ 205,000 บาท/ไร่ 162,000 บาท/ไร่ และ 100,000 บาท/ไร่ ตามลำดับ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

27.2.1. ทรัพย์สินที่ประเมินค่าส่วนที่ 1

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	**ส่วนที่ 1**
1	เนื้อที่	ไร่	19-1-76.9	23-3-31.0	46-2-73.0	5-1-26.0	2-1-43.3
2	เนื้อที่	ตารางวา	7,776.9	9,531.0	18,673.0	2,126.0	943.3
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมคางหมู
4	หน้ากว้าง	เมตร	60.00	50.00	200.00	50.00	40.00

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.50
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	617,213	800,000	599,796	395,108	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	580,000	650,000	550,000	320,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	-	-	-	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	-60,000	-60,000	-60,000	-60,000	ค่าถมหน่วยละ 120,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	520,000	590,000	490,000	260,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	10	7	7	7	5	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	10	7	7	7	5	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	6	6	6	4	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	6	6	6	5	6
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	30	6	5	5	7	10
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	30	6	6	6	5	10
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	5	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**620**	**590**	**590**	**550**	**860**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.3871	1.4576	1.4576	1.5636	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	721,290	860,000	714,237	406,545	
TOTAL ABSOLUTE		240	270	270	310	
WQS	%	35.00%	30.00%	30.00%	5.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	252,452	258,000	214,271	20,327	745,050
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**745,000**

27.2.2. ทรัพย์สินที่ประเมินค่าส่วนที่ 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ส่วนที่ 2
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	19-1-76.9	23-3-31.0	46-2-73.0	5-1-26.0	16-1-84.8
2	เนื้อที่	ตารางวา	7,776.9	9,531.0	18,673.0	2,126.0	6,584.8
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	60.00	50.00	200.00	50.00	168.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.30
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	617,213	800,000	599,796	395,108	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	580,000	650,000	550,000	320,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ส่วนที่ 2
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	-	-	-	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	-36,000	-36,000	-36,000	-36,000	ค่าถมหน่วยละ 120,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	544,000	614,000	514,000	284,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 2
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	10	7	7	7	5	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	10	7	7	7	5	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	6	6	6	4	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	6	6	6	5	6
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	25	6	5	5	7	3
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	30	6	6	6	5	3
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	5	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**620**	**595**	**595**	**540**	**455**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.7339	0.7647	0.7647	0.8426	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	399,226	469,529	393,059	239,296	
TOTAL ABSOLUTE		165	140	140	85	
WQS	%	25.00%	35.00%	35.00%	5.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	99,806	164,335	137,571	11,965	413,677
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**414,000**

27.2.3. ทรัพย์สินที่ประเมินค่าส่วนที่ 3

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ส่วนที่ 3
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 5	
1	เนื้อที่	ไร่	19-1-76.9	23-3-31.0	46-2-73.0	275-0-00.0	119-3-43.5
2	เนื้อที่	ตารางวา	7,776.9	9,531.0	18,673.0	110,000.0	47,945.5
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	60.00	50.00	200.00	2,000.00	388.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	-0.50	-0.50
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	617,213	800,000	599,796	140,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	580,000	650,000	550,000	120,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	-	-	-	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ส่วนที่ 3
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 5	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	-60,000	-60,000	-60,000	0	ค่าถมหน่วยละ 120,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	520,000	590,000	490,000	120,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 3
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 5	
1	ทำเลที่ตั้ง	15	7	7	7	6	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	10	7	7	7	6	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	0	6	6	6	6	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	6	6	6	6	6
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	40	6	5	5	2	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	35	6	6	6	2	2
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	5	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**625**	**585**	**585**	**300**	**325**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.5200	0.5556	0.5556	1.0833	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	270,400	327,778	272,222	130,000	
TOTAL ABSOLUTE		300	260	260	25	
WQS	%	5.00%	20.00%	20.00%	55.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	13,520	65,556	54,444	71,500	205,020
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**205,000**

27.2.4. ทรัพย์สินที่ประเมินค่าส่วนที่ 4

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ส่วนที่ 4
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	
1	เนื้อที่	ไร่	19-1-76.9	46-2-73.0	5-1-26.0	275-0-00.0	13-2-66.1
2	เนื้อที่	ตารางวา	7,776.9	18,673.0	2,126.0	110,000.0	5,466.1
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	60.00	200.00	50.00	2,000.00	232.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	-0.50	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	617,213	599,796	395,108	140,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	580,000	550,000	320,000	120,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	-	-	-	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 4
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	60,000	ค่าถมหน่วยละ 120,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	580,000	550,000	320,000	180,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 4
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	
1	ทำเลที่ตั้ง	10	7	7	5	6	5
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	10	7	7	5	6	5
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	6	6	4	6	3
4	ระบบสาธารณูปโภค	35	6	6	5	6	2
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	6	5	7	2	3
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	6	6	5	2	3
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	5	5	5	5	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**620**	**605**	**515**	**480**	**305**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.4919	0.5041	0.5922	0.6354	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	285,323	277,273	189,515	114,375	
TOTAL ABSOLUTE		315	300	210	175	
WQS	%	5.00%	10.00%	30.00%	55.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	14,266	27,727	56,854	62,906	161,754
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**162,000**

27.2.5. ทรัพย์สินที่ประเมินค่าส่วนที่ 5

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 5
			ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	
1	เนื้อที่	ไร่	46-2-73.0	5-1-26.0	275-0-00.0	208-0-00.0	289-3-12.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	18,673.0	2,126.0	110,000.0	83,200.0	115,912.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	200.00	50.00	2,000.00	500.00	864.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	-0.50	0.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	599,796	395,108	140,000	95,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	550,000	320,000	120,000	82,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	-	-	-	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	60,000	0	ค่าถมหน่วยละ 120,000 บาท

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ส่วนที่ 5
			ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	550,000	320,000	180,000	82,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 5
			ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	
1	ทำเลที่ตั้ง	10	7	5	6	5	4
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	10	7	5	6	5	4
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	6	4	6	5	2
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	6	5	6	4	2
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	5	7	2	2	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	25	6	5	2	2	2
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	10	5	5	5	4	5
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**595**	**515**	**430**	**355**	**270**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.4538	0.5243	0.6279	0.7606	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	249,580	167,767	113,023	62,366	
TOTAL ABSOLUTE		325	245	160	85	
WQS	%	5.00%	10.00%	35.00%	50.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	12,479	16,777	39,558	31,183	99,997
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**100,000**

27.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ส่วนที่ 1 โฉนดที่ดิน 45381 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 1 งาน 13.3 ตารางวา	913.3 ตร.ว.	1,862.50	1,701,021.25
เนื้อที่ถูกรอนสิทธิ์ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง (ประเมินค่า 30% ของมูลค่าตลาด)	30.0 ตร.ว.	558.75	16,762.50
ส่วนที่ 2 โฉนดที่ดิน 43705 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 16 ไร่ 1 งาน 84.8 ตารางวา	6,584.8 ตร.ว.	1,035.00	6,815,268.00
ส่วนที่ 3 โฉนดที่ดิน 43706 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 114 ไร่ 1 งาน 43.5 ตารางวา	45,743.5 ตร.ว.	512.50	23,443,543.75
เนื้อที่ถูกรอนสิทธิ์ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง (ประเมินค่า 30% ของมูลค่าตลาด)	2,153.0 ตร.ว.	153.75	331,023.75
ส่วนที่ 4 โฉนดที่ดิน 43905 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 13 ไร่ 2 งาน 20.1 ตารางวา	5,420.1 ตร.ว.	405.00	2,195,140.50
เนื้อที่ถูกรอนสิทธิ์ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง (ประเมินค่า 30% ของมูลค่าตลาด)	46.0 ตร.ว.	121.50	5,589.00
ส่วนที่ 5 โฉนดที่ดิน 45381 ตำบลกล้วยแพะ อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เนื้อที่ดิน 289 ไร่ 3 งาน 12.0 ตารางวา	115,912.0 ตร.ว.	250.00	28,978,000.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	**63,486,348.75**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**63,490,000.00**

หมายเหตุ: ที่ดินส่วนที่ 3 หัก เนื้อที่ส่วนที่เป็นที่ตั้งเสาไฟฟ้าแรงสูง 49 ตารางวา

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 63,490,000.00 บาท (หกสิบสามล้านสี่แสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)**

28. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ห้องชุด ปัญญารีสอร์ท อ.ศรีราชา ชลบุรี (66-FSCR-SCG-069)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

28.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ห้องชุดเลขที่ 782/73 ชั้นที่ 21 – 22 อาคารชุดปัญญารีสอร์ท คอนโดมิเนียม (อาคาร B) ถนนสุขุมวิท ตำบลบางพระ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ห้องชุดพักอาศัย (Penthouse)
เอกสารสิทธิ์	หนังสือกรรมสิทธ์ห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ห้องชุดรวมประมาณ 741.50 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ชื่ออาคารปัญญารีสอร์ท คอนโดมิเนียม ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 51520 เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 1 งาน 29 ตารางวา
รูปภาพทรัพย์สิน	

28.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย
ชื่อโครงการ	ปัญญารีสอร์ท อาคาร B	ปัญญารีสอร์ท อาคาร B	ปัญญารีสอร์ท อาคาร C	ปัญญารีสอร์ท อาคาร C
ตำแหน่งพิกัด GPS	LAT 13.240442 , LONG 100.949101	LAT 13.240442 , LONG 100.949102	LAT 13.240082 , LONG 100.948958	LAT 13.240082 , LONG 100.948958
จำนวนชั้นอาคารชุด	22 ชั้น	22 ชั้น	26 ชั้น	26 ชั้น
ห้องชุดเลขที่	-	-	-	-
ทำเลที่ตั้ง	ชั้นที่ 2 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)	ชั้นที่ 15 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)	ชั้นที่ 5 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)	ชั้นที่ 11 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
พื้นที่ใช้สอย	142.00	142.00	160.00	86.00
รูปแบบห้องชุด	2 Bedroom	2 Bedroom	2 Bedroom	1 Bedroom
จำนวน (นอน/น้ำ)	2/2	2/2	2/2	1/2
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย / พาณิชยกรรม	พักอาศัย / พาณิชยกรรม	พักอาศัย / พาณิชยกรรม	พักอาศัย / พาณิชยกรรม
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลิฟท์โดยสาร, ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ , คีย์การ์ด, ระบบรักษาความปลอดภัย	ลิฟท์โดยสาร, ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ , คีย์การ์ด, ระบบรักษาความปลอดภัย	ลิฟท์โดยสาร, ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ , คีย์การ์ด, ระบบรักษาความปลอดภัย	ลิฟท์โดยสาร, ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ , คีย์การ์ด, ระบบรักษาความปลอดภัย
สภาพห้องชุด	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาเสนอขาย	เป็นเงิน 3,395,000 บาท เฉลี่ยตรม.ละ 23,908 บาท	เป็นเงิน 3,500,000 บาท เฉลี่ยตรม.ละ 24,648 บาท	เป็นเงิน 3,800,000 บาท เฉลี่ยตรม.ละ 23,750 บาท	เป็นเงิน 2,100,000 บาท เฉลี่ยตรม.ละ 24,419 บาท

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	08-6411-3400 ไม่ระบุชื่อ (บริษัทนายหน้า)	08-1663-6456 คุณพีระยศ (บริษัทนายหน้า)	08-9448-8881 ไม่ระบุชื่อ (บริษัทนายหน้า)	06-1555-8783 คุณอุบล (บริษัทนายหน้า)
หมายเหตุ	พร้อมเฟอร์นิเจอร์	พร้อมเฟอร์นิเจอร์	พร้อมเฟอร์นิเจอร์	พร้อมเฟอร์นิเจอร์
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 28,000 บาท/ตารางเมตร ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	โครงการ		ปัญญารีสอร์ท อาคาร B	ปัญญารีสอร์ท อาคาร B	ปัญญารีสอร์ท อาคาร C	ปัญญารีสอร์ท อาคาร C	ปัญญารีสอร์ท อาคาร B
2	จำนวนชั้นอาคารชุด		22	22	26	26	22
3	ชั้นที่ / ทำเลห้องชุด		2	15	5	11	21
4	เนื้อที่	ตรม.	142.00	142.00	160.00	86.00	741.50
5	รูปแบบห้องชุด		2 Bedroom	2 Bedroom	2 Bedroom	1 Bedroom	Penthouse
6	จำนวน (นอน / น้ำ)		2/2	2/2	2/2	1/2	4/8
7	ราคาเสนอขาย	บาท/ตรม.	23,908	24,648	23,750	24,419	
8	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/ตรม.	21,000	24,000	22,000	23,500	
9	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/ตรม.	-	-	-	-	
10	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป		-	-		
11	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
12	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/ตรม.	-	-	-	-	
13	ชั้นเพิ่มขึ้น 1 ชั้น ราคา 500	บาท/ตรม.	9,500	3,000	8,000	5,000	
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/ตรม.	30,500	27,000	30,000	28,500	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**ปัจจัยที่พิจารณา**	**น้ำหนัก (%)**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	ทำเลที่ตั้งโครงการ	0.00%	8	8	8	8	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	0.00%	7	7	7	7	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง / ถนนผ่านหน้าโครงการ	0.00%	8	8	8	8	8
4	รูปแบบอาคาร / สภาพอาคารชุด	0.00%	8	8	8	8	8
5	สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	0.00%	8	8	8	8	8
6	ทำเลที่ตั้งห้องชุด	50.00%	6	6	6	6	8
7	รูปแบบห้องชุด , สภาพห้องชุด และการตกแต่ง	50.00%	8	7	8	7	5

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
8	ชื่อเสียงผู้ประกอบการ / นิติบุคคลอาคารชุด	0.00%	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100.00%**	**700**	**650**	**700**	**650**	**650**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.9286	1.0000	0.9286	1.0000	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	28,321	27,000	27,857	28,500	
TOTAL ABSOLUTE		50	0	50	0	
WQS	%	20.00%	30.00%	20.00%	30.00%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	5,664	8,100	5,571	8,550	27,886
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**28,000**

28.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
หนังสือกรรมสิทธ์ห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ห้องชุดรวมประมาณ 741.50 ตารางเมตร	741.50 ตรม.	28,000.00	20,762,000.00
		รวมมูลค่าทรัพย์สิน	**20,762,000.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**20,760,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FSเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นทรัพย์สินที่มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 20,760,000.00 บาท (ยี่สิบล้านเจ็ดแสนหกหมื่นบาทถ้วน)**

29. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ถ.รัชดา วงศ์สว่าง บางซื่อ กรุงเทพ (66-FSCR-SCG-070)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

29.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนรัชดาภิเษก (มุมซอยรัชดาภิเษก 76) แขวงวงศ์สว่าง เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 29855, 59856, 59857, 59858, 59859, 59860, 134467 เลขที่ดิน 194, 192, 193, 189, 190, 188, 191 หน้าสำรวจ 666, 663, 667, 5861, 664, 661, 662 ระวาง 5136 IV 6428-8 แขวงวงศ์สว่าง (บางซื่อ) เขตบางซื่อ (ดุสิต) กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ดิน	2 ไร่ 2 งาน 0.80 ตารางวา (1,000.80 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)

รูปภาพทรัพย์สิน	

29.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (แปลงมุม)	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า (แปลงมุม)	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	2-0-41 ไร่ หรือ 841.0 ตารางวา	1-3-32.4 ไร่ หรือ 732.4 ตารางวา	9-3-58.0 ไร่ หรือ 3,958.0 ตารางวา	2-0-81.0 ไร่ หรือ 881.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	มุมซอยรัชดาภิเษก 76 ถนนรัชดาภิเษก	- ถนนงามวงศ์วาน	ถนนวงศ์สว่าง	ถนนติวานนท์
ตำแหน่งพิกัด GPS	13.827435 100.529790	13.859124 100.522366	13.843190 100.511543	13.859345 100.522455
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย และพาณิชยกรรม	พักอาศัย และพาณิชยกรรม	พักอาศัย และพาณิชยกรรม	พักอาศัย และพาณิชยกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า,น้ำประปา,โทรศัพท์,รถประจำทาง,รถไฟฟ้า	ไฟฟ้า,น้ำประปา,โทรศัพท์,รถประจำทาง,รถไฟฟ้า	ไฟฟ้า,น้ำประปา,โทรศัพท์,รถประจำทาง,รถไฟฟ้า	ไฟฟ้า,น้ำประปา,โทรศัพท์,รถประจำทาง,รถไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 12 เมตร	ค.ส.ล.16 เมตร	ค.ส.ล.16 เมตร	ค.ส.ล.24 เมตร
รูปร่างที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 40.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 67.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 65.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมือง	สีน้ำตาล ย.8-1 ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	สีแดง ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	สีแดง ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	สีน้ำตาล ย.8-1 ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พักอาศัยและพาณิชยกรรม	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	ขายรวม 252,300,000 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 300,000 บาท	ขายรวม 249,000,000 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 339,978 บาท	ขายรวม 791,680,000 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 200,020 บาท	ขายรวม 194,000,000 บาท เฉลี่ยตรว.ละ 220,204 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	081-638-8199 คุณเอ็กซ์ (นายหน้า)	089-7987962 คุณพชร(นายหน้า)	061-915-6619 คุณวันวิสา (นายหน้า)	092-2481981 คุณตี๋(นายหน้า)
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สิน อยู่ที่ 230,000 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	**ส่วนที่ 1**
1	เนื้อที่	ไร่	2-0-41	1-3-32.4	9-3-58.0	2-0-81.0	2-2-0.80

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ส่วนที่ 1
2	เนื้อที่	ตารางวา	841.0	732.4	3,958.0	881.0	1,000.8
3	รูปแปลง		ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
4	หน้ากว้าง	เมตร	40.00	67.00	30.00	59.00	43.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	300,000	339,978	200,020	220,204	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	250,000	280,000	190,000	200,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	-	0	-	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	0	ค่าถมหน่วยละ 0 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	250,000	280,000	190,000	200,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	0	8	8	8	8	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	8	8	7	7	8
3	ความสะดวกในการเดินทาง	25	7	8	8	8	8
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	8	8	8	8	8
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	25	8	8	5	7	7
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	25	8	8	5	7	7
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	775	800	625	725	750

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.9677	0.9375	1.200	1.0345	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	241.935	262,500	228,000	206,897	
TOTAL ABSOLUTE		25	50	125	25	200
PROPORTION		0.11	0.22	0.56	0.11	1.00
INVERSE		9.00	4.50	1.80	9.00	25.60
WQS	%	37.04%	18.52%	7.41%	37.04%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	89,606	48,611	16,889	76,628	231,734
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**230,000**

29.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินลขที่ 29855, 59856, 59857, 59858, 59859, 59860, 134467 เลขที่ดิน 194, 192, 193, 189, 190, 188, 191 หน้าสำรวจ 666, 663, 667, 5861, 664, 661, 662 ระวาง 5136 IV 6428-8 แขวงวงศ์สว่าง (บางซื่อ) เขตบางซื่อ (ดุสิต) กรุงเทพมหานคร	1,000.80 ตร.ว.	230,000.00	230,184,000.00

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
		รวมมูลค่าที่ดิน	230,184,000.00
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	230,180,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ FSเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 230,180,000.00 บาท (สองร้อยสามสิบล้านหนึ่งแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)**

30. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แนวท่อน้ำ-แนวท่อก๊าซ ในนิคมฯ (66-FSCR-SCG-071)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

30.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค แยกจากถนนพหลโยธิน (ทล.1) ระหว่าง กม.ที่ 91 – 92 ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (สาธารณูปโภคภายในโครงการ จำนวน 2 กลุ่ม รวม 3 โฉนด)
เอกสารสิทธิ์	กลุ่มที่ 1 โฉนดที่ดิน 46969, 46970 เนื้อที่ดิน 2 งาน 7.9 ตารางวา กลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดิน 52427 เนื้อที่ดิน 1 งาน 30 ตารางวา
สภาพที่ดิน	กลุ่มที่ 1 ปัจจุบันมีสภาพเป็นแนวเดินท่อน้ำประปา ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค กลุ่มที่ 2 ปัจจุบันมีสภาพเป็นแนวเดินท่อก๊าซธรรมชาติ ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

30.2. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ **แต่เนื่องจาก ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2566 ที่ดินทั้ง 2 กลุ่ม มีลักษณะถูกแบ่งแยกไว้เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ดังนั้น FS จึงไม่ประเมินมูลค่า**

31. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดินแปลงขาย-ส่วนกลาง 16 โฉนด (66-FSCR-SCG-072)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่า เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

31.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

<table>
<tr><td>ที่ตั้งทรัพย์สิน</td><td>ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ขาเข้า ระหว่าง กม.ที่ 91 – 92 ตำบลห้วยทราย, หนองไข่น้ำ และโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี</td></tr>
<tr><td>ประเภททรัพย์สิน</td><td>ที่ดินว่างเปล่า (จำนวน 3 กลุ่ม รวม 16 โฉนด)</td></tr>
<tr><td>เอกสารสิทธิ์</td><td>กลุ่มที่ 1 : แปลงขาย (ติดถนนคอนกรีตภายในโครงการ) ประกอบด้วย โฉนดเลขที่ 30652, 53047, 54804, 54805, 54799, 54800 และ 54801 (รวม 7 โฉนด)
กลุ่มที่ 2 : แปลงขาย (ติดถนน) ประกอบด้วย โฉนดเลขที่ 48671 และ 39891 (รวม 2 โฉนด)
กลุ่ม 3 : แปลงถนนและส่วนกลางภายในโครงการ ประกอบด้วย โฉนดเลขที่ 57181, 57182, 61217, 61225, 61226, 61227 และ 54797 (รวม 7 โฉนด)</td></tr>
<tr><td>เนื้อที่ดิน</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">กลุ่ม</th><th colspan="3">เนื้อที่ดินรวม</th><th rowspan="2">รวม
(ตารางวา)</th></tr>
<tr><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตารางวา</th></tr>
<tr><td>กลุ่มที่ 1 : แปลงขาย (ติดถนนคอนกรีตภายในโครงการ)</td><td>40</td><td>0</td><td>5.2</td><td>16,005.2</td></tr>
<tr><td>กลุ่มที่ 2 : แปลงขาย (ติดถนนดิน)</td><td>18</td><td>1</td><td>81.9</td><td>7,381.9</td></tr>
<tr><td>กลุ่มที่ 3 : แปลงถนนและส่วนกลางภายในโครงการ</td><td>3</td><td>0</td><td>4.6</td><td>1,204.6</td></tr>
<tr><td>รวมเนื้อที่ดิน</td><td>61</td><td>1</td><td>91.7</td><td>24,591.7</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน</td><td>บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)</td></tr>
<tr><td>รูปภาพทรัพย์สิน</td><td>กลุ่มที่ 1

กลุ่มที่ 2

กลุ่มที่ 3
 </td></tr>
</table>

31.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	32-1-21.0 ไร่ หรือ 12,921.0 ตารางวา	18-1-22.5 ไร่ หรือ 7,322.5 ตารางวา	26-2-41.2 ไร่ หรือ 10,641.2 ตารางวา	32-2-68.0 ไร่ หรือ 13,068.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี
ตำแหน่งพิกัด GPS	14.381953, 100.893323	14.394166, 100.895288	14.388324, 100.907174	14.384074, 100.895010
สภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ค.ส.ล.กว้าง 10 เมตร	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร
รูปร่างที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 20 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 400 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 280 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	-	-	-	-
ราคาซื้อ - ขาย	3,600,000 บาท/ไร่	3,292,421 บาท/ไร่	3,600,000 บาท/ไร่	4,000,000 บาท/ไร่
วันที่ซื้อ - ขาย	9 พฤษภาคม 2566	30 พฤษภาคม 2560	26 มกราคม 2566	28 กันยายน 2564
เดือน/ปี	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	ฐานข้อมูลภายใน FS	ฐานข้อมูลภายใน FS	ฐานข้อมูลภายใน FS	ฐานข้อมูลภายใน FS
หมายเหตุ	ราคาซื้อ-ขายรวม 116,289,000.00 บาท/ทั้งหมด	ราคาซื้อ-ขายรวม 60,271,822.50 บาท/ทั้งหมด	ราคาซื้อ-ขายรวม 95,770,800 บาท/ทั้งหมด	ราคาซื้อ-ขายรวม 130,680,000 บาท/ทั้งหมด
รูปภาพทรัพย์สิน				

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 5**			
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า			
เนื้อที่ดิน	6-0-0.0 ไร่ หรือ 2,400.0 ตารางวา			
ทำเลที่ตั้ง	ภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กม.ที่ 91-92 ต.โคกแย้ อ.หนองแค จ.สระบุรี			
ตำแหน่งพิกัด GPS	14.395855, 100.894866			
สภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม			
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ			
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ค.ส.ล.กว้าง 12 เมตร			
รูปร่างที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า			
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 120 เมตร			
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร			
ผังเมือง	สีชมพู (1.15) ประเภทชุมชน			
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม			
ราคาเสนอขาย	-			
ราคาซื้อ - ขาย	4,200,000 บาท/ไร่			
วันที่ซื้อ - ขาย	22 มีนาคม 2566			
เดือน/ปี	กันยายน 2566			

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 5**			
สถานที่ติดต่อ	ฐานข้อมูลภายใน FS			
หมายเหตุ	ราคาซื้อ-ขายรวม 25,200,000 บาท/ทั้งหมด			
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 3 4 และ 5 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 9,000 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	**ข้อมูลที่ 5**	
1	เนื้อที่	ไร่	32-1-23.0	26-2-41.2	32-2-68.0	6-0-0.0	14-0-0.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	12,921.0	10,641.2	13,068.0	2,400.0	5,600.0
3	รูปแปลง		ใกล้เคียงรูปสี่เหลียมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลียมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	400.00	280.00	120.00	160.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	-	-	-	-	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	-	-	-	-	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	3,600,000	3,600,000	4,000,000	4,200,000	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	9 พฤษภาคม 2566	26 มกราคม 2566	28 กันยายน 2564	22 มีนาคม 2566	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	3,600,000	3,600,000	4,000,000	4,200,000	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	0	ค่าถมหน่วยละ 300,000 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	3,600,000	3,600,000	4,000,000	4,200,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**ปัจจัยที่พิจารณา**	**น้ำหนัก (%)**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	**ข้อมูลที่ 5**	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	8	7	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	7	7	7	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	20	7	7	7	7	7
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	7	6	7	8	6
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	7	6	7	7	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	700	660	720	720	660

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.94	1.00	0.92	0.92	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	3,394,286	3,600,000	3,666,667	3,850,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
WQS	%	25%	35%	20%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	848,571	1,260,000	733,333	770,000	3,611,905
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / ไร่)						**3,600,000**
หรือเท่ากับ (บาท / ตารางวา)						**9,000**

กลุ่มที่	ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ระวาง	ตำบล	เนื้อที่ดิน ไร่	งาน	ตร.วา	รวมเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	การใช้ประโยชน์ และสภาพที่ดิน	มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	(บาท)
1	1	30652	233	1013	5137 I 0490	หนองไข่น้ำ	3	3	75	1,575.00	แปลงขาย (ติดถนนคอนกรีต)	9,000.00	14,175,000.00
	2	53047	556	5516	5137 I 0490	โคกแย้	13	1	87.6	5,387.60	แปลงขาย (ติดถนนคอนกรีต)	9,000.00	48,488,400.00
	3	54804	494	4729	5137 I 0492	ห้วยทราย	1	1	36.3	536.3	แปลงขาย (ติดถนนคอนกรีต)	9,000.00	4,826,700.00
	4	54805	495	4730	5137 I 0490, 0492	ห้วยทราย	14	0	0	5,600.00	แปลงขาย (ติดถนนคอนกรีต)	9,000.00	50,400,000.00
	5	54799	489	4724	5137 I 0492	ห้วยทราย	2	1	85.2	985.2	แปลงขาย (ติดถนนคอนกรีต)	9,000.00	8,866,800.00
	6	54800	490	4725	5137 I 0492	ห้วยทราย	3	1	69.9	1,369.90	แปลงขาย (ติดถนนคอนกรีต)	9,000.00	12,329,100.00
	7	54801	491	4726	5137 I 0492	ห้วยทราย	1	1	51.2	551.2	แปลงขาย (ติดถนนคอนกรีต)	9,000.00	4,960,800.00
2	8	48671	505	1731	5137 I 0490	โคกแย้	10	3	32.8	4,332.80	แปลงขาย (ติดถนนดิน)	7,200.00	31,196,160.00
	9	39891	315	4138	5137 I 0490	โคกแย้	7	2	49.1	3,049.10	แปลงขาย (ติดถนนดิน)	7,200.00	21,953,520.00
3	10	57181	613	4913	5137 I 0490	ห้วยทราย	1	0	37.6	437.6	ถนนภายในโครงการ (ถนนดิน)	ไม่กำหนดมูลค่า	-
	11	57182	612	4912	5137 I 0490	ห้วยทราย	0	0	50.2	50.2	ถนนภายในโครงการ (ถนนดิน)	ไม่กำหนดมูลค่า	-
	12	61217	644	3396	5137 I 0490	หนองไข่น้ำ	0	0	1.9	1.9	ถนนภายในโครงการ (ถนนคอนกรีต)	ไม่กำหนดมูลค่า	-
	13	61225	645	3398	5137 I 0490	หนองไข่น้ำ	0	3	47.6	347.6	ถนนภายในโครงการ (ถนนคอนกรีต)	ไม่กำหนดมูลค่า	-
	14	61226	646	3399	5137 I 0490	หนองไข่น้ำ	0	0	26.4	26.4	ถนนภายในโครงการ (ถนนคอนกรีต)	ไม่กำหนดมูลค่า	-
	15	61227	647	3400	5137 I 0490	หนองไข่น้ำ	0	2	25.7	225.7	ถนนภายในโครงการ (ถนนคอนกรีต)	ไม่กำหนดมูลค่า	-
	16	54797	582	4722	5137 I 0492, 0490	ห้วยทราย	0	1	15.2	115.2	ส่วนกลาง (ที่วางตู้ควบคุม)	ไม่กำหนดมูลค่า	-
รวมเป็นเงิน													197,196,480.00
คิดเป็น													197,200,000.00

31.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
กลุ่มที่ 1 : แปลงขาย (ติดถนนคอนกรีตภายในโครงการ) ประกอบด้วยโฉนดเลขที่ 30652, 53047, 54804, 54805, 54798, 54799 และ 54801 (รวม 7 โฉนด)	16,005.2 ตร.ว.	9,000.00	144,046,800.00

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
กลุ่มที่ 2 : แปลงขาย (ติดถนน) ประกอบด้วย โฉนดเลขที่ 48671 และ 39891 (รวม 2 โฉนด)	7,381.9 ตร.ว.	7,200.00	53,149,680.00
กลุ่ม 3 : แปลงถนนและส่วนกลางภายในโครงการ ประกอบด้วย โฉนดเลขที่ 57181, 57182, 61217, 61225, 61226, 61227 และ 54797 (รวม 7 โฉนด)	1,204.6 ตร.ว.	ไม่กำหนดมูลค่า	-
		รวมมูลค่าที่ดิน	197,196,480.00
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	197,200,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 197,200,000.00 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบเจ็ดล้านสองแสนบาทถ้วน)**

32. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน 7 กลุ่ม รอบนิคมฯ (66-FSCR-SCG-073)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่า เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

32.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	กลุ่มที่ 1 ซอยสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ไม่มีสภาพ ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี กลุ่มที่ 2 ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี กลุ่มที่ 3 ซอยสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ถนนหนองผักชี – หนองจระเข้ ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี กลุ่มที่ 4 ไม่มีทางเข้า - ออก ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมหนองแค ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี กลุ่มที่ 5 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลห้วยทราย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี กลุ่มที่ 6 ซอยสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลห้วยทราย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี กลุ่มที่ 7 ไม่มีทางเข้า – ออก ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลห้วยทราย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 7 กลุ่ม
เอกสารสิทธิ์	กลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 3603, 52027, 3840, 3842, 11192, 52028, 3863, 18821, 36303 เนื้อที่ดิน 117 ไร่ กลุ่มที่ 2 โฉนดเลขที่ 3601 เนื้อที่ดิน 5 ไร่ 36.0 ตารางวา กลุ่มที่ 3 โฉนดเลขที่ 35353, 3587, 3588, 35346, 3582, 21740, 21739, 3581, 3579, 3589, 3910, 21742, 11279, 21741, 21743, 21744, 21745 เนื้อที่ดิน 148 ไร่ 3 งาน 3.0 ตารางวา กลุ่มที่ 4 โฉนดเลขที่ 36005 เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 2 งาน 0.0 ตารางวา กลุ่มที่ 5 โฉนดเลขที่ 2712, 9724, 4254, 14387, 2076, 36603, 36602, 36601, 2067, 2066 เนื้อที่ดิน 74 ไร่ 1 งาน 55.0 ตารางวา กลุ่มที่ 6 โฉนดเลขที่ 25470 เนื้อที่ดิน 8 ไร่ กลุ่มที่ 7 โฉนดเลขที่ 10889 เนื้อที่ดิน 18 ไร่ 1 งาน 70.0 ตารางวา
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินรวมทั้ง 7 กลุ่ม เท่ากับ 374-0-64.0 ไร่ หรือ 149,664.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	กลุ่มที่ 1

กลุ่มที่ 2

กลุ่มที่ 3

กลุ่มที่ 4

กลุ่มที่ 5

กลุ่มที่ 6

กลุ่มที่ 7

32.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	3-0-07.0 ไร่ หรือ 1,207.0 ตารางวา	1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา	3-1-70.0 ไร่ หรือ 1,370.0 ตารางวา	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสาธารณประโยชน์(ไม่มีชื่อ) ถนนเทศบาล ซอย 34	ซอยหมู่บ้านหนองชะโด ถนนสายทางพหลโยธิน-บ้านหนองข้ามป้อม	ถนนสายทางพหลโยธิน-บ้านหนองข้ามป้อม	ถนนสายบ้านหนองขามป้อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.393093 °N Long 100.899938 °E	Lat 14.372776 °N Long 100.883540 °E	Lat 14.370721 °N Long 100.887714 °E	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย อุตสาหกรรม	พักอาศัย อุตสาหกรรม	พักอาศัย อุตสาหกรรม	พักอาศัย อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	ลาดยาง 4 เมตร	ลาดยาง 5 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 20.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 68.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-0.50 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	ขายเหมา 6,000,000 บาท ตารางวาละ 4,971 บาท	ไร่ละ 3,000,000 บาท ตารางวาละ 7,500 บาท	ขายเหมา 15,000,000 บาท ตารางวาละ 10,949 บาท	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	093-441-5691 คุณเกริก	065-679-6656, 080-252-2828 คุณกฤต	063-951-5465, 064-989-6594	081-845-2261 คุณต้น
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 5**	**ข้อมูลที่ 6**	**ข้อมูลที่ 7**	**ข้อมูลที่ 8**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา	21-3-17.0 ไร่ หรือ 8,717.0 ตารางวา	21-3-24.0 ไร่ หรือ 8,724.0 ตารางวา	38-3-84.0 ไร่ หรือ 15,584.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนพหลโยธิน(ทล.1) กม.87-88	ติดถนนพหลโยธิน(ทล.1) กม.88-89	ติดถนนพหลโยธิน(ทล.1) กม.87-88	ติดถนนพหลโยธิน(ทล.1) กม.84-85
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.351440 °N Long 100.870306 °E	Lat 14.358534 °N Long 100.876900 °E	Lat 14.354448 °N Long 100.874412 °E	Lat 14.333459 °N Long 100.850940 °E
สภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม	พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม	พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม	พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 10 ช่องทางจราจร
รูปร่างที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 19.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 125.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 79.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 80.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	0.00 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร	-0.50 เมตร
ผังเมือง	สีเหลือง ที่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีม่วงอ่อน อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 5**	**ข้อมูลที่ 6**	**ข้อมูลที่ 7**	**ข้อมูลที่ 8**
ราคาเสนอขาย	ขายเหมา 12,000,000 บาท ตารางวาละ 30,000 บาท	ไร่ละ 3,500,000 บาท ตารางวาละ 8,750 บาท	ขายเหมา 4,000,000 บาท ตารางวาละ 10,000 บาท	ไร่ละ 2,000,000 บาท ตารางวาละ 5,000 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566	30 มกราคม 2566
สถานที่ติดต่อ	096-296-8795 คุณแอ๊ว	089-810-1282 คุณภานุมาศ	081-910-7588 คุณไก่	081-994-4599 คุณโอ๋
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 8 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 – 7 อยู่ที่ 2,100 บาท/ตารางวา 2,500 บาท/ตารางวา 2,900 บาท/ตารางวา 2,300 บาท/ตารางวา 6,500 บาท/ตารางวา 4,300 บาท/ตารางวา และ 2,100 บาท/ตารางวา ตามลำดับ ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

32.2.1. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 1

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	117-0-00.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,307.0	9,732.0	46,800.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	95.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	-375	-750	-750	0	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,425	6,550	9,050	2,800	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**ปัจจัยที่พิจารณา**	**น้ำหนัก (%)**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	6	7	7	5	4
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	15	6	7	7	5	4
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	7	6	2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	7	7	2
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	8	3	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	5	7	7	3	2
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	610	700	715	475	270

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.44	0.39	0.38	0.57	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,959	2,526	3,417	1,592	
WQS	%	20%	15%	15%	50%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	392	379	513	796	2,079
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						2,100

32.2.2. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	5-0-36.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,370.0	9,732.0	2,036.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	45.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.50
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	-750	-1,125	-1,125	-375	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,050	6,175	8,675	2,425	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	6	7	7	5	3
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	6	7	7	5	3
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	7	6	3
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	7	7	3
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	8	3	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	7	7	3	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	615	700	715	485	360

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.59	0.51	0.50	0.74	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,371	3,176	4,368	1,800	
WQS	%	20%	15%	15%	50%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	474	476	655	900	2,506
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**2,500**

32.2.3. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 3

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	148-3-03.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,370.0	9,732.0	59,503.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	233.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	-375	-750	-750	-	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,425	6,550	9,050	2,800	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	6	7	7	5	5
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	6	7	7	5	5
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	7	6	3
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	7	7	5
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	8	3	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	7	7	3	2
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	615	700	715	485	380

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.62	0.54	0.53	0.78	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,734	3,556	4,810	2,194	
WQS	%	20%	15%	15%	50%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	547	533	721	1,097	2,899
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**2,900**

32.2.4. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 4

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	2-2-00.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,370.0	9,732.0	1,000.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	0.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	-375	-750	-750	-	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,425	6,550	9,050	2,800	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	6	7	7	5	3
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	6	7	7	5	3
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	7	6	2
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	7	7	2
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	8	3	4
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	7	7	3	4
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	615	700	715	485	300

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.49	0.43	0.42	0.62	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,159	2,807	3,797	1,732	
WQS	%	20%	15%	15%	50%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	432	421	570	866	2,288
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						2,300

32.2.5. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 5

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	
1	เนื้อที่	ไร่	1-0-00.0	21-3-17.0	21-3-24.0	38-3-84.0	74-1-55.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	400.0	8,717.0	8,724.0	15,584.0	29,755.0

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	
3	รูปแปลง		สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	19.00	125.00	79.00	80.00	40.00
5	ระดับดิน	เมตร	0.00	-0.50	-0.50	-0.50	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	30,000	8,750	10,000	5,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	25,000	7,500	8,750	4,250	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	-750	-375	-375	-375	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	24,250	6,825	8,375	3,875	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	
1	ทำเลที่ตั้ง	25	8	7	7	6	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	8	7	7	6	9
3	ความสะดวกในการเดินทาง	0	10	10	10	10	10
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	8	8	8	8	8
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	25	10	7	7	5	2
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	25	10	7	7	6	3
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	8	8	8	8	8
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**900**	**700**	**700**	**575**	**550**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.61	0.79	0.79	096	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	14,819	5,363	6,580	3,707	
WQS	%	15%	25%	25%	35%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	2,223	1,341	1,645	1,297	6,506
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**6,500**

32.2.6. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 6

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	8-0-00.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,370.0	9,732.0	3,200.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	67.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	-375	-750	-750	-	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,425	6,550	9,050	2,800	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	6	7	7	5	5
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	6	7	7	5	5
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	7	6	5
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	8	3	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	7	7	3	5
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**600**	**700**	**720**	**440**	**500**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.83	0.71	0.69	1.14	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	3,688	4,679	6,285	3,182	
WQS	%	30%	20%	20%	30%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	1,106	936	1,257	955	4,253
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**4,300**

32.2.7. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 7

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	3-0-07.0	1-0-00.0	3-1-70.0	24-1-32.0	18-1-70.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	1,207.0	400.0	1,370.0	9,732.0	7,370.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	20.00	30.00	68.00	150.00	0.00
5	ระดับดิน	เมตร	-0.50	0.00	0.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	4,971	7,500	10,949	3,000	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	4,800	7,300	9,800	2,800	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	-375	-750	-750	-	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		**บาท/หน่วย**	4,425	6,550	9,050	2,800	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	6	7	7	5	3
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	6	7	7	5	3
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	7	6	2
4	ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	7	7	2
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	8	8	8	3	3
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	7	7	3	3
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	615	700	715	485	270

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.44	0.39	0.38	0.56	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,943	2,526	3,417	1,559	
WQS	%	20%	15%	15%	50%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	389	379	513	779	2,060
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**2,100**

32.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
กลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 3603, 52027, 3840, 3842, 11192, 52028, 3863, 18821, 36303 เนื้อที่ดิน 117 ไร่	46,800 ตร.ว.	2,100.00	98,280,000.00
กลุ่มที่ 2 โฉนดเลขที่ 3601 เนื้อที่ดิน 5 ไร่ 36.0 ตารางวา	2,036.0 ตร.ว.	2,500.00	5,090,000.00
กลุ่มที่ 3 โฉนดเลขที่ 35353, 3587, 3588, 35346, 3582, 21740, 21739, 3581, 3579, 3589, 3910, 21742, 11279, 21741, 21743, 21744, 21745 เนื้อที่ดิน 148 ไร่ 3 งาน 3.0 ตารางวา	59,503.0 ตร.ว.	2.900.00	172,558,700.00
กลุ่มที่ 4 โฉนดเลขที่ 36005 เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 2 งาน 0.0 ตารางวา	1,000 ตร.ว.	2,300.00	2,300,000.00
กลุ่มที่ 5 โฉนดเลขที่ 2712, 9724, 4254, 14387, 2076, 36603, 36602, 36601, 2067, 2066 เนื้อที่ดิน 74 ไร่ 1 งาน 55.0 ตารางวา	29,755.0 ตร.ว.	6,500.00	193,407,500.00
กลุ่มที่ 6 โฉนดเลขที่ 25470 เนื้อที่ดิน 8 ไร่	3,200.0 ตร.ว.	4,300.00	13,760,000.00
กลุ่มที่ 7 โฉนดเลขที่ 10889 เนื้อที่ดิน 18 ไร่ 1 งาน 70.0 ตารางวา	7,370.0 ตร.ว.	2,100.00	15,477,000.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	**500,873,200.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**500,870,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้

โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 500,870,000.00 บาท (ห้าร้อยล้านแปดแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)**

33. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.โคกแย้ อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-074)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

33.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีสภาพ) ถนนสายนิคมอุตสาหกรรมหรองแค-บ้านหนองบัวใต้ ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (จำนวน 16 โฉนด)
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 3638, 3640, 3641, 3639, 9992, 3677, 25072, 25073, 25074, 14991, 31513, 14992, 31514, 14993, 35625, 3678 เนื้อที่ดิน 122 ไร่ 1 งาน 27.0 ตารางวา
เนื้อที่ดิน	122-1-27.0 หรือ 48,927.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รูปภาพทรัพย์สิน	

33.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	24-1-32.0 ไร่ หรือ 9,732.0 ตารางวา	15-0-55.0 ไร่ หรือ 6,055.0 ตารางวา	16-1-44.0 ไร่ หรือ 6,544.0 ตารางวา	10-0-11.0 ไร่ หรือ 4,011.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านหนองขามป้อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายบ้านหนองขามป้อม-บ้านบ่อน้ำเค็ม	ถนนสายริมคลองหนองแร่	ถนนสายริมคลองหนองแร่
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.375217 °N Long 100.903740 °E	Lat 14.369780 °N Long 100.901683 °E	Lat 14.380812 °N Long 100.931213 °E	Lat 14.381224 °N Long 100.930905 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไม่มี	ไม่มี
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 5 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 150.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน	สีชมพู ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 750,000 บาท ตารางวาละ 1,875 บาท	ไร่ละ 700,000 บาท ตารางวาละ 1,750 บาท	ไร่ละ 600,000 บาท ตารางวาละ 1,500 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566	8 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	081-845-2261 คุณต้น	081-864-2345 คุณสมเกียรติ	081-585-8713 ทนายพันแสน	089-805-8670 คุณเพชร
หมายเหตุ	-	-	-	-

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สิน อยู่ที่ 1,650 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	เนื้อที่	ไร่	24-1-32.0	15-0-55.0	16-1-44.0	10-0-11.0	122-1-27.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,732.0	6,055.0	6,544.0	4,011.0	48,927.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	150.00	120.00	50.00	100.00	200.00
5	ระดับดิน	เมตร	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	1,875	1,750	1,500	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	2,500	1,500	1,500	1,400	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	0	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	2,500	1,500	1,500	1,400	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**ปัจจัยที่พิจารณา**	**น้ำหนัก (%)**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สินส่วนที่ 1**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	ทำเลที่ตั้ง	25	7	5	5	5	6
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	7	5	5	5	6
3	ความสะดวกในการเดินทาง	10	5	5	4	4	3
4	ระบบสาธารณูปโภค	10	7	6	3	3	3
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	5	6	6	6	5
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	5	6	5	5	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	7	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**620**	**540**	**485**	**485**	**525**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.85	0.97	1.08	1.08	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,117	1,458	1,624	1,515	
WQS	%	20%	30%	25%	25%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	423	438	406	379	1,646

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน	
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)	1,650

33.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 3638, 3640, 3641, 3639, 9992, 3677, 25072, 25073, 25074, 14991, 31513, 14992, 31514, 14993, 35625, 3678 เนื้อที่ดิน 122 ไร่ 1 งาน 27.0 ตารางวา	48,927 ตร.ว.	1,650.00	80,729,550.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	**80,729,550.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**80,730,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 80,730,000.00 บาท (แปดสิบล้านเจ็ดแสนสามหมื่นบาทถ้วน)**

34. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน-โรงงาน (66-FSCR-SCG-075)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับอาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่ และ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) สำหรับที่ดิน รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

34.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 33/2 หมู่ 2 ถนนส่วนบุคคล (มีการจ่ายอม) แยกจากถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ. 1045) กม.ที่ 5 ตำบลหนองปลิง, อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 15 ฉบับ ตำบลหนองปลิง, ตำบลหนองปลิง (หนองแขม) อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	114-1-81.0 ไร่ หรือ 45,781.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทโสสุโก้ เซรามิค จำกัด
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งพัฒนาควบคู่ (จำนวน 12 รายการ)
รูปภาพทรัพย์สิน	

34.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	22-2-33.0 ไร่ หรือ 9,033.0 ตารางวา	55-2-00.0 ไร่ หรือ 22,200.0 ตารางวา	2-1-00.0 ไร่ หรือ 900.0 ตารางวา	9-1-00.0 ไร่ หรือ 3,700.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งซ้าย (สบ.1044)	ถนนเลียบคลองซอยแยก 8 แยกขวา (สบ.1023)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.391551 °N Long 100.796561 °E	Lat 14.378279 °N Long 100.808645 °E	Lat 14.385546 °N Long 100.802956 °E	Lat 14.362855 °N Long 100.809971 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 65.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 230.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 40.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 900,000 บาท ตารางวาละ 2,250 บาท	ไร่ละ 1,700,000 บาท ตารางวาละ 4,250 บาท	ไร่ละ 1,500,000 บาท ตารางวาละ 3,750 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566	7 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	062-250-3789 คุณธนภณ	081-845-2261 คุณต้น	086-397-4194	061-165-5955

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 3,600 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	เนื้อที่	ไร่	22-2-33.0	55-2-00.0	2-1-00.0	9-1-00.0	114-1-81.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,033.0	22,200.0	900.0	3,700.0	45,781.0
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	65.00	230.00	100.00	40.00	400.00
5	ระดับดิน	เมตร	-2.00	-2.00	-2.00	-1.00	0.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	2,250	4,250	3,750	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	2,800	2,000	3,700	3,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	1,500	1,500	1,500	750	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	4,300	3,500	5,200	3,750	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**ปัจจัยที่พิจารณา**	**น้ำหนัก (%)**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	7	6	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	7	7	6	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	20	7	7	7	6	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	6	4	8	7	3
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	6	4	8	7	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	6	6	6	6	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	660	580	740	640	580

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.88	1.00	0.78	0.91	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	3,779	3,500	4,076	3,398	
WQS	%	25%	35%	15%	25%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	945	1,225	611	850	3,631
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**3,600**

34.3. วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	12	15 - 30	797,555,560.00	45.00 – 80.00	271,794,579.40
				รวมมูลค่าอาคารและสิ่งปลุกสร้างอื่นๆ	**271,794,579.40**

34.4. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 15 ฉบับ ตำบลหนองปลิง, ตำบลหนองปลิง (หนองแขม) อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	45,781.0 ตร.ว.	3,600.00	164,811,600.00
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ : อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งพัฒนาควบคู่ (จำนวน 12 รายการ)	12 รายการ	-	271,794,579.40
		รวมมูลค่าที่ดิน+ อาคารและสิ่งปลุกสร้างอื่นๆ	**436,606,179.40**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**436,610,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน** (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับอาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่ เนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะตัวและถือครองเพื่อใช้ประโยชน์เอง และ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) สำหรับที่ดิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นทรัพย์สินที่มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 436,610,000.00 บาท (สี่ร้อยสามสิบหกล้านหกแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)**

35. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ต.คชสิทธิ์ อ.หนองแค (66-FSCR-SCG-076)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

35.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ. 1045) กม.ที่ 7+200 ตำบลคชสิทธิ์ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 8534, 15132, 6725, 17166 ตำบลคชสิทธิ์ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เนื้อที่ดิน	17-1-45.1 ไร่ หรือ 6,945.1 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัทโสสุโก้ เซรามิค จำกัด
รูปภาพทรัพย์สิน	

35.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	22-2-33.0 ไร่ หรือ 9,033.0 ตารางวา	55-2-00.0 ไร่ หรือ 22,200.0 ตารางวา	2-1-00.0 ไร่ หรือ 900.0 ตารางวา	9-1-00.0 ไร่ หรือ 3,700.0 ตารางวา
ทำเลที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งขวา (สบ.1045)	ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ ฝั่งซ้าย (สบ.1044)	ถนนเลียบคลองซอยแยก 8 แยกขวา (สบ.1023)
ตำแหน่งพิกัด GPS	Lat 14.391551 °N Long 100.796561 °E	Lat 14.378279 °N Long 100.808645 °E	Lat 14.385546 °N Long 100.802956 °E	Lat 14.362855 °N Long 100.809971 °E
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม อุตสาหกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร	ลาดยาง 2 ช่องจราจร
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดของที่ดิน	หน้ากว้างประมาณ 65.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 230.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 40.00 เมตร
ระดับที่ดินจากถนน	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-2.00 เมตร	-1.00 เมตร
ผังเมือง	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 1,200,000 บาท ตารางวาละ 3,000 บาท	ไร่ละ 900,000 บาท ตารางวาละ 2,250 บาท	ไร่ละ 1,700,000 บาท ตารางวาละ 4,250 บาท	ไร่ละ 1,500,000 บาท ตารางวาละ 3,750 บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	11 กันยายน 2566	11 กันยายน 2566	11 กันยายน 2566	11 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	062-250-3789 คุณธนภณ	081-845-2261 คุณต้น	086-397-4194	061-165-5955
หมายเหตุ	-	-	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สิน อยู่ที่ 2,600 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	เนื้อที่	ไร่	22-2-33.0	55-2-00.0	2-1-00.0	9-1-00.0	25-2-20.0
2	เนื้อที่	ตารางวา	9,033.0	22,200.0	900.0	3,700.0	6,945.1
3	รูปแปลง		รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
4	หน้ากว้าง	เมตร	65.00	230.00	100.00	40.00	20.00
5	ระดับดิน	เมตร	-2.00	-2.00	-2.00	-1.00	-2.00
6	ราคาเสนอขาย	บาท/หน่วย	3,000	2,250	4,250	3,750	
7	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/หน่วย	2,800	2,000	3,700	3,000	
8	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
9	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	0	0	0	0	
10	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0	0	0	0	
11	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/หน่วย	0	0	0	0	
12	ปรับส่วนต่างค่าถมดิน	บาท/หน่วย	0	0	0	-750	ค่าถมหน่วยละ 750 บาท
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	2,800	2,000	3,700	2,250	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	7	6	7
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	7	7	6	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง	20	7	7	7	6	6
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	7	7	7	7	7
5	ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	6	3	8	7	6
6	การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	6	3	8	7	6
7	ข้อจำกัดทางกฎหมาย / ผังเมือง	0	6	6	6	6	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**660**	**540**	**740**	**640**	**640**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		0.97	1.19	0.86	1.00	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	2,715	2,370	3,200	2,250	
WQS	%	30%	15%	20%	35%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	815	356	640	788	2,598
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**2,600**

35.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 8534, 15132, 0725, 17166 ตำบลคชสิทธิ์ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	6,945.1 ตร.ว.	2,600	18,057,260.00
		รวมมูลค่าที่ดิน	**18,057,260.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**18,060,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 18,060,000.00 บาท (สิบแปดล้านหกหมื่นบาทถ้วน)**

36. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คอนโด รังสิต (66-FSCR-SCG-077)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่า เป็นทรัพย์สินที่ครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์เองและมีลักษณะเฉพาะตัว รายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

36.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ห้องชุดเลขที่ 92/16 ชั้นที่ 1 อาคารชุดธัญญะคอนโดทาวน์ ซอยรังสิต-นครนายก 17 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ประเภททรัพย์สิน	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดเลขที่ 92/16 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 5/2535 อาคารชุดธัญญะคอนโดทาวน์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 5/2535 ตำบลประชาธิปัตย์ (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี)
เนื้อที่	รวม 32.00 ตารางเมตร เนื้อที่ภายใน 32.00 ตารางเมตร พื้นที่ระเบียง 0.00 ตารางเมตร พื้นที่วางแอร์ 0.00 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทโสสุโก้ เซรามิค จำกัด
รูปภาพทรัพย์สิน	

หมายเหตุ: 1/ จากการตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมินมียอดค้างค่าส่วนกลางเป็นจำนวนเงิน 180,000 บาท (ตั้งแต่ปัจจุบัน 2557-2566 ปีละ 15,000 บาท ค้างเกิน 6 เดือน, ดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี ค้างเกิน 12 เดือน ดอกเบี้ยร้อยละ 20 ต่อปี)

2/ ปัจจุบันห้องชุดเลขที่ 92/16 ได้มีการเปลี่ยนเลขที่ใหม่เป็น 94/16 (อ้างอิงจากสำเนาทะเบียนบ้านที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง)

3/ จากการสอบถามทางนิติบุคคล แจ้งว่าทรัพย์สินที่ประเมินค่ามีผู้บุกรุกเข้าไปใช้ประโยชน์ และทรัพย์สินบางส่วนถูกทำลาย และ ชำรุด

36.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย
ชื่อโครงการ	ธัญญะคอนโดทาวน์ อาคาร บี	ทวีลาภเรสซิเดนซ์	ทวีลาภเรสซิเดนซ์	เอื้ออาทร รังสิต คลอง 1 ตึก 29
จำนวนชั้นอาคารชุด	5 ชั้น	5 ชั้น	5 ชั้น	5 ชั้น
ห้องชุดเลขที่	92/179	111/111	-	29/31
ทำเลที่ตั้ง	ชั้นที่ 2 ซอยรังสิต-นครนายก 17 ถนนรังสิต-นครนายก	ชั้นที่ 2 ซอยรังสิต-นครนายก 17 ถนนรังสิต-นครนายก	ชั้นที่ 3 ซอยรังสิต-นครนายก 17 ถนนรังสิต-นครนายก	ชั้นที่ 4 ถนนเลียบคลองรังสิต
พื้นที่ใช้สอย	32.00	31.69	31.69	33.51
รูปแบบห้องชุด	Studio	Studio	Studio	Studio
จำนวน (นอน/น้ำ)	0/1	0/1	0/1	0/1

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
สิ่งอำนวยความสะดวก	กล้องวงจรปิด	คีย์การ์ด, กล้องวงจรปิด	คีย์การ์ด, กล้องวงจรปิด	คีย์การ์ด, กล้องวงจรปิด
สภาพห้องชุด	สภาพใหม่	สภาพใหม่	สภาพปานกลาง	สภาพปานกลาง
ราคาเสนอขาย	เป็นเงิน 282,000.- บาท เฉลี่ยตรม. ละ 8,813.- บาท	เป็นเงิน 460,000.- บาท เฉลี่ยตรม. ละ 14,516.- บาท	เป็นเงิน 460,000.- บาท เฉลี่ยตรม. ละ 14,516.- บาท	เป็นเงิน 490,000.- บาท เฉลี่ยตรม. ละ 14,623.- บาท
ราคาซื้อ - ขาย	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	-	-
เดือน/ปี	4 กันยายน 2566	4 กันยายน 2566	4 กันยายน 2566	4 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	02-296-4949 ทรัพย์ธนาคารกรุงศรีอยุธยา รหัสทรัพย์ ABZ0852	086-363-5954 คุณต้อย	097-364-6691 คุณพิมพ์	082-562-8896 (นายหน้า)
หมายเหตุ	-	- ปรับปรุง ตกแต่งทาสีใหม่	- ปรับปรุง ตกแต่งทาสีใหม่	- ห้องริม - ปรับปรุง ตกแต่งทาสีใหม่
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	โครงการ		ธัญญะคอนโด ทาวน์ อาคาร บี	ทวีลาภเรสซิเดนซ์	ทวีลาภเรสซิเดนซ์	เอื้ออาทร รังสิต คลอง 1 ตึก 29	ธัญญะคอนโด ทาวน์ อาคาร เอ
2	จำนวนชั้นอาคารชุด		5	5	5	5	5
3	ชั้นที่ / ทำเลห้องชุด		2	2	3	4	1
4	เนื้อที่	ตรม.	32.00	31.69	31.69	33.51	32.00
5	รูปแบบห้องชุด		Studio	Studio	Studio	Studio	Studio
6	จำนวน (นอน / น้ำ)		0/1	0/1	0/1	0/1	0/1
7	ราคาเสนอขาย	บาท/ตรม.	8,813	14,375	14,516	14,623	
8	ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	บาท/ตรม.	8,500	11,000	11,200	13,500	
9	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/ตรม.	-	-	-	-	
10	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	-	-	-	
11	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0%	0%	0%	0%	
12	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/ตรม.	-	-	-	-	
13	ชั้นเพิ่มขึ้น 1 ชั้น ราคา 500	บาท/ตรม.	-200	-200	-400	-600	
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/ตรม.	8,300	10,800	10,800	12,900	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	**ปัจจัยที่พิจารณา**	**น้ำหนัก (%)**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**				**ทรัพย์สินส่วนที่ 1**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	
1	ทำเลที่ตั้งโครงการ	0.00%	7	7	7	7	7

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินส่วนที่ 1
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20.00%	7	7	7	8	7
3	ความสะดวกในการเดินทาง / ถนนผ่านหน้าโครงการ	10.00%	7	7	7	8	7
4	รูปแบบอาคาร / สภาพอาคารชุด	20.00%	7	7	7	8	7
5	สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	10.00%	6	7	7	7	6
6	ทำเลที่ตั้งห้องชุด	15.00%	7	7	7	8	9
7	รูปแบบห้องชุด , สภาพห้องชุด และการตกแต่ง	15.00%	6	8	8	7	6
8	ชื่อเสียงผู้ประกอบการ / นิติบุคคลอาคารชุด	10.00%	7	7	7	8	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100.00%**	**675**	**715**	**715**	**775**	**705**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.04	0.99	0.99	0.91	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	8,669	10,649	10,649	11,735	
WQS	%	20%	30%	30%	20%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	1,734	3,195	3,195	2,347	10,470
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**10,000**

36.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ห้องชุดเลขที่ 92/16 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 5/2535 อาคารชุดธัญญะคอนโดทาวน์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 5/2535 ตำบลประชาธิปัตย์ (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี)	32.00 ตร.ม.	10,000.00	320,000.00
		รวมมูลค่าทรัพย์สิน	**320,000.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**320,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นทรัพย์สินที่มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 320,000.00 บาท (สามแสนสองหมื่นบาทถ้วน)**

37. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทาวน์เฮ้าส์ นครปฐม (66-FSCR-SCG-078)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ โดยรายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

37.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 47/36 หมู่ที่ 3 ซอยส่วนบุคคล (ไม่มีชื่อ) แยกจากซอยทางหลวง 3094 ซอย 2 ถนนทางหลวงสายเพชรเกษม-นครชัยศรี (ทล.3094) ตำบลบางกระเบา อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 53841 ตำบลบางกระเบา อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทโสสุโก้ เซรามิค จำกัด
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ไม่มีปัญหา เนื่องจากเป็นถนนที่กันไว้ใช้เป็นทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ มานานอย่างเปิดเผยเกิน 10 ปี
รูปภาพทรัพย์สิน	

37.2. วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 1 ยูนิต	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 1 ยูนิต	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 1 ยูนิต	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 1 ยูนิต
ชื่อโครงการ	-	-	-	กฤษดานคร 26
เนื้อที่ดิน	21.0 ตารางวา/คูหา	20.0 ตารางวา/คูหา	20.0 ตารางวา/คูหา	23.0 ตารางวา/คูหา
ทำเลที่ตั้ง	- ถนนทางหลวงสายนครชัยศรี-ดอนตูม (ทล.3233)	เลขที่ 99/58 ถนนทางหลวงสายนครชัยศรี-ดอนตูม (ทล.3233)	- ถนนทางหลวงสายนครชัยศรี-ดอนตูม (ทล.3233)	เลขที่ 150/351 ซอยวาสนา 6 ถนนวาสนา
ตำแหน่งพิกัด GPS	LAT : 13.802148 °N LONG 100.181353 °E	LAT : 13.802226 °N LONG 100.181957 °E	LAT : 13.802308 °N LONG 100.182535 °E	LAT 13.771379 °N LONG 100.194628 °E
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	คอนกรีต 8 เมตร	คอนกรีต 8 เมตร	คอนกรีต 8 เมตร	คอนกรีต 6 เมตร
รูปร่างที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดของอาคาร	4.00 x 12.00 เมตร/คูหา	4.00 x 12.00 เมตร/คูหา	4.00 x 12.00 เมตร/คูหา	4.00 x 12.00 เมตร/คูหา
รายละเอียดอาคาร	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 จอดรถ	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 จอดรถ	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 จอดรถ	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 จอดรถ
พื้นที่ใช้สอยอาคารหลัก	ประมาณ 110.00 ตรม./คูหา	ประมาณ 110.00 ตรม./คูหา	ประมาณ 110.00 ตรม./คูหา	ประมาณ 110.00 ตรม./คูหา
พื้นที่ใช้สอยส่วนต่อเติม	ประมาณ .00 ตรม./คูหา	ประมาณ .00 ตรม./คูหา	ประมาณ .00 ตรม./คูหา	ประมาณ .00 ตรม./คูหา
สภาพอาคาร	สภาพปานกลาง	สภาพปานกลาง	สภาพใหม่	สภาพใหม่
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/คูหา)	1,200,000	1,600,000	1,400,000	1,480,000
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/คูหา)	-	-	-	-
วันที่ซื้อ - ขาย				
เดือน/ปี	วันที่ 4 กันยายน 2566	วันที่ 4 กันยายน 2566	วันที่ 4 กันยายน 2566	วันที่ 4 กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	081-804-1984 คุณเกด	081-541-3274 คุณโจ	084-361-5149	034-257-920 ต่อ 122-126 ธ.อาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ	-	-		รหัสทรัพย์ 7303103421
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยมูลค่าตลาดทรัพย์สินอยู่ที่ 1,500,000 บาท/หน่วย ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
	ลักษณะทรัพย์สิน		ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ยูนิตกลาง	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ยูนิตกลาง	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ยูนิตกลาง	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ยูนิตกลาง	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น ยูนิตริม
	โครงการ		-	-	-	กฤษดานคร 26	-
	บ้านเลขที่		-	เลขที่ 99/58	-	เลขที่ 150/351	เลขที่ 47/36
1	ขนาดที่ดิน	ตรว.	21	20	20	23	16.6
2	ราคาเสนอขาย	บาท	1,200,000.00	1,600,000.00	1,400,000.00	1,480,000.00	-
ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว		บาท/หน่วย	1,120,000.00	1,100,000.00	1,200,000.00	1,150,000.00	-
3	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	-	-	-	-	-
4	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป					-
5	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0.00	0.00	0.00	0.00	-
6	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา		-	-	-	-	-
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	1,120,000.00	1,100,000.00	1,200,000.00	1,150,000.00	-
7	เนื้อที่ดินส่วนที่แตกต่างกัน	ตรว.	-4.4	-3.4	-3.4	-6.4	-
8	คิดราคาที่ดิน ตารางวาละ	บาท	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-
มูลค่าที่ดินส่วนที่แตกต่างกัน		บาท	-88,000.00	-68,000.00	-68,000.00	-128,000.00	-
9	พื้นที่ใช้สอยอาคารหลัก	ตรม.	110	110	110	110	159.14
10	พื้นที่ใช้สอยส่วนขาด/เกิน	ตรม.	49.14	49.14	49.14	49.14	-
11	คิดราคาค่าก่อสร้าง ตารางเมตรละ	บาท	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนที่แตกต่างกัน		บาท	491,400.00	491,400.00	491,400.00	491,400.00	-
12	พื้นที่ใช้สอยอาคารส่วนต่อเติม	ตรม.	0%	0%	0%	0%	0%
13	พื้นที่ใช้สอยอาคารส่วนขาด/เกิน	ตรม.	0%	0%	0%	0%	-
14	คิดราคาค่าก่อสร้าง ตารางเมตรละ	บาท	0%	0%	0%	0%	-
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนที่ต่างกัน		บาท	0%	0%	0%	0%	-
ราคาปรับแก้ครั้งที่ 2		บาท/หน่วย	1,523,400.00	1,523,400.00	1,623,400.00	1,513,400.00	-

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	15	7	7	7	7	8
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	15	8	8	8	7	8
3	ความสะดวกในการเดินทาง	15	8	8	8	7	8
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	8	8	8	8	8
5	รูปแบบโครงการ / สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	15	7	7	7	8	6
6	รูปแบบและหน้ากว้างอาคาร	20	7	7	7	7	8
7	สภาพ / อายุอาคาร / การตกแต่ง	20	7	7	8	7	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**730**	**730**	**750**	**715**	**730**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.00	1.00	0.97	1.02	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	1,523,400	1,523,400	1,580,109	1,545,150	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
WQS	%	30%	30%	25%	15%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	457,020	457,020	395,027	231,772	1,540,840
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**1,500,000**

37.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ : ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น จำนวน 1 ยูนิต	1 รายการ	-	1,500,000.00
รวมมูลค่าที่ดิน+ อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			1,500,000.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			1,500,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 1,500,000.00 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนบาทบาทถ้วน)**

38. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการ Choc เชียงใหม่ (66-FSCR-SCG-086)

ในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ โดยรายละเอียดการประเมินของ FS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

38.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 179/15-17 โครงการ Choc เชียงใหม่ ถนนมหิดล ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 3 คูหา)
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 125480,125481,125482 ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัท เอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก เนื่องจากเป็นถนนภายในโครงการจัดสรรที่ดิน
รูปภาพทรัพย์สิน	

38.2. วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ประเภททรัพย์สิน	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 3 คูหา (เจาะทะลุถึงกัน)	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 2 คูหา (เจาะทะลุถึงกัน)	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 1 คูหา	อาคารพาณิชย์ 3.75 ชั้น จำนวน 1 คูหา
ทำเลที่ตั้ง	- โครงการ Choc (ช็อค) เชียงใหม่ ถนนมหิดล	- โครงการ Choc (ช็อค) เชียงใหม่ ถนนมหิดล	- โครงการ Choc (ช็อค) เชียงใหม่ ถนนมหิดล	- โครงการสตาร์เอวีนิว 3 ถนนมหิดล

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ตำแหน่งพิกัด GPS	LAT : 18.774689 LONG : 98.977174	LAT : 18.774408 LONG : 98.977501	LAT : 13.668040 LONG : 100.410517	LAT : 18.766147 LONG : 98.991978
สภาพแวดล้อม	พักอาศัยและพาณิชยกรรม	พักอาศัยและพาณิชยกรรม	พักอาศัยและพาณิชยกรรม	พักอาศัยและพาณิชยกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	คอนกรีต 6 เมตร	คอนกรีต 6 เมตร	คอนกรีต 6 เมตร	คอนกรีต 8 เมตร
เนื้อที่ดิน	21.2 ตารางวา/คูหา	41.1 ตารางวา/คูหา	21.2 ตารางวา/คูหา	17.2 ตารางวา/คูหา
รูปร่างที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดของอาคาร	5.00 x 11.00 เมตร/คูหา	5.00 x 11.00 เมตร/คูหา	5.00 x 11.00 เมตร/คูหา	4.00 x 12.00 เมตร/คูหา
รายละเอียดอาคาร	ห้องโถง ห้องน้ำ ห้องนอน	ห้องโถง ห้องน้ำ	ห้องโถง ห้องน้ำ	ห้องโถง ห้องน้ำ
พื้นที่ใช้สอยอาคารหลัก	ประมาณ 214.60.00 ตรม.	ประมาณ 214.60.00 ตรม.	ประมาณ 214.60.00 ตรม.	ประมาณ 200.00 ตรม.
พื้นที่ใช้สอยส่วนต่อเติม	ประมาณ 0.00 ตรม.	ประมาณ 0.00 ตรม.	ประมาณ 0.00 ตรม.	ประมาณ 0.00 ตรม.
สภาพอาคาร	ใหม่	ใหม่	ใหม่	สภาพปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท/คูหา)	15,900,000 บาท/คูหา	17,700,000 บาท/คูหา	-	7,900,000 บาท/คูหา
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/คูหา)	-	-	14,500,000 บาท/คูหา	-
วันที่ซื้อ - ขาย	-	-	กุมภาพันธุ์ 2566	-
เดือน/ปี	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566	กันยายน 2566
สถานที่ติดต่อ	094-445-5954 เจ้าของอาคาร	085-036-2224 ฝ่ายขายโครงการ	085-036-2224 ฝ่ายขายโครงการ	094-880-8111 ตัวแทน
หมายเหตุ	ขายรวม 2 คูหา เป็นเงิน 31,800,000 บาท	เนื้อที่ส่วนเกิน 20.0 ตารางวา ตารางวาละ 140,000.00 บาท	-	-
รูปภาพทรัพย์สิน				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด FS นำข้อมูลที่ 1 - 4 มากำหนดเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยมูลค่าตลาดทรัพย์สินอยู่ที่ 13,840,000 บาท/หน่วย ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
	ลักษณะทรัพย์สิน		อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 3.75 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น
	โครงการ		โครงการ Choc (ช็อค) เชียงใหม่	โครงการ Choc (ช็อค) เชียงใหม่	โครงการ Choc (ช็อค) เชียงใหม่	โครงการสตาร์เอ วีนิว 3	โครงการ Choc (ช็อค) เชียงใหม่
	บ้านเลขที่		-	-	-	-	เลขที่ 179/16
1	ขนาดที่ดิน	ตรว.	21.2	41.1	21.2	17.2	21.2
2	ราคาเสนอขาย	บาท	15,900,000	17,700,000	-	7,900,000	-
ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว		บาท/หน่วย	14,500,000	16,000,000	-	7,000,000	-
3	ราคาซื้อ/ขาย	บาท/หน่วย	-	-	14,500,000	-	-
4	วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป			กุมภาพันธุ์ 2566		-
5	ปรับราคาด้านระยะเวลา	%	0.00	0.00	0.00	0.00	-
6	ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา		-	-	14,500,000	-	-
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	14,500,000	16,000,000	14,500,000	7,000,000	-

ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
7	เนื้อที่ดินส่วนที่แตกต่างกัน	ตรว.	0.0	-19.9	0.0	4.0	-
8	คิดราคาที่ดิน ตารางวาละ	บาท	140,000	140,000	140,000	140,000	-
มูลค่าที่ดินส่วนที่แตกต่างกัน		บาท	0	-2,786,000	0	560,000	-
9	พื้นที่ใช้สอยอาคารหลัก	ตรม.	214.60	214.60	214.60	200.00	224.50
10	พื้นที่ใช้สอยส่วนขาด/เกิน	ตรม.	10.00	10.00	10.00	24.60	-
11	คิดราคาค่าก่อสร้าง ตารางเมตรละ	บาท	11,500	11,500	11,500	11,500	-
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนที่แตกต่างกัน		บาท	115,000	115,000	115,000	282,900	-
12	พื้นที่ใช้สอยอาคารส่วนต่อเติม	ตรม.	0.00	0.00	0.00	0.00	-
13	พื้นที่ใช้สอยอาคารส่วนขาด/เกิน	ตรม.	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
14	คิดราคาค่าก่อสร้าง ตารางเมตรละ	บาท	7,300	7,300	7,300	7,300	-
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนที่ต่างกัน		บาท	167,900	167,900	167,900	167,900	-
ราคาปรับแก้ครั้งที่ 2		บาท/หน่วย	**14,782,900**	**13,496,900**	**14,782,900**	**8,010,800**	-

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน							
ลำดับ	ปัจจัยที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
1	ทำเลที่ตั้ง	30	8	8	8	7	**8**
2	สภาพแวดล้อมและความเจริญ	0	8	8	8	8	**8**
3	ความสะดวกในการเดินทาง	0	9	9	9	9	**9**
4	ระบบสาธารณูปโภค	0	9	9	9	9	**9**
5	รูปแบบโครงการ / สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	20	10	10	10	8	**10**
6	รูปแบบและหน้ากว้างอาคาร	25	9	9	9	8	**9**
7	สภาพ / อายุอาคาร / การตกแต่ง	25	9	9	9	8	**9**
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100**	**890**	**890**	**890**	**770**	**890**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
Adjust Ratio		1.0000	1.0000	1.0000	1.1558	
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	14,782,900	13,496,900	14,782,900	9,259,236	
WQS	%	30%	30%	30%	10%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	4,434,870	4,049,070	4,434,870	925,924	13,844,734
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)						**13,840,000**

38.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

ลำดับ	ประเภท	บ้านเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	พื้นที่ใช้สอยหลัก (ตร.ม.)	พื้นที่ส่วนเติม (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท/ยูนิต)
1.	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	เลขที่ 179/15	58.7	224.60	98.50	19,640,000
2.	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	เลขที่ 179/16	21.2	224.60	23.00	13,840,000
3.	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	เลขที่ 179/17	21.2	224.60	25.00	13,850,000
รวมเป็นเงิน (บาท)			101.1	673.80	146.50	**47,330,000**
					ลิฟท์โดยสาร ขนาด 4 ชั้นจอด	680,000
					ปรับลดค่าก่อผนัง, ห้องน้ำ และบันได เป็นเงิน	520,000
					สรุปมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน (ปัดเศษ/บาท)	**47,500,000**

โดยในการประเมินครั้งนี้ FS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 15 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 47,500,000.00 บาท (สี่สิบเจ็ดล้านห้าแสนบาทบาทถ้วน)**

39. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน ซอยหมู่บ้านบัวลอยกลางนา (TSGEN-66-09-929)

ในการประเมินครั้งนี้ TS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) สำหรับสิ่งก่อสร้าง และ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) สำหรับที่ดิน รายละเอียดการประเมินของ TS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

39.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 34 หมู่ 1 หมู่บ้าน บัวลอยกลางนา ตำบล บัวลอย อำเภอ หนองแค จังหวัด สระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	โฉลดที่ดินเลขที่ 45438 (จำนวน 1 ฉบับ)
เนื้อที่ดิน	150-0-23.8 ไร่ (60,023.8 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 21 รายการ
รูปภาพทรัพย์สิน	

39.2. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีการถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (ที่ดินจัดสรร)	ที่ดินว่างเปล่า (ที่ดินจัดสรร ถนนเมน)	ที่ดินว่างเปล่า (ที่นานอกโครงการ)	ที่ดินว่างเปล่า (ที่นานอกโครงการ)
ที่ตั้ง	ซอยหมู่บ้านบัวลอยกลางนา	ซอยหมู่บ้านบัวลอยกลางนา	ซอยหมู่บ้านบัวลอยกลางนา	ซอยหมู่บ้านบัวลอยกลางนา
ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์	14.390382, 100.833792	14.362275, 100.843917	14.368906, 100.828161	14.388175, 100.857800
เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	10-3-03.0 ไร่ (4,303.0 ตารางวา)	54-2-33.0 ไร่ (21,833.0 ตารางวา)	21-3-34.00 ไร่ (8,734.0 ตารางวา)	47-0-89.0 ไร่ (18,889.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง	100.00 เมตร	230.00 เมตร	180.00 เมตร	200.00 เมตร
ระดับดิน	เสมอระดับถนน	เสมอระดับถนน	ต่ำกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	ต่ำกว่าระดับถนน 1.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะผิวจราจร	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง	12.00 เมตร	16.00 เมตร	6.00 เมตร	5.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์
ผังเมือง	พื้นที่สีม่วง	พื้นที่สีม่วง	พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว	พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว
ลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	ปล่อยว่าง	ปล่อยว่าง	ปล่อยว่าง	ทำนา
ประโยชน์สูงสุด	พักอาศัย/อุตสาหกรรม	พักอาศัย/อุตสาหกรรม	พักอาศัย	พักอาศัย

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**
ศักยภาพการพัฒนา	ดี	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (ตารางวาละ)	10,000.00 บาท	10,000.00 บาท	7,500.00 บาท	7,500.00 บาท
เงื่อนไข	เสนอขาย	ซื้อ-ขาย ปี 65	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	14 กันยายน 2566	14 กันยายน 2566	14 กันยายน 2566	14 กันยายน 2566
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	บริษัทไนท์แฟรงค์	บริษัท CBRE	คุณโรจน์	คุณอ๊อด
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	02-643-8223	02-119-1500	081-857-4500	062-995-9242
หมายเหตุ	รหัส THIND00431	รหัส N130	-	-
รูปภาพสินทรัพย์				

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด TS นำข้อมูลที่ 1 2 และ 3 มากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน โดยราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 9,000.00 บาท/ตารางวา ดังได้แสดงในตารางการให้คะแนนตามระดับคุณภาพของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
ลำดับ	**รายละเอียด**	**หน่วย**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**			**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	
1	เนื้อที่	ตารางวา	4,303.0	21,833.0	8,734.0	60,023.8
2	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย	บาท/ตารางวา	10,000	10,000	7,500	
3	ราคาที่ได้ต่อรอง / ปรับระยะเวลาด้านการซื้อขาย	บาท หรือ %	-11%	0%	-5%	
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		บาท/หน่วย	8,900	10,000	7,125	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน						
ลำดับ	**ปัจจัยที่พิจารณา**	**น้ำหนัก (%)**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**			**ทรัพย์สิน**
			ข้อมูลที่ 1	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	
1	ทำเลที่ตั้งทั่วไป	20.00%	7	9	5	7
2	สภาพแวดล้อมทั่วไป	20.00%	7	9	5	7
3	ขนาดที่ดิน	5.00%	9	5	8	2
4	หน้ากว้าง	10.00%	4	6	5	9
5	ระดับที่ดิน	10.00%	7	7	5	7
6	รูปแปลงที่ดิน	5.00%	8	8	7	5
7	ถนนผ่านหน้าที่	10.00%	8	9	6	9
8	สาธารณูปโภค	10.00%	7	7	6	7
9	ข้อจำกัดทางกฎหมาย	5.00%	7	7	6	7
10	การใช้ประโยชน์/ศักยภาพการพัฒนา	5.00%	7	7	6	7
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		**100.00%**	**6.95**	**7.85**	**5.55**	**7.05**

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9 - 10 , ดี = 7 - 8, ปานกลาง = 5 - 6, พอใช้ = 3 - 4, น้อย = 1 – 2

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน					
Adjust Ratio		1.0144	0.8981	1.2703	

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน					
ราคาหลังปรับแก้	บาท/หน่วย	9,028	8,981	9,051	
WQS	%	47.92%	33.33%	18.75%	100%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	บาท	4,326	2,994	1,697	9,017
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงิน (บาท / หน่วย)					**9,000**

39.3. วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	อายุอาคาร (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ร้อยละ)	ค่าเสื่อมราคาทางด้านเศรษฐกิจ (ร้อยละ)	รวมราคาประเมิน (บาท)
สิ่งก่อสร้าง	21	4 - 6	320,940,400.00	24.00 – 36.00	15.00	157,404,796.00
					รวมมูลค่าสิ่งก่อสร้าง	**157,404,796.00**
					ยอดสุทธิ	**157,400,000.00**

39.4. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : โฉลดที่ดินเลขที่ 45438 เนื้อที่ 150-0-23.8 ไร่ (60,023.8 ตารางวา)	60,023.8 ตร.ว.	9,000.00	540,214,200.00
สิ่งปลูกสร้าง : รวมจำนวน 21 รายการ	21 รายการ	-	157,400,000.00
		รวมมูลค่าที่ดิน+สิ่งก่อสร้าง	**697,614,200.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**697,600,000.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ TS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน** (Cost Approach) สำหรับสิ่งก่อสร้าง เนื่องจากทรัพย์สินเป็นอาคารสิ่งปลูกสร้างจำนวน 21 รายการ ซึ่งการก่อสร้างเป็นการออกแบบโดยเฉพาะ ไม่เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เนื่องจาก ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเดียวกันที่เพียงพอสำหรับการเปรียบเทียบ และ **วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** (Market Comparison Approach) สำหรับ ที่ดิน ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 697,600,000.00 บาท (หกร้อยเก้าสิบเจ็ดล้านหกแสนบาทถ้วน)**

40. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เครื่องจักรพร้อมอุปกรณ์ ซอยหมู่บ้านบัวลอยกลางนา (TSGEN-66-09-930)

ในการประเมินครั้งนี้ TS เลือกใช้วิธีการประเมินเป็น วิธีต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สิน เป็นเครื่องจักรอุตสาหกรรม จึงใช้ประมาณการต้นทุนของเครื่องจักรใหม่ที่จะนำมาเพื่อทดแทนขึ้นใหม่ แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration) ค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมทางราคาทางเศรษฐกิจ หรือปัจจัยภายนอก (Economic Obsolescence) รายละเอียดการประเมินของ TS สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

40.1. ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 34 หมู่ 1 หมู่บ้าน บัวลอยกลางนา ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักรพร้อมอุปกรณ์ใช้งาน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	บริษัทเอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	เครื่องจักรพร้อมอุปกรณ์ใช้งานในการผลิตกระเบื้องเซรามิค จำนวน 1,175 รายการ

รูปภาพทรัพย์สิน	

40.2. วิธีต้นทุน (Cost Approach)

ชื่อสินทรัพย์	จำนวนรายการ	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุผ่านการใช้งาน (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
หมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์-ใช้เพื่อการผลิต	864	10 - 20	1.70 – 32.66	1,292,516,000.00	126,061,347.00
หมวดอุปกรณ์ใช้ในการขนส่ง	10	5 - 12	4.21 – 18.76	2,791,000.00	211,156.00
หมวดเครื่องใช้สำนักงานและเครื่องตกแต่ง	253	5	2.79 – 32.06	31,341,500.00	1,586,974.00
หมวดสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	29	5	5.13 – 8.23	3,606,000.00	180,300.00
หมวดลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์	4	2 - 10	1.46 – 12.27	1,020,000.00	51,000.00
หมวดทรัพย์สินทางปัญญา-พัฒนาขึ้นเอง	15	5	3.21 – 5.13	37,134,000.00	1,865,373.00
				รวมมูลค่าเครื่องจักร และอุปกรณ์	**129,956,150.00**

40.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
เครื่องจักรและอุปกรณ์: เครื่องจักรพร้อมอุปกรณ์ใช้งานในการผลิตกระเบื้องเซรามิค จำนวน 1,175 รายการ	1,175 รายการ	1,368,408,500.00	129,956,150.00
		รวมมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์	**129,956,150.00**
		รวมราคาประเมินทรัพย์สิน	**129,956,150.00**

โดยในการประเมินครั้งนี้ TS เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุน (Cost Approach)** เนื่องจากเป็นเครื่องจักรอุตสาหกรรม จึงใช้ประมาณการต้นทุนของเครื่องจักรใหม่ที่จะนำมาเพื่อทดแทนขึ้นใหม่ แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration) ค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมทางราคาทางเศรษฐกิจ หรือปัจจัยภายนอก (Economic Obsolescence) ดังนั้น จากการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ จึงสรุปได้ว่า **ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 16 ตุลาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 129,956,150.00 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบเก้าล้านเก้าแสนห้าหมื่นหกพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน)**