



บริษัท สยามราช จำกัด (มหาชน)
SIAM RATCHA COMPANY LIMITED

บริษัท สยามราช จำกัด (มหาชน)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2560 (แบบ 56 – 1)

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

รับรองโดย.....



เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

1. ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบกิจการ

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์ การประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
<p>ประเภททรัพย์สิน : พื้นที่เช่าสำนักงานและสโตร์เก็บของ (พื้นที่เช่ารวม 3,062.85 ตารางเมตร)</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 289/9 หมู่ที่ 10 ถนนทางรถไฟ สายเก่า ตำบลสำโรงใต้ อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>เอกสารอ้างอิง : 60-1-1268-GL-1/2</p> <p>วิธีการประเมิน : เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าเช่า ตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า</p> <p>ผู้ให้เช่า : บริษัทวิมลเจลา จำกัด</p> <p>ผู้เช่า : บริษัท สยามราช จำกัด (มหาชน)</p> <p>ภาระผูกพัน : ไม่สามารถตรวจสอบได้</p>	<p>บริษัท ชิมส์ พร็อพ เพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์ จำกัด</p>	22 มิถุนายน 2560	เพื่อเปิดเผย ต่อสาธารณะ	ค่าเช่าต่อเดือน 769,722.00
<p>ประเภททรัพย์สิน : อุปกรณ์เครื่องมือ ยานพาหนะและ อุปกรณ์ติดตั้งยานพาหนะ จำนวน 303 รายการ</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 289/9 หมู่ที่ 10 ถนนทางรถไฟ สายเก่า ตำบลสำโรงใต้ อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>เอกสารอ้างอิง : 60-1-1268-GL-1/1</p> <p>วิธีการประเมิน : เลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นแนว ในการประเมินมูลค่าอุปกรณ์ใน สำนักงานและเครื่องจักรอุปกรณ์</p> <p>กรรมสิทธิ์การถือครอง : บริษัท สยามราช จำกัด(มหาชน)</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท สยามราช จำกัด(มหาชน)</p>	<p>บริษัท ชิมส์ พร็อพ เพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์ จำกัด</p>	22 มิถุนายน 2560	เพื่อเปิดเผย ต่อสาธารณะ	21,085,300.00

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์ การประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
<p>ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 7 รายการ</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 557 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร</p> <p>เอกสารอ้างอิง : 60-1-1270-GL-1/2</p> <p>วิธีการประเมิน : เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้(Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมิน มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และเลือกใช้วิธี ต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการ ประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในการ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินภายใต้ สิทธิการเช่า</p> <p>กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาวอายุสัญญา เช่าระยะเวลา 10 ปี คงเหลือ 1.19 ปี</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท บางกอกคอนสตรัคชั่น จำกัด</p> <p>ภาระผูกพัน : ไม่ติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ</p>	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	22 มิถุนายน 2560	เพื่อเปิดเผยต่อสาธารณะ	3,846,500.00
<p>ประเภททรัพย์สิน : ยานพาหนะ เครื่องจักรและอุปกรณ์ จำนวน 14 รายการ</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 557 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร</p> <p>เอกสารอ้างอิง : 60-1-1270-GL-1/1</p> <p>วิธีการประเมิน : เลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นแนวในการประเมินมูลค่าอุปกรณ์ในสำนักงาน และเครื่องจักรอุปกรณ์</p> <p>กรรมสิทธิ์การถือครอง : บริษัท สยามราช จำกัด (มหาชน)</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท สยามราช จำกัด (มหาชน)</p>	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	22 มิถุนายน 2560	เพื่อเปิดเผยต่อสาธารณะ	3,669,600.00

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์ การประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
<p>ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 325/1 ภายใต้อาคาร บริการก๊าซ “สยามราช” ถนนบางนา – ตราด (ทล.34) แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร</p> <p>เอกสารอ้างอิง : 60-1-1389-GL-1/1</p> <p>วิธีการประเมิน : เลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการ เช่าที่ดิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูก สร้างในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้อาคารเช่า</p> <p>กรรมสิทธิ์ การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาวอายุสัญญา เช่าระยะเวลา 10 ปี คงเหลือ 2.94 ปี</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท รุ่งเรือง จำกัด</p> <p>ภาระผูกพัน : คิดจำนวนเป็นประกันกับธนาคารไทย - พาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</p>	<p>บริษัท ชิมส์ พร็อพ เพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์ จำกัด</p>	22 มิถุนายน 2560	เพื่อเปิดเผยต่อ สาธารณะ	11,294,000.00
<p>ประเภททรัพย์สิน : ยานพาหนะ เครื่องจักรและอุปกรณ์ จำนวน 15 รายการ</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 325/1 ภายใต้อาคาร บริการก๊าซ “สยามราช” ถนนบางนา – ตราด (ทล.34) แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร</p> <p>เอกสารอ้างอิง : 60-1-1389-GL-1/1</p> <p>วิธีการประเมิน : เลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นแนวใน การประเมินมูลค่าอุปกรณ์ในสำนักงาน และเครื่องจักรอุปกรณ์</p> <p>กรรมสิทธิ์การถือครอง : บริษัท สยามราช จำกัด (มหาชน)</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท สยามราช จำกัด (มหาชน)</p>	<p>บริษัท ชิมส์ พร็อพ เพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์ จำกัด</p>	22 มิถุนายน 2560	เพื่อเปิดเผยต่อ สาธารณะ	4,151,000.00



ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์ การประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
<p>ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักรอุปกรณ์ จำนวน 16 รายการ</p> <p>เอกสารอ้างอิง : 60-1-1269-GL-1</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 111 หมู่ 8 ถนนพินิจโลก -เด่นชัย (ทล.11) บริเวณหลักกิโลเมตร ที่ 237+750 ตำบลบ้านป่า อำเภอเมืองพินิจโลก จังหวัดพินิจโลก</p> <p>วิธีการประเมิน : เลือกใช้วิธีรายได้(Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการ เช่าที่ดิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูก สร้าง</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เคเวนเซอร์ จำกัด</p> <p>ภาระผูกพัน : คิดสัญญาเช่ามีกำหนด 19 ปี 7 วัน กับ บริษัท สยามราช จำกัด(มหาชน)</p>	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	20 มิถุนายน 2560	เพื่อเปิดเผยต่อสาธารณะ	17,730,000.00
<p>ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักรอุปกรณ์ จำนวน 17 รายการ</p> <p>เอกสารอ้างอิง : 60-1-1267-GL-1</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 239 หมู่ 1 ถนนพหล- โยธิน (ทล.1) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 395+000 ตำบลคอนแดง อำเภอขามเฒ่าลักษ์บุรี จังหวัดกำแพงเพชร</p> <p>วิธีการประเมิน : เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้(Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมิน มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและเลือกใช้วิธี ต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการ ประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เค เวนเซอร์ จำกัด</p> <p>ภาระผูกพัน : คิดสัญญาเช่ามีกำหนด 19 ปี 6 วัน กับ บริษัท สยามราช จำกัด(มหาชน)</p>	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	20 มิถุนายน 2560	เพื่อเปิดเผยต่อสาธารณะ	18,870,000.00



ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์ การประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
<p>ประเภททรัพย์สิน : อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นพร้อมชั้นลอย 2 คูหา (ผนังทะลุถึงกัน)</p> <p>เอกสารอ้างอิง : 60-1-1388-GL-1</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งที่อยู่เลขที่ 88/123 และ 88/124 ภายในโครงการหมู่บ้านกฤษณา ถนนคูขานนาคาญนาภิเษก (ทล.9) ตำบลบางคูเวียง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี</p> <p>วิธีการประเมิน : เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็น เกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท สยามราช จำกัด (มหาชน)</p> <p>ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ</p>	บริษัท ชิมส์ พร็อพ เพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์ จำกัด	22 มิถุนายน 2560	เพื่อเปิดเผยต่อ สาธารณะ	11,200,000.00
<p>ประเภททรัพย์สิน : อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง อาคารสำนักงาน สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</p> <p>เอกสารอ้างอิง : UK2017/327</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : 14 ซอยสามแยกบายพาส ถนนสุขุมวิท ตำบลเนินพระ อำเภอเมือง จังหวัดระยอง</p> <p>วิธีการประเมิน : 1) วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparison Approach) 2) วิธีคิดต้นทุน (Cost Approach)</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เทคโนโลยี จำกัด</p> <p>ภาระผูกพัน : จำนอง ธนาคารทหารไทย จำกัด(มหาชน)</p>	บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด	14 มิถุนายน 2560	เพื่อเปิดเผยต่อ สาธารณะ	10,020,000.00