

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 : ข้อมูลสรุปกลุ่ม BIGGAS
- เอกสารแนบ 2 : ข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการประเมินราคาสินทรัพย์
- เอกสารแนบ 3 : ข้อมูลสรุปสาระสำคัญของสัญญา

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลสรุปกลุ่ม BIGGAS
ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของ
บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด Biggas Technology Co., Ltd. ("BIGGAS")
ธุรกิจหลัก	: ก่อสร้าง ซ่อมบำรุง ดูแลสถานีบริการก๊าซธรรมชาติของ ปตท. ธุรกิจจำหน่ายเชื้อเพลิงประเภทก๊าซ ปิโตรเลียมเหลว (LPG) ก๊าซธรรมชาติ (NGV) และธุรกิจจำหน่ายก๊าซธรรมชาติเหลว (LNG) ซ่อมแซม ทดสอบรถขนส่งก๊าซธรรมชาติ จัดหา ติดตั้งอุปกรณ์สำหรับ LPG Depot ณ คลังก๊าซ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 9/199 หมู่ 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
โทรศัพท์	: 0 2961 6655
โทรสาร	: 0 2931 6435
ทุนจดทะเบียน	: 408,160,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 81,632,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	: 408,160,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 81,632,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด ("BIGGAS") ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 โดยทีมงานที่มีประสบการณ์
ในด้านวิศวกรรมพลังงานทางเลือก ในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 BIGGAS ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ค้าน้ำมันเชื้อเพลิงตาม
มาตรา 7 เฉพาะเชื้อเพลิงชนิดก๊าซปิโตรเลียมเหลวหรือ "LPG" ให้แก่ลูกค้าในกลุ่มของสถานีบริการก๊าซ กลุ่มร้านค้าก๊าซ
และกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ ซึ่ง BIGGAS อยู่ระหว่างดำเนินการขออนุญาตเป็นผู้ค้าน้ำมันเชื้อเพลิงประเภทน้ำมัน
กับกรมธุรกิจพลังงานสำหรับรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต

ธุรกิจหลักของ BIGGAS คือ ธุรกิจให้บริการทางด้านวิศวกรรมพลังงานโดยเฉพาะธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับก๊าซ
ธรรมชาติแบบครบวงจร ได้แก่ งานออกแบบ ก่อสร้าง จัดหา ติดตั้ง วางระบบ และซ่อมบำรุงสถานีบริการก๊าซธรรมชาติใน
ภาคกลาง ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ให้กับ ปตท. ปัจจุบัน BIGGAS ดูแลสถานีก๊าซ NGV ให้กับ ปตท.
มากกว่า 160 สถานี อีกทั้งยังมีการวางระบบท่อก๊าซรวมถึงบำรุงรักษาท่อก๊าซ NGV ให้สถานีบริการก๊าซ NGV รายอื่นๆ
นอกจากนี้ BIGGAS ยังรับซ่อมแซมและทดสอบรถขนส่งก๊าซธรรมชาติ งานจัดหาติดตั้งอุปกรณ์คลังก๊าซบางปะกงอีกด้วย

อีกธุรกิจหลักของ BIGGAS คือ ธุรกิจการค้าก๊าซปิโตรเลียมเหลว (LPG) ภายใต้เครื่องหมายการค้า
"บิ๊กแก๊ส" โดยการจัดจำหน่ายก๊าซแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ

1) การขายส่งก๊าซ LPG ให้กับลูกค้าประเภทสถานีก๊าซ LPG โรงงานอุตสาหกรรมและโรงบรรจุก๊าซ ปัจจุบัน
รายได้ในส่วนของธุรกิจก๊าซ LPG ส่วนใหญ่มาจากภาคขนส่ง

2) การจำหน่ายแบบถังบรรจุก๊าซธรรมชาติขนาดย่อม (Cylinder) ขายให้แก่ลูกค้าในภาคครัวเรือน
นอกจากนี้ เมื่อเดือนมกราคม 2561 BIGGAS ได้เข้าถือหุ้นในบริษัท เจเอ็น เอ็นเนอร์จี้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด หรือ "JN" ใน
สัดส่วนร้อยละ 100 ทำให้สามารถดำเนินธุรกิจสถานีขายปลีกก๊าซธรรมชาติสำหรับเติมรถยนต์ (NGV) โดยมีสัญญาซื้อขาย
กับ ปตท. เป็นระยะเวลา 20 ปี สถานีขายปลีก NGV มี 2 สถานี ตั้งอยู่ที่จังหวัดสระบุรี (เริ่มดำเนินการในไตรมาส 2 ปี 2559)
และจังหวัดขอนแก่น (เริ่มดำเนินการในไตรมาส 1 ปี 2561) ซึ่งทั้ง 2 สถานีมีหัวจ่ายทั้งหมด 16 หัว โดยใช้การขนส่ง NGV
ผ่านท่อ ซึ่งมียอดขาย 45 - 55 ตันต่อวันต่อสถานีบริการ

ในเดือนมีนาคม 2561 BIGGAS ได้รับการแต่งตั้งจากปตท.ให้เป็นตัวแทนรายแรกของประเทศไทยในการจำหน่ายก๊าซธรรมชาติเหลวหรือ “LNG” ให้แก่กลุ่มลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งอยู่นอกแนวท่อก๊าซธรรมชาติ อายุสัญญา 10 ปีและต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละ 10 ปี

3. คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของ BIGGAS ณ วันที่ 21 มกราคม 2562 มีจำนวน 7 คน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายภาณุ ศีตีสาร	กรรมการ
2. นายกัมพล ตติยกุล	กรรมการ
3. นางสาวอนงค์ พานิชเจริญนาน	กรรมการ
4. นายเศรษฐวุฒิ บุญสินธิ	กรรมการ
5. นายธนัช ปวรวิปุลยากร	กรรมการ
6. นายสุรเดช มาลัยทอง	กรรมการ
7. นางสาวปิยะภัทร์ สุวรรณสังข์	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองของ BIGGAS

หมายเหตุ: ผู้มีอำนาจลงนามได้แก่ นายธนัช ปวรวิปุลยากร หรือ นางสาวปิยะภัทร์ สุวรรณสังข์ หรือ นายสุรเดช มาลัยทอง ลงลายมือชื่อร่วมกับนายภาณุ ศีตีสาร หรือ นายกัมพล ตติยกุล หรือ นางสาวอนงค์ พานิชเจริญนาน หรือ นายเศรษฐวุฒิ บุญสินธิ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 21 มิถุนายน 2562 BIGGAS มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้ว 408,160,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 81,632,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท เพาเวอร์ โซลูชั่น เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)	41,632,000	50.999608
2. บริษัท บีจีที โฮลดิ้ง จำกัด	39,999,998	49.000390
3. นายธนัช ปวรวิปุลยากร	1	0.0000001
4. นางสาวปิยะภัทร์ สุวรรณสังข์	1	0.0000001
รวมทั้งหมด	81,632,000	100.000000

ที่มา: แบบ บอจ. 5 ณ วันที่ 21 มิถุนายน 2562

5. สรุปข้อมูลทางการเงิน

สรุปข้อมูลทางการเงินสำหรับปี 2559 - 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และงบการเงินระหว่างกาลประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2562 มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	30 มิ.ย. 2562
	งบตรวจสอบ	งบตรวจสอบ	งบตรวจสอบ	งบภายใน
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์หมุนเวียน	196,066.22	830,142.60	595,973.51	404,471.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	86,243.37	996,447.14	1,915,123.35	2,792,778.00
สินทรัพย์รวม	282,309.59	1,826,589.74	2,511,096.86	3,197,249.00
หนี้สินหมุนเวียน	166,582.75	240,342.43	634,630.21	1,485,341.00
หนี้สินไม่หมุนเวียน	11,209.89	20,339.23	78,120.87	66,056.00
หนี้สินรวม	177,792.65	260,681.66	712,751.08	1,551,397.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	100,000.00	408,160.00	408,160.00	408,160.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	0.00	1,141,840.00	1,141,840.00	1,141,840.00
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือ หุ้นในบริษัทย่อย	0.00	0.00	164,010.06	0.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	4,272.99	15,908.08	63,485.49	95,852.00
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	243.95	0.00	20,850.24	0.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	104,516.95	1,565,908.08	1,798,345.78	1,645,852.00
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	282,309.59	1,826,589.74	2,511,096.86	3,197,249.00
งบกำไรขาดทุน				
รายได้จากการขายและการให้บริการ	861,448.81	1,281,470.04	1,962,656.62	1,093,788.00
ต้นทุนขายและและการให้บริการ	(779,018.26)	(1,202,399.71)	(1,794,011.36)	(1,003,496.00)
กำไรขั้นต้น	82,430.54	79,070.33	168,645.25	90,292.00
รายได้อื่นๆ	4,118.25	2,447.52	8,529.64	1,274.00
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่าย	86,548.79	81,517.85	177,174.89	91,566.00
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(59,762.65)	(62,279.50)	(94,233.72)	(39,938.00)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี เงินได้	26,786.14	19,238.35	82,941.17	51,628.00
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(5,601.27)	(3,576.73)	(9,412.75)	(21,967.00)
ภาษีเงินได้	(3,963.84)	(4,214.30)	(12,970.41)	(5,533.00)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	17,221.03	11,447.33	60,558.01	24,128.00

หมายเหตุ:

- งบการเงินของ BIGGAS สำหรับปี 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอ็มเอ ออดิท จำกัด ซึ่งไม่ได้เป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข เนื่องจากผู้ตรวจสอบบัญชีดังกล่าวได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2559 จึงไม่ได้เข้าร่วมสังเกตการณ์การตรวจนับสินค้าคงเหลือ ณ วันต้นปี
- งบการเงินของ BIGGAS สำหรับปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข เนื่องจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัดได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้สอบบัญชีของ BIGGAS ในเดือนพฤศจิกายน 2559 จึงไม่ได้เข้าร่วมสังเกตการณ์การตรวจ

นับสินค้าคงเหลือ ณ วันต้นปี และไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่น่าพอใจในปริมาณและมูลค่าของสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่แสดงในงบแสดงฐานะทางการเงินจำนวน 19 ล้านบาท ซึ่งยกมาเป็นยอดต้นงวดและเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายในปี 2560

- งบการเงินของ BIGGAS สำหรับปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- งบการเงินของ BIGGAS สำหรับงวด 6 เดือนปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เป็นงบภายในจัดทำโดยฝ่ายบัญชีของ BIGGAS

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินโดยรวมของ BIGGAS

ผลการดำเนินงาน

รายได้หลัก

ในปี 2560 BIGGAS มีรายได้จากการขายและให้บริการรวมทั้งสิ้น 1,281.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.76 จากปี 2559 เนื่องจากยอดขายผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียมเหลวเพิ่มขึ้นจาก 720.44 ล้านบาท เป็น 1,168.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.23 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ในปี 2561 BIGGAS มีรายได้จากการขายและให้บริการรวม 1,962.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 53.16 จากปีก่อนโดยเป็นการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายจำนวน 681.18 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจำนวน 77.89 ล้านบาท เนื่องจากช่วงต้นปี BIGGAS เข้าซื้อหุ้นของ JN ร้อยละ 100 ส่งผลให้มีรายได้จากการขายปลีก NGV และก๊าซธรรมชาติเหลว (LNG) เข้ามาเพิ่มขึ้นอีกทางหนึ่ง

กำไรขั้นต้น

ในปี 2560 BIGGAS มีกำไรขั้นต้นจำนวน 79.07 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 6.2 ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง เป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ทุกประเภทปรับตัวลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจก่อสร้างและให้บริการซ่อมบำรุง เนื่องมาจากธุรกิจก่อสร้างแข่งขันสูงขึ้น BIGGAS จึงได้ลดอัตรากำไรขั้นต้นของการก่อสร้างโครงการนำร่อง ในปี 2561 BIGGAS มีกำไรขั้นต้นจำนวน 168.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.6 เนื่องจากรายได้จากธุรกิจก่อสร้างที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำลดลง ในขณะที่มีรายได้จากธุรกิจสถานีบริการ NGV ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าเพิ่มขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโดยรวมสูงขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2560 BIGGAS มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 62.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 4 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าขนส่งที่เพิ่มขึ้น สำหรับปี 2561 BIGGAS มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 94.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ร้อยละ 51 เป็นผลมาจากเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเป็นผลจากการจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น ค่าขนส่ง ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นจากการเข้าถือหุ้นใน JN ร้อยละ 100 ส่งผลให้ต้องรวมเอารายได้ค่าใช้จ่าย ของ JN เข้ามาในงบการเงินรวมของ BIGGAS

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2560 BIGGAS มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 3.57 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 เนื่องจาก BIGGAS ได้รับเงินกู้ยืมจาก PSTC เป็นแหล่งเงินทุนในการทำโครงการและได้วงเงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยพิเศษจากธนาคารกสิกรไทย ในปี 2561 BIGGAS มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 9.41 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 208 จากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะสั้นและเงินกู้ระยะยาวของบริษัทย่อย

กำไร/(ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2560 BIGGAS มีกำไรสุทธิ 11.45 ล้านบาทลดลงจากปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 34 ในปี 2561 BIGGAS มีกำไรสุทธิ 60.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ร้อยละ 429 สาเหตุหลักมาจากการซื้อหุ้นของ JN ทำให้ BIGGAS มีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้น

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2560 BIGGAS มีสินทรัพย์รวม 1,826.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 อย่างมีนัยสำคัญ เป็นผลมาจากการซื้อหุ้นของบริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค จำกัด (TPN) ร้อยละ 100 ในไตรมาส 4/2560 ส่งผลให้ TPN กลายเป็นบริษัทย่อยของ BIGGAS และต้องรวมสินทรัพย์และหนี้สินของ TPN เข้ามาในงบการเงินรวมของ BIGGAS ทำให้สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นทุกรายการ โดยรายการที่เพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ เงินสด ลูกหนี้การค้า เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง และเงินฝากที่มีภาระค้ำประกัน รายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินมัดจำเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนต่างระหว่างเงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนกับสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยซึ่งมีจำนวน 773.61 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2561 BIGGAS มีสินทรัพย์รวม 2,511.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 684.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37 จากปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนโดยเฉพาะในรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์ ค่าความนิยม สืบเนื่องจากการเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 100 ของ JN จึงทำให้ JN เป็นบริษัทย่อยของ BIGGAS ซึ่งต้องรวมรายการสินทรัพย์ทั้งหมดของ JN เข้ามาในงบการเงินรวมของ BIGGAS

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 BIGGAS มีสินทรัพย์รวม 3,197.25 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 686.15 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง, อาคารและอุปกรณ์

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 BIGGAS มีหนี้สินรวมจำนวน 260.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 82.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 46 จากสิ้นปี 2559 ซึ่งหนี้สินหลักที่เพิ่มขึ้นได้แก่ เจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นเงินสดหมุนเวียนในกิจการ

ณ สิ้นปี 2561 BIGGAS มีหนี้สินรวม 712.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 452.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74 เป็นการเพิ่มขึ้นทั้งหนี้สินหมุนเวียนและหนี้สินไม่หมุนเวียน โดยหนี้สินหมุนเวียนรายการหลักที่เพิ่มขึ้นได้แก่เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และภาษีเงินได้ค้างจ่าย ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนรายการหลักที่เพิ่มขึ้นได้แก่เงินกู้ระยะยาวจากธนาคาร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 BIGGAS มีหนี้สินรวม 1,551.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 838.64 ล้านบาท เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2560 BIGGAS มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,565.91 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 1,461.4 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของทุนจดทะเบียนจาก 100 ล้านบาทเป็น 408.16 ล้านบาท มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้น 1,148.84 ล้านบาท นอกจากนี้กำไรสะสมเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิระหว่างปี

ณ สิ้นปี 2561 BIGGAS มีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,798.34 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 232.43 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 164.01 ล้านบาทและมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 BIGGAS มีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,645.85 ล้านบาทลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 152.49 ล้านบาท แม้ว่า BIGGAS จะมีกำไรสุทธิ 24.13 ล้านบาทแต่เนื่องจากไม่มีรายการส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังเช่นในงวดบัญชีเดียวกันของปีก่อน

6. สถานะอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมการค้าก๊าซปิโตรเลียมเหลวในประเทศไทย

อุปสงค์ก๊าซปิโตรเลียมเหลว

(หน่วย: ล้านตัน)	2559		2560		2561	
	ปริมาณ	ร้อยละ	ปริมาณ	ร้อยละ	ปริมาณ	ร้อยละ
ครัวเรือน	2,110	35.19	2,151	34.75	2,164	32.71
อุตสาหกรรม	610	10.17	650	10.50	687	10.38
วัตถุประสงค์ปิโตรเคมี	1,810	30.19	2,070	33.44	2,595	39.22
สถานีบริการ	1,466	24.45	1,319	21.31	1,170	17.68
รวม	5,996	100.00	6,190	100.00	6,619	100.00
เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	-8.39		3.24		6.88	

ที่มา: สำนักงานนโยบายและแผนพลังงาน กระทรวงพลังงาน

ปริมาณความต้องการใช้ก๊าซปิโตรเลียมเหลวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นใน 2 ปีที่ผ่านมา โดยทั้งภาคครัวเรือน ภาคอุตสาหกรรมและความต้องการในส่วนของภาควัตถุประสงค์ปิโตรเคมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการขยายตัวของอุตสาหกรรม ในขณะที่สถานีบริการมีแนวโน้มลดลงในปี 2561 เนื่องจากราคาน้ำมันมีแนวโน้มลดลง ทำให้ผู้บริโภคหันมาใช้รถยนต์แทน

แนวโน้มของอุตสาหกรรมก๊าซปิโตรเลียมเหลว

ธุรกิจก๊าซปิโตรเลียมเหลว (LPG) หรือก๊าซหุงต้มมีการแข่งขันสูงในปี 2561 โดยเฉพาะในตลาดภาคขนส่งซึ่งมีความต้องการใช้ลดลงอย่างต่อเนื่อง แต่ผู้ประกอบการยังคงต้องการปริมาณขายในระดับเดิม ซึ่งจะทำให้เกิดการแข่งขันด้านราคามากขึ้น ตลาด LPG ของประเทศไทยมีปริมาณการใช้ประมาณ 4.1 ล้านตัน/ปี ซึ่งไม่รวมการใช้ในอุตสาหกรรมปิโตรเคมี โดยภาคครัวเรือนเป็นตลาดหลักมีปริมาณการใช้ประมาณ 2.1 ล้านตัน/ปี สำนักงานนโยบายและแผนพลังงาน (สนพ.) จึงได้จัดทำแนวโน้มความต้องการใช้พลังงานปี 2561 โดยมีสมมติฐานการขยายตัวทางเศรษฐกิจร้อยละ 3.60 - 4.60 และยังประเมินการว่า การใช้พลังงานขั้นต้น (น้ำมัน, ก๊าซธรรมชาติ, พลังงานทดแทน ไฟฟ้านำเข้า) จะขยายตัวร้อยละ 2.1 คิดเป็น 2.81 ล้านบาร์เรลเทียบเท่าน้ำมันดิบต่อวันตามภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัว ทั้งนี้ การใช้พลังงานขั้นต้นเพิ่มขึ้นเกือบทุกประเภท ยกเว้นก๊าซธรรมชาติที่คาดว่าจะมีการใช้ลดลงจากการใช้ในภาคผลิตไฟฟ้า และ NGV

ภาพรวมของการใช้ LPG ปี 2561 มีการใช้เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.88 ภาคครัวเรือนปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 ภาคอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 ภาครถยนต์ลดลงร้อยละ 11.2 ซึ่งลดลงอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2558 จากการที่ผู้ใช้บางส่วนเปลี่ยนกลับไปใช้น้ำมันซึ่งมีราคาถูกกว่า สำหรับการใช้น้ำมันในอุตสาหกรรมปิโตรเคมีมีการใช้เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 ตามการขยายตัวของอุตสาหกรรมต่อเนื่องจากเศรษฐกิจโลก สำหรับในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 การใช้ LPG เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 จากการที่เพิ่มขึ้นของภาคปิโตรเคมี สำหรับการใช้น้ำมันในภาคครัวเรือน ภาคอุตสาหกรรม และภาคการขนส่งลดลง

ก๊าซธรรมชาติในอ่าวไทยเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่จะต้องหมดไปในอนาคต รวมถึงสัญญาซื้อขายก๊าซกับประเทศเมียนมาร์ก็จะทยอยหมดไปตั้งแต่ปี 2565 ดังนั้น ในอนาคตประเทศไทยจึงจะต้องนำเข้า LNG มากขึ้น ซึ่งนั่นหมายถึงต้นทุนราคาก๊าซของประเทศก็จะสูงขึ้นโดยปริยาย ตามแผนบริหารจัดการก๊าซของสำนักงานนโยบายและแผนพลังงาน กระทรวงพลังงาน คาดว่าในอีก 20 ปีข้างหน้า ที่มาของก๊าซจะมีสัดส่วนดังนี้ ร้อยละ 29 ซื้อจากผู้ผลิตในประเทศ และร้อยละ 71 นำเข้า LNG จากต่างประเทศ ทั้งนี้ หากประเมินจากความต้องการใช้ก๊าซ LPG ประเทศไทยย้อนหลัง 10 ปี คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 4.61 ต่อปี ซึ่งเป็นสมมติฐานว่าปริมาณความต้องการใช้ก๊าซ LPG ในอนาคตจะใกล้เคียงกับระดับปัจจุบัน

ที่มา: www.nypl9.com, สำนักงานนโยบายและแผนพลังงาน, และ ปตท.

**ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของ
บริษัท เจเอ็น เอ็นเนอร์จี้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด**

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท เจเอ็น เอ็นเนอร์จี้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
JN Energy Corporation Co., Ltd. ("JN")

ธุรกิจหลัก : สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 9/199 หมู่ 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

สำนักงานสาขา1 : 501 หมู่ 9 ตำบลบ้านป่า อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

สำนักงานสาขา2 : 889 หมู่ 12 ตำบลม่วงหวาน อำเภอน้ำพอง จังหวัดขอนแก่น

ทุนจดทะเบียน : 100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท

ทุนที่ชำระแล้ว : 100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

JN จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2556 เพื่อประกอบธุรกิจดำเนินธุรกิจสถานีขายปลีกก๊าซธรรมชาติสำหรับเติมรถยนต์ (NGV) โดยมีสัญญาซื้อขายกับ ปตท. เป็นระยะเวลา 20 ปี สถานีขายปลีก NGV มี 2 สถานี ตั้งอยู่ที่จังหวัดสระบุรี (เริ่มดำเนินการในไตรมาส 2 ปี 2559) และจังหวัดขอนแก่น (เริ่มดำเนินการในไตรมาส 1 ปี 2561) ซึ่งทั้ง 2 สถานีมีหัวจ่ายทั้งหมด 16 หัว โดยใช้การขนส่ง NGV ผ่านท่อ ซึ่งมียอดขาย 45 - 55 คันต่อวันต่อสถานีบริการ

3. คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของ JN ณ วันที่ 12 มีนาคม 2562 มีจำนวน 5 คน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายภาณุ ศีตีสาร	กรรมการ
2. นางสาวอนงค์ พานิชเจริญนาน	กรรมการ
3. นายเศรษฐวุฒิ บุญสินทิ	กรรมการ
4. นางสาวปิยะภัทร์ สุวรรณสังข์	กรรมการ
5. นายสุรเดช มาลัยทอง	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองของ JN

หมายเหตุ: ผู้มีอำนาจลงนามได้แก่ นางสาวปิยะภัทร์ สุวรรณสังข์ หรือ นายสุรเดช มาลัยทอง ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายภาณุ ศีตีสาร หรือ นางสาวอนงค์ พานิชเจริญนาน หรือ นายเศรษฐวุฒิ บุญสินทิ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 12 มีนาคม 2562 JN มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้ว 100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด	19,999,998	100.00
2. นางสาวอนงค์ พานิชเจริญนาน	1	0.00

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
3. นางสาวปิยะภัทร สุวรรณสังข์	1	0.00
รวม	20,000,000	100.00

ที่มา: แบบ บอจ. 5 ณ วันที่ 12 มีนาคม 2562

5. สรุปข้อมูลทางการเงิน

สรุปข้อมูลทางการเงินสำหรับปี 2559 - 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 2561 และงบการเงินระหว่าง
กาลประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	30 มิ.ย. 62
	งบตรวจสอบ	งบตรวจสอบ	งบตรวจสอบ	งบภายใน
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์หมุนเวียน	16,081.71	15,705.36	24,482.96	40,105.90
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	236,814.48	341,187.44	386,306.50	373,861.95
สินทรัพย์รวม	252,896.19	356,892.81	410,789.46	413,967.85
หนี้สินหมุนเวียน	54,916.44	176,022.02	254,703.96	266,764.69
หนี้สินไม่หมุนเวียน	107,141.70	90,260.86	58,715.08	42,924.64
หนี้สินรวม	162,058.14	266,282.88	313,419.04	309,689.32
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(9,161.95)	(9,390.08)	(2,629.58)	4,278.53
ส่วนของผู้ถือหุ้น	90,838.05	90,609.92	97,370.42	104,278.53
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	252,896.19	356,892.80	410,789.46	413,967.85
งบกำไรขาดทุน				
รายได้จากการขาย	40,034.71	134,361.65	218,840.57	136,040.78
ต้นทุนขาย	(37,730.25)	(113,055.94)	(188,320.85)	(113,797.16)
กำไรขั้นต้น	2,304.45	21,305.71	30,519.72	22,243.62
รายได้อื่นๆ	285.54	201.67	232.45	104.07
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่าย	2,589.99	21,507.37	30,752.16	22,347.69
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(3,369.21)	(13,576.46)	(14,973.86)	(8,719.37)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและ ภาษีเงินได้	(779.21)	7,930.92	15,778.30	13,628.32
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(5,269.19)	(8,159.04)	(9,017.80)	(5,048.99)
ภาษีเงินได้	-	-	-	(1,671.23)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(6,048.40)	(228.12)	6,760.50	6,908.10

หมายเหตุ:

- งบการเงินของ JN สำหรับปี 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอ็มเอ ออดิท จำกัด ซึ่งไม่ได้เป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- งบการเงินของ JN สำหรับปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต นางนิสา อติธรรมพงศ์ ซึ่งไม่ได้เป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- งบการเงินของ JN สำหรับปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- งบการเงินระหว่างกาลประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เป็นงบการเงินภายในที่จัดทำโดยฝ่ายบัญชีของ JN

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินโดยรวมของ JN

ผลการดำเนินงาน

รายได้

ในปี 2560 JN มีรายได้จากการขาย 134.36 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 94.33 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 235 เนื่องจากรายได้จากการขายสินค้าประเภท LPG และ NGV ได้เพิ่มขึ้นจากปี 2017 สำหรับปี 2561 รายได้จากการขายยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็น 218.84 ล้านบาท โดยรายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 84.48 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 63 เนื่องจากสถานีบริการที่จังหวัดขอนแก่นเปิดให้บริการอีก 1 แห่ง ทำให้สามารถปริมาณการขาย NGV, LPG เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าในสถานีบริการเพิ่มขึ้น

กำไรขั้นต้น

ในปี 2560 JN มีกำไรขั้นต้นจำนวน 21.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.9 ของยอดขาย สำหรับปี 2561 กำไรขั้นต้นเท่ากับ 30.52 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 13.9 ของยอดขาย สาเหตุที่อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 ลดลงเนื่องจากค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นและต้นทุนด้านพนักงานสูงขึ้นจากการเปิดสถานีบริการที่ขอนแก่นเพิ่มขึ้นอีก 1 แห่ง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2560 JN มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 13.58 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 10.21 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าธรรมเนียมธนาคาร สำหรับปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณ 1.39 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2560-2561 เท่ากับ 8.16 ล้านบาท และ 9.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.89 ล้านบาท และ 0.86 ล้านบาทตามลำดับเนื่องจากมีเงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องและเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินอาคารและเครื่องจักรเพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

ในปี 2560 JN มีขาดทุนสุทธิจำนวน 0.23 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารตลอดจนค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นมาก ปี 2561 JN มีกำไรสุทธิจำนวน 6.76 ล้านบาท เนื่องจาก JN สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นและควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้ดี

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ในปี 2560 JN มีสินทรัพย์รวม 356.89 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 103.99 ล้านบาทจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และเงินสด ในปี 2561 สินทรัพย์รวมยังคงเพิ่มขึ้นจำนวน 53.89 ล้านบาท เป็น 410.78 ล้านบาท จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เนื่องจากสถานีบริการที่ขอนแก่นสร้างเสร็จและเปิดดำเนินการ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2562 JN มีสินทรัพย์รวม 413.96 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 3.17 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนในรายการเงินสด ลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

หนี้สิน

ในปี 2560 JN มีหนี้สินรวม 266.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 104.22 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องและเจ้าหนี้การค้า ในปี 2561 หนี้สินรวมยังคงเพิ่มขึ้นจำนวน 47.14 ล้านบาทเป็น 313.42 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าเป็นสำคัญ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2562 JN มีหนี้สินรวม 309.69 ล้านบาท ลดลง 3.73 ล้านบาทในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเนื่องจากการชำระคืนตามตารางการชำระหนี้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของ JN เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 90.61 ล้านบาทในปี 2560 เป็น 97.37 ล้านบาท ในปี 2561 และ 104.28 ล้านบาท ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2562 ตามลำดับ โดยเป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของกำไรสะสม จากผลมาจากผลประกอบการดีขึ้นเป็นลำดับจากขาดทุน 0.23 ล้านบาทในปี 2560 เป็นกำไร 6.76 ล้านบาทในปี 2561 และ 6.91 ล้านบาท ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2562

**ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของ
บริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค จำกัด**

1. ข้อมูลเบื้องต้น

- ชื่อบริษัท : บริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค จำกัด
Thai Pipeline Network Co., Ltd. (“TPN”)
- ธุรกิจหลัก : ให้บริการขนส่งน้ำมันโดยระบบขนส่งทางท่อ โดยได้รับสิทธิจากกระทรวงพลังงานให้สร้างระบบท่อขนส่งน้ำมันจากจังหวัดสระบุรีไปยังภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคเหนือ
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ห้อง 1903-1906 ชั้น 19 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
- ที่ตั้งสำนักงานสาขา : 9/199 หมู่ที่ 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
- ทุนจดทะเบียน : 1,800,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 18,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- ทุนที่ชำระแล้ว : 1,800,000,000¹ บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 18,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ชำระแล้วหุ้นละ 100 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค จำกัด (“TPN”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2558 เพื่อดำเนินโครงการพัฒนาท่อส่งน้ำมันไปยังภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคเหนือ ภายใต้วัตถุประสงค์ในการเป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์แบบครบวงจรเพื่อเป็นการรองรับปริมาณความต้องการใช้น้ำมันที่จะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

เส้นทางท่อกวาท่อส่งน้ำมันไปยังภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จะเริ่มต้นโดยการต่อเชื่อมกับท่อส่งน้ำมันของบริษัท ท่อส่งปิโตรเลียมไทย จำกัด (“Thapline”) ที่อำเภอเสนาห์ จังหวัดสระบุรี วางท่อส่งน้ำมันขนานไปกับทางหลวงและทางหลวงชนบทผ่านจังหวัดสระบุรี ลพบุรี นครราชสีมา ชัยภูมิ มีจุดสิ้นสุดที่ปลายทางที่คลังน้ำมันขอนแก่น อำเภอบ้านไผ่ (คลังมีความจุอยู่ที่ 150 ล้านลิตร) รวมระยะทาง 350 กิโลเมตร ในเบื้องต้น กลุ่มลูกค้าของ TPN คือ ผู้ถือหุ้นของ Thapline ได้แก่ ปตท., เอสโซ่, เชฟรอน, เซลล์, ไทยออยล์, คูเวตปิโตรเลียม และซัสโก้ ดีเซลเออร์ส และอาจจะมีลูกค้าอื่นๆ เพิ่มเติม เช่น พีทีจี บางจาก และบริษัทน้ำมันในลาว โดย TPN คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างท่อส่งน้ำมันและคลังน้ำมันในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 4 ปี 2564

การขนส่งน้ำมันผ่านท่อช่วยให้ต้นทุนในการขนส่งน้ำมันถูกกว่าการขนส่งโดยวิธีการอื่น เช่น รถบรรทุก หรือรถไฟ ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนในด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยในระยะยาว ในอนาคต TPN อาจจะสร้างท่อขนส่งน้ำมันจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือไปยังประเทศลาว เพื่อขยายตลาดไปนอกประเทศไทยมากขึ้น โดย TPN ได้ประเมินไว้ว่า ความต้องการใช้น้ำมันของประเทศไทยในอีก 10 ปีข้างหน้าจะขยายตัวประมาณร้อยละ 5 ต่อปี

¹ แบบ บอจ.5 ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2562

3. คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของ TPN ณ วันที่ 30 เมษายน 2562 มีจำนวน 6 คน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายจักรกฤษ จารุจินดา	กรรมการ
2. นายภาณุ ศิริสาร	กรรมการ
3. นางสาวอนงค์ พานิชเจริญนาน	กรรมการ
4. นายกัมพล ตติยกุล	กรรมการ
5. นายธนัช ปวรวิบูลยกร	กรรมการ
6. นางสาวปิยะภัทร์ สุวรรณสังข์	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองของ TPN

หมายเหตุ: ผู้มีอำนาจลงนามได้แก่ นายภาณุ ศิริสาร หรือ นายกัมพล ตติยกุล หรือ นางสาวอนงค์ พานิชเจริญนาน ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายธนัช ปวรวิบูลยกร หรือ นางสาวปิยะภัทร์ สุวรรณสังข์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2562 TPN มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 1,800,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อ	ทุนจดทะเบียน			ทุนชำระแล้ว			สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
	จำนวนหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท/หุ้น)	รวมทั้งหมด (บาท)	จำนวนหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท/หุ้น)	รวมทั้งหมด (บาท)	
1. บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด	16,919,998	100	1,691,999,800	16,919,998	100	1,691,999,800	93.999989
2. จีแอล เอ็นเนอร์จี้ โซลูชั่นส์ (ฮ่องกง) คอมปะนี	1,080,000	100	108,000,000	1,080,000	100	1,08,000,000	6.000000
3. นายภาณุ ศิริสาร	1	100	100	1	100	100	0.000006
4. นายธนัช ปวรวิบูล ยกร	1	100	100	1	100	100	0.000006
รวม	18,000,000		1,800,000,000	18,000,000		1,800,000,000	100.000000

ที่มา: แบบ บอจ. 5 ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2562

5. สรุปข้อมูลทางการเงิน

- สรุปข้อมูลทางการเงินสำหรับปี 2559 - 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 2561 และงบการเงินระหว่างกาลประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2562 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2562 มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2559 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2560 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2561 งบตรวจสอบ	30 มิ.ย. 2562 งบภายใน
สินทรัพย์หมุนเวียน	27,285.40	56,016.34	19,493.95	84,819.13
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	16,594.89	82,215.34	624,710.86	1,487,917.92
รวมสินทรัพย์	43,880.29	138,231.68	644,204.81	1,572,737.05
หนี้สินหมุนเวียน	18,446.31	111,030.38	92,678.93	87,385.19
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,287.72	873.58	1,387.70	1,411.85

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2559 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2560 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2561 งบตรวจสอบ	30 มิ.ย. 2562 งบภายใน
รวมหนี้สิน	19,734.04	111,903.96	94,066.64	88,797.03
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	25,000.00	100,000.00	625,000.00	1,559,500.00
ขาดทุนสะสม	(853.74)	(73,672.28)	(74,861.83)	(75,559.98)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	24,146.26	26,327.72	550,138.17	1,483,940.02
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	43,880.29	138,231.68	644,204.81	1,572,737.05

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	2559 งบตรวจสอบ	2560 งบตรวจสอบ	2561 งบตรวจสอบ	ม.ค. – มิ.ย. 2562 งบภายใน
รายได้				
ดอกเบี้ยรับ	1,470.36	648.43	924.06	995.26
รายได้อื่น	21.32	74.61	1,028.04	7.37
รวมรายได้	1,491.68	723.04	1,952.10	1,002.63
ค่าใช้จ่าย				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2,077.59)	(72,386.19)	(3,125.92)	(1,695.34)
รวมค่าใช้จ่าย	(2,077.59)	(72,386.19)	(3,125.92)	(1,695.34)
ขาดทุนสุทธิก่อนต้นทุนทางการเงิน	(585.91)	(71,663.15)	(1,173.82)	(692.71)
ต้นทุนทางการเงิน	(49.18)	(1,155.39)	(15.72)	(5.44)
ขาดทุนสุทธิ	(635.10)	(72,818.54)	(1,189.55)	(698.15)

หมายเหตุ:

- งบการเงินสำหรับปี 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท ซีพีแอสโซซิเอตส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งไม่ได้เป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- งบการเงินสำหรับปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- งบการเงินสำหรับปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- งบการเงินระหว่างกาลประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เป็นงบภายในที่จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบัญชีของ TPN

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินโดยรวมของ TPN

ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

สำหรับปี 2560 TPN มีรายได้รวมจำนวน 0.72 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 0.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 52 รายได้หลักมาจากดอกเบี้ยรับจำนวน 0.65 ล้านบาท ลดลง 0.82 ล้านบาท เนื่องจาก TPN ไม่มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นเช่นปีก่อน ทั้งนี้ TPN ยังไม่มีรายได้จากการบริการ เนื่องจากอยู่ในระหว่างพัฒนาโครงการยังไม่ได้เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ ในปี 2561 TPN มีรายได้รวม 1.95 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 1.23 ล้านบาทเนื่องจากรายได้จากดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2560 TPN มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 72.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึง 70.31 ล้านบาท เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการมัดจำที่ดิน 50.5 ล้านบาทและมีค่าใช้จ่ายบริหารงานโครงการเพิ่มขึ้น ปี 2561 TPN มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3.12 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 69.26 ล้านบาทเป็นเพราะไม่มีค่าใช้จ่ายในการมัดจำที่ดินเช่นปีก่อน

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2560 TPN มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 1.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.10 ล้านบาท เนื่องจากมีเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น 56.48 ล้านบาท ซึ่งเป็นตัวสัญญาใช้เงินอายุไม่เกิน 1 ปี คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1 - 6 ต่อปี ในปี 2561 TPN มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 0.02 ล้านบาทลดลงจากปี 2560 มากการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ

ภาษีจ่าย

TPN ยังไม่มีภาษีจ่ายทั้งในปี 2559 - 2561 เนื่องจากมีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงาน

กำไรสุทธิ

TPN มีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 72.82 ล้านบาทในปี 2560 และ 1.19 ล้านบาทในปี 2561 ตามลำดับ เนื่องจากอยู่ในระหว่างพัฒนาโครงการ ยังไม่ได้เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์จึงยังไม่มีรายได้จากการให้บริการ มีเพียงดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นซึ่งมีจำนวนน้อยกว่าค่าใช้จ่ายในการบริหาร ส่งผลให้ TPN มีผลประกอบการขาดทุนต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2559

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สำหรับสิ้นปี 2560 TPN มีสินทรัพย์รวม 138.23 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 94.35 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หมุนเวียนรายการหลักที่เพิ่มขึ้นได้แก่ เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 50 ล้านบาทซึ่งใช้ค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา ส่วนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นได้แก่ เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินจำนวน 11.35 ล้านบาท อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 54.21 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ ในปี 2561 TPN มีสินทรัพย์รวม 644.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 505.97 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 217 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินเพิ่มและความคืบหน้าในการก่อสร้าง นอกจากนี้ยังมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์จำนวน 324.41 ล้านบาทเพื่อลงทุนในโครงการก่อสร้างระบบขนส่งน้ำมันทางท่อ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 TPN มีสินทรัพย์รวม 1,572.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 928.53 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง อาคารและอุปกรณ์ตามความคืบหน้าในการก่อสร้างระบบขนส่งน้ำมันทางท่อ

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 TPN มีหนี้สินรวม 111.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 92.17 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นสำคัญ เพื่อใช้ลงทุนก่อสร้างโครงการในอนาคต ณ สิ้นปี 2561 TPN มีหนี้สินรวม 94.07 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 17.83 ล้านบาทเป็นผลจากการลดลงของเจ้าหนี้อื่น และหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 TPN มีหนี้สินรวม 88.79 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 เล็กน้อยจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2560 TPN ได้ทำการเรียกชำระค่าหุ้นที่ยังชำระไม่เต็มมูลค่าจำนวน 75 ล้านบาททำให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 100 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม TPN มีขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นเป็น 73.67 ล้านบาทจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่องส่งผลให้สิ้นปี 2560 TPN มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 26.33 ล้านบาท ในปี 2561 TPN เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100 ล้านบาทเป็น 1,350 ล้านบาทแต่ทุนที่ออกและชำระแล้วเพียง 625 ล้านบาท อย่างไรก็ตามยังมีขาดทุนสะสมจำนวน 74.86 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2561 TPN มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 550.14 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 523.81 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 TPN มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,800 ล้านบาทในขณะที่ทุนที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นจำนวน 934.5 ล้านบาทเป็น 1,559.50 ล้านบาทและมีผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นเป็น 75.56 ล้านบาท ส่งผลให้มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,483.94 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 933.80 ล้านบาท

6. สถานะอุตสาหกรรม

ประเทศไทยมีผู้ประกอบการที่ให้บริการขนส่งน้ำมันเชื้อเพลิงทางระบบท่อส่งน้ำมัน 2 บริษัท ดังนี้

(1) บริษัท ขนส่งน้ำมันทางท่อ จำกัด (FPT) ได้ก่อตั้งขึ้นในเดือนพฤษภาคม 2534 ตามมติคณะรัฐมนตรีตามข้อเสนอของคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ เพื่อประกอบกิจการด้านการเก็บรักษา และดำเนินการขนส่งน้ำมันเชื้อเพลิงทางระบบท่อส่งน้ำมันใต้ดินซึ่งสร้างขนานกับทางรถไฟ มีระยะทางรวม 69 กิโลเมตรจากโรงกลั่นน้ำมันบางจากผ่านคลังน้ำมันเชลล์และคลังน้ำมันเซฟรอนที่ขอนแก่น ไปถึงสถานีบริการจัดเก็บน้ำมันของบริษัทที่ทำอากาศยานดอนเมือง และไปสิ้นสุดที่คลังน้ำมันของบริษัท ขนส่งน้ำมันทางท่อ จำกัด ที่อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นศูนย์รวมการรับและจ่ายน้ำมันเพื่อกระจายสู่ภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย

ในส่วนของคลังน้ำมันของ FPT มีทั้งหมด 3 แห่ง คือ (ก) คลังน้ำมันดอนเมืองจะรับน้ำมันอากาศยาน โดยผ่านระบบท่อขนส่งน้ำมันมาเก็บในถังน้ำมันสำรอง เพื่อทำการตรวจสอบคุณภาพมาตรฐานสากล ก่อนดำเนินการสูบน้ำ และส่งมอบให้กับบริษัท บริการเชื้อเพลิงการบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BAFS) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการเติมน้ำมันอากาศยาน ณ ท่าอากาศยานดอนเมือง, (ข) คลังน้ำมันสุวรรณภูมิอยู่ติดกับสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งรับน้ำมันอากาศยานมาจากสถานีมักกะสัน โดยผ่านระบบท่อขนส่งน้ำมันมาเก็บในถังน้ำมันสำรอง ซึ่งมีความจุ 24 ล้านลิตร, และ (ค) คลังน้ำมันบางปะอินซึ่งติดอยู่กับคลังน้ำมัน บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) โดยจะรับน้ำมันภาคพื้นดินผ่านระบบท่อขนส่งจากโรงกลั่นน้ำมันบางจากที่บางจาก คลังน้ำมันเชลล์และคลังน้ำมันเซฟรอนที่ขอนแก่นที่รับมาจัดเก็บยังคลังน้ำมันปลายทางที่อำเภอบางปะอิน มีถึงสามารถจัดเก็บน้ำมันได้หลายชนิดรวมทั้งสิ้น 75 ล้านลิตร

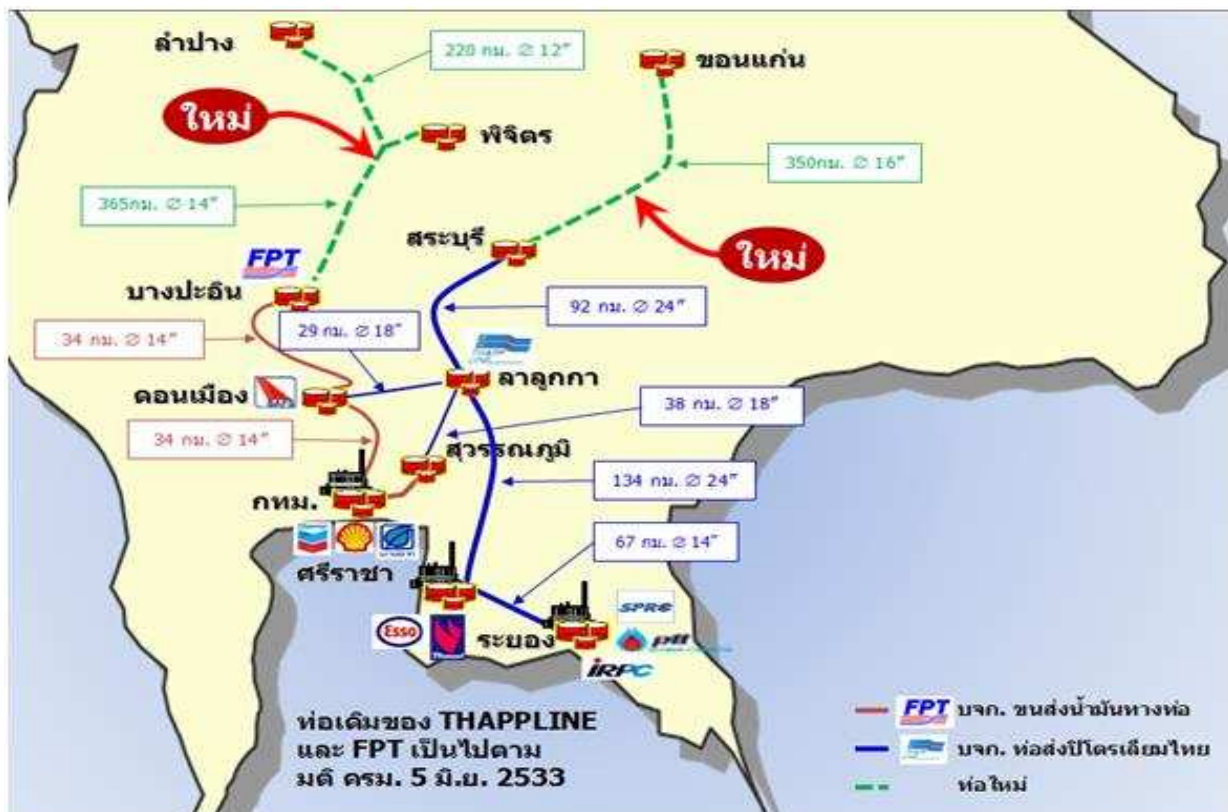
(2) บริษัท ท่อส่งปิโตรเลียมไทย จำกัด (Thapline) ก่อตั้งขึ้นในเดือนมกราคม 2534 ประกอบธุรกิจให้บริการขนส่งน้ำมันผ่านระบบท่อ ปัจจุบัน Thapline ให้บริการขนส่งน้ำมันผ่านระบบท่อ 3 เส้นทางหลัก ระยะทางรวมทั้งสิ้น 360 กิโลเมตร โดยแบ่งเป็น (ก) ช่วงระหว่างศรีราชา-สระบุรี มีความยาว 25 กิโลเมตร ออกแบบให้มีกำลังการขนส่งสูงสุด 26,000 ล้านลิตรต่อปี มีเส้นทางเริ่มต้นจากสถานีขนส่งน้ำมันต้นทางศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งจะรับน้ำมันจากโรงกลั่นน้ำมันเอสโซ่ โรงกลั่นน้ำมันไทยออยล์ คลังน้ำมัน ปตท. และคลังน้ำมันของบริษัท ชลบุรีเทอร์มินัล จำกัด เพื่อลำเลียงไปยังคลังปลายทางที่อำเภอลำลูกกาจังหวัดปทุมธานี และที่อำเภอเสนาห์ จังหวัดสระบุรี โดยมีท่อแยกไปที่คลังน้ำมันอากาศยานดอนเมือง, (ข) เส้นทางมาบตาพุด-ศรีราชา Thapline เชื่อมต่อไปยังโรงกลั่นน้ำมันพีทีทีจีซี และโรงกลั่นสตาร์ปิโตรเลียม ที่นครอุตสาหกรรมมาบตาพุด มีความยาวท่อ 67 กิโลเมตร และ (ค) เส้นทางลำลูกกา-สนามบินสุวรรณภูมิ Thapline ได้ขยายระบบท่อส่งจากคลังน้ำมันลำลูกกาไปยังคลังน้ำมันท่าอากาศยานสุวรรณภูมิระยะทาง 38 กิโลเมตร โดยมีขีดความสามารถจัดส่งน้ำมันเชื้อเพลิงอากาศยานให้กับท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เพื่อบริการผู้โดยสารได้ 100 ล้านคนต่อปี

Thapline มีคลังน้ำมันสองแห่งที่อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี และที่อำเภอเสนาห์ จังหวัดสระบุรี สามารถจัดเก็บน้ำมันได้หลายชนิด เป็นแหล่งสำรองน้ำมัน และศูนย์กลางการจ่ายน้ำมันไปยังกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ภาคกลาง ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ คลังน้ำมันทั้งสองแห่งมีความจุทั้งหมด 170 ล้านลิตร

แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคต

ปัจจุบันความต้องการใช้น้ำมันในประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2-3 ต่อปี (ที่มา: สำนักนโยบายและแผนพลังงาน กระทรวงพลังงาน) โดยสภาพการเติบโตในภาพรวมจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น การเติบโตทางเศรษฐกิจ สภาพการขยายตัวของตลาดรถยนต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภูมิภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งมีการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง อันเป็นตัวช่วยผลักดันปริมาณการใช้น้ำมันเพื่อการขนส่งในภูมิภาค นอกจากนี้ การใช้น้ำมันในประเทศเพื่อนบ้าน (ลาว) เพิ่มขึ้นในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ประเทศไทยส่งออกน้ำมันไปขายยังประเทศลาวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี เนื่องมาจากการเติบโตของประเทศ รวมถึงการใช้น้ำมันในการพัฒนาโครงการเขื่อนและโรงไฟฟ้าที่มีอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลต่อการเติบโตปริมาณการใช้น้ำมันอย่างมีนัยสำคัญ

รูปแสดงคลังน้ำมันและท่อส่งน้ำมันในประเทศไทย



ที่มา: บริษัท ขนส่งน้ำมันทางท่อ จำกัด, บริษัท ท่อส่งปิโตรเลียม จำกัด, หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ ปีที่ 37 ฉบับที่ 3,296 วันที่ 14 - 16 กันยายน 2560, www.thailandindustry.com, และ www.teacher.ssru.ac.th

FPT กำลังดำเนินโครงการท่อขนส่งน้ำมันภาคเหนือโดยมีจุดตั้งต้นจากคลังน้ำมันบางปะอิน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา-ลำปาง รวมระยะทาง 569 กิโลเมตร แบ่งเป็น 2 ระยะ ได้แก่ โครงการขยายระบบท่อระยะที่ 1 จากคลังน้ำมันบางปะอินไปคลังน้ำมันพิจิตร ระยะทาง 367 กิโลเมตร และโครงการขยายระบบท่อระยะที่ 2 จากสถานีเพิ่มแรงดันและแยกระบบท่อกำแพงเพชรไปยังคลังน้ำมันลำปาง ระยะทาง 202 กิโลเมตร คาดว่าจะดำเนินการได้ภายในปี 2562

สำหรับโครงการท่อน้ำมันส่วนต่อขยายสายภาคตะวันออกเฉียงเหนือ TPN ได้แสดงความสนใจที่จะลงทุนในการต่อขยายท่อขนส่งน้ำมันทางท่อไปยังภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยมีคลังน้ำมันปลายทางที่ อำเภอบ้านไผ่ จังหวัดขอนแก่น

ต่อขยายจากระบบการขนส่งน้ำมันทางท่อเดิมของ Thappline ที่คลังน้ำมันอำเภอสหัสขันธ์ จังหวัดสระบุรี เป็นระยะทางทั้งสิ้น 350 กิโลเมตรใช้ท่อน้ำมันขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 16 นิ้ว Thappline ประเมินว่า หากท่อน้ำมันใหม่ทั้ง 2 เส้นได้เชื่อมต่อกับท่อน้ำมันของ Thappline แล้ว จะทำให้การบริหารจัดการท่อส่งน้ำมันมีความคล่องตัวมากขึ้น เพราะท่อน้ำมันของ Thappline สามารถเชื่อมโยงกับโรงกลั่นน้ำมันใหญ่ในประเทศถึง 4 แห่ง (โรงกลั่นเอสโซ่, ไทยออยล์, พีทีทีจีซี, และสตาร์ปิโตรเลียม) สามารถเพิ่มปริมาณการจ่ายน้ำมันให้กับพื้นที่ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

เอกสารแนบ 2 ข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการประเมินราคาสินทรัพย์

สรุปรายงานการประเมินราคาสินทรัพย์กลุ่ม PSTC

ในการประเมินมูลค่ากิจการประกอบการหามูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี จำเป็นต้องมีการประเมินราคาสินทรัพย์ที่สำคัญของกลุ่มบริษัทเพื่อเปรียบเทียบระหว่างราคายุติธรรม กับ ราคาที่บันทึกตามบัญชีว่ามีความแตกต่างกันอย่างไร และนำผลต่างมาคำนวณเพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว บริษัทฯจึงได้แต่งตั้งผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระคือ บริษัท พรสยามคอนสตรัคชั่น แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (“บริษัทพรสยาม ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (“VAT”) และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์การจัดทำรายงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ ตามรายงานที่จัดทำระหว่างเดือนเมษายน – มิถุนายน 2562 เพื่อทำการประเมินราคาสินทรัพย์ที่สำคัญของแต่ละบริษัท ได้แก่ ที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและอุปกรณ์ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ชื่อบริษัท	ราคาตามบัญชี (30 มิถุนายน 2562)				ราคาประเมิน ^{1/}				ผลต่างรวม
	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องจักรและอุปกรณ์	รวม	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องจักรและอุปกรณ์	รวม	
กลุ่มโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์	9.05	190.80	535.67	735.53	33.42	32.12	463.25	528.79	(206.74)
PSTC -เพชรบุรี	6.39	9.03	28.22	43.64	10.30	3.06	30.64	43.99	0.36
PSTC -สระแก้ว	0.00	45.89	174.79	220.68	2.56	8.89	160.37	171.82	(48.86)
KSP	2.66	32.91	106.56	142.14	9.10	5.87	57.44	72.41	(69.73)
SGG	0.00	14.65	31.19	45.84	0.00	0.00	26.44	26.44	(19.41)
PWG	0.00	12.67	35.68	48.35	0.00	0.00	28.03	28.03	(20.32)
PSTE 2	0.00	75.65	159.23	234.88	11.46	14.30	160.34	186.10	(48.78)
กลุ่มโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล	272.33	94.41	646.66	1,013.40	112.97	37.75	511.63	662.36	(351.04)
ARW	123.72	25.08	262.57	411.38	57.14	12.51	134.18	203.83	(207.55)
STS	54.63	41.84	94.55	191.02	16.45	5.90	76.80	99.15	(91.86)
SYS	87.69	12.81	225.82	326.32	36.78	7.11	235.84	279.73	(46.59)
KPP	0.00	8.64	18.21	26.84	0.00	9.18	21.49	30.67	3.83
NWR	6.30	6.04	45.51	57.85	2.60	3.06	43.32	48.98	(8.87)
กลุ่มโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล	50.55	110.48	546.29	707.32	42.22	92.24	483.22	617.68	(89.64)
WKE	35.74	110.48	546.29	692.51	36.15	92.24	483.22	611.60	(80.91)
PSTE 1	14.81	0.00	0.00	14.81	6.08	0.00	0.00	6.08	(8.73)
กลุ่มธุรกิจออกแบบ จำหน่ายและติดตั้งระบบจ่ายไฟฟ้าและตรวจวัดสภาพแวดล้อม	59.21	14.83	0.00	74.04	91.99	9.39	0.00	101.38	27.35
PSTC	59.21	14.83	0.00	74.04	91.99	9.39	0.00	101.38	27.35
รวม	20.21	0.00	0.00	20.21	45.19	0.00	0.00	45.19	(620.07)

หมายเหตุ: 1/การประเมินราคายุติธรรมของสินทรัพย์ประเภทต่างๆมีการใช้วิธีประเมินที่แตกต่างกัน คือ ที่ดิน ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด สำหรับอาคาร เครื่องจักรและอุปกรณ์ ใช้วิธีต้นทุนทดแทนและหักค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งาน

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ดิน: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงเป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่มีลักษณะ และ/หรือ บริเวณใกล้เคียงกับสินทรัพย์ที่ประเมินที่มีการซื้อขายหรือมีราคาเสนอขาย รวมทั้งการเปรียบเทียบและปรับปรุงการให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักของสินทรัพย์ที่ประเมินและข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบกับปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเล ลักษณะพื้นที่ รูปทรง ตำแหน่งที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก การคมนาคม เป็นต้น ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

อาคาร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีประมาณต้นทุนการสร้างอาคารทดแทนตามราคา ณ ปัจจุบันแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการประเมินราคาการก่อสร้างโดยใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ จากนั้นมีการตัดค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของสินทรัพย์แต่ละประเภท ทำให้ได้ราคาที่ใกล้เคียงกับสภาพปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

เครื่องจักรและอุปกรณ์:

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีประมาณต้นทุน ณ ปัจจุบันแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน เป็นวิธีที่เหมาะสม จากนั้นมีการตัดค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของสินทรัพย์แต่ละประเภท ทำให้ได้ราคาที่ใกล้เคียงกับสภาพปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

สรุปรายงานการประเมินราคากลุ่มโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (“ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ”) เพื่อประเมินมูลค่าราคาของที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรและอุปกรณ์สำหรับโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ทั้งหมด 6 โครงการ ในเดือนเมษายน ปี 2562 โดยสรุปมูลค่าการประเมินราคาได้ตามตารางดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

โครงการ	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักรและอุปกรณ์
PSTC1	10.30	3.06	30.64
PSTC2	2.56	8.89	160.37
KSP	9.10	5.87	57.44
SGG	- ^{1/}	- ^{1/}	26.44
PWG	- ^{1/}	- ^{1/}	28.03
PSTE2	11.46	14.30	160.34
รวม	33.42	32.12	463.26

หมายเหตุ 1/ ไม่มีการประเมินเนื่องจากเป็นโครงการแสงอาทิตย์บนหลังคา

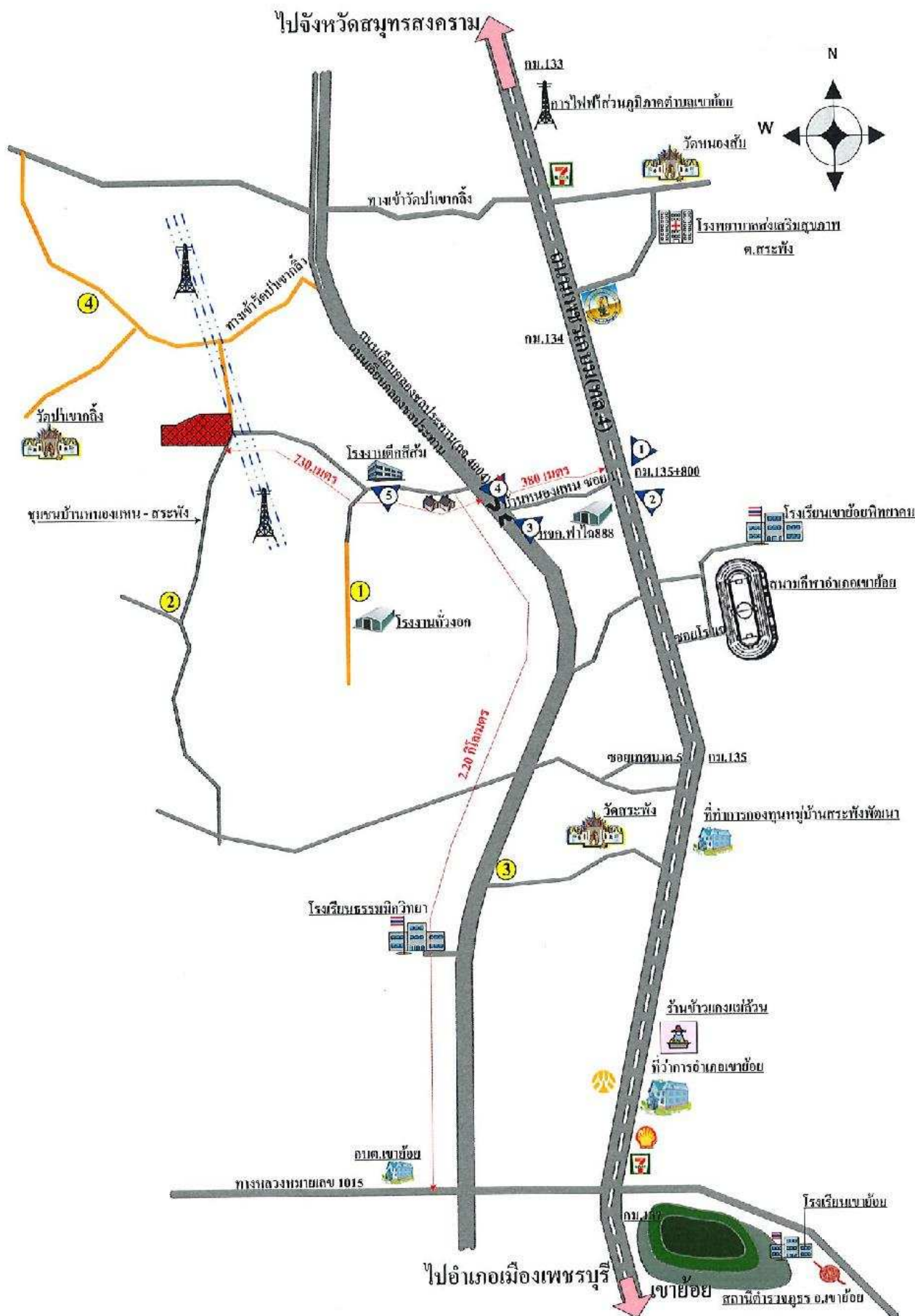
1. การประเมินราคาโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ จังหวัดเพชรบุรี โครงการเขาย้อย (“PSTC1”)

1.1. การประเมินราคาที่ดินสำหรับโรงไฟฟ้า PSTC1 โดยวิธีเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง

การประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินได้สำรวจข้อมูลตลาด เปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
เนื้อที่	16 ไร่ 50.6 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตำบลสระพัง อำเภอยะบอย จังหวัดเพชรบุรี
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อก	ที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ทิศเหนือและตะวันตกติดที่ดินว่างเปล่า ทิศใต้ติดทางสาธารณประโยชน์ และ ทิศตะวันออกติดถนนชุมชน บ้านหนองแห่น-สระพัง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เพาเวอร์โซลูชั่น เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
โฉนดที่ดิน	20384
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินติดจำนองกับธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	11 เมษายน 2562

รูปแสดงที่ตั้ง ที่ดินของโรงไฟฟ้า PSTC1





ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1. ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2. ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนชุมชนบ้านหนอง แหลมสระพังห่างจากถนน เพชรเกษมประมาณ 1,110 เมตร	ติดซอยไม่มีชื่อ ห่างจาก ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ประมาณ 830 เมตร	ติดถนนชุมชนบ้านหนอง แหลมสระพังห่างจากถนน เพชรเกษมประมาณ 1.7 กิโลเมตร	ติดถนนเลียบคลอง ชลประทานห่างจากถนน เพชรเกษม (ทล.4) ประมาณ 380 เมตร	ติดซอยไม่มีชื่อห่างจาก ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ประมาณ 2 กิโลเมตร
3. สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย เบาบาง	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย	เกษตรกรรม
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำบาดาล	ห่างจากสาธารณูปโภค ประมาณ 200 เมตร	ห่างจากสาธารณูปโภค ประมาณ 540 เมตร	ไฟฟ้า, โทรศัพท์ และน้ำ บาดาล	ห่างจากสาธารณูปโภค ประมาณ 820 เมตร
5.ผังเมือง	ชนบทและเกษตรกรรม/ อุตสาหกรรมและ คลังสินค้า	ชนบทและเกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม/ อุตสาหกรรมและ คลังสินค้า	ชนบทและเกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม
6. สภาพ/ถนนทางเข้า	ถนนคอนกรีตกว้าง ประมาณ 3.5 เมตร	ดินลูกรังกว้างประมาณ 3 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 12 เมตร	ดินลูกรังกว้างประมาณ 3 เมตร
7. เนื้อที่ดิน	16 ไร่ 34.98 ตารางวา (16.08745 ไร่)	6 ไร่ 3 งาน 06 ตารางวา (6.765) ไร่	10 ไร่	16 ไร่	10 ไร่
8. รูปร่าง	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
9. หน้ากว้าง	ติดถนนประมาณ 112 เมตร	ติดถนนประมาณ 60 เมตร	ติดถนนประมาณ 150 เมตร	ติดถนนประมาณ 120 เมตร	ติดถนนประมาณ 70 เมตร
10. ระดับ/การถมดิน	ถมแล้ว เหลือเสมอดิน	ยังไม่ถม เหลือต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร	ยังไม่ถม เหลือต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร	ยังไม่ถม เหลือต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร	ถมแล้ว เหลือเสมอดิน
11. การใช้ประโยชน์ใน ปัจจุบัน	โรงไฟฟ้าแสงอาทิตย์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ที่นา
12. เสนอขาย	-	900,000	900,000	1,500,000	350,000

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
(บาท/ไร่)					
13. วันที่	-	กลางปี พ.ศ. 2561-ปัจจุบัน	กลางปี พ.ศ. 2561-ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2561-ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2561-ปัจจุบัน
ปรับฐานข้อมูล					
ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ไร่)		900,000	900,000	1,500,000	350,000
การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-15%	-15%	-15%	-10%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		765,000	765,000	1,275,000	315,000
ค่าที่ดิน (บาท/ไร่)		0	0	0	0
ราคาหลังปรับแก้สุทธิ		765,000	765,000	1,275,000	315,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา					
ก. ทำเลที่ตั้ง		5%	0%	-15%	5%
ข. สภาพแวดล้อม		5%	0%	-15%	0%
ค. สาธารณูปโภค		10%	10%	-5%	10%
ง. ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
จ. สภาพถนนทางเข้า		3%	-3%	-10%	3%
ฉ. เนื้อที่ดิน		-10%	-5%	0%	-5%
ช. รูปร่าง		0%	0%	0%	0%
ซ. หนักร้างต่อเนื้อที่ดิน		0%	-5%	0%	0%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		13%	-3%	-45%	13%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		864,450	742,050	701,250	355,950
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล					
การปรับแก้ทั้งหมด	124	33	23	45	23
สัดส่วนการปรับแก้	1	0.2661	0.1855	0.3629	0.1855
แปลงค่า (ส่วนกลับ)	17.30	3.7576	5.3913	2.7556	5.3913
น้ำหนักของข้อมูล	1	0.2173	0.3117	0.1593	0.3117
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)	641,789	187,806	231,307	111,723	110,954
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่)	640,000				

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินของโรงไฟฟ้า PSTC1 โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 640,000 บาทต่อไร่ จะได้มูลค่าที่ดินที่อยู่นอกเขตพื้นที่สายไฟฟ้าแรงสูง 10,295,968 บาท สำหรับมูลค่าที่ดินในส่วนที่อยู่ในเขตสายไฟฟ้าแรงสูง ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระกำหนดราคาเท่ากับร้อยละ 10 ของราคาตลาด จะได้มูลค่าที่ดินในส่วนนี้เท่ากับ 2,499 บาท รวมเป็นมูลค่าที่ดินตามราคาประเมินเท่ากับ 10,298,467 บาท

1.2. การประเมินราคาสงปลูกสร้างและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน สำหรับโรงไฟฟ้า PSTC1 โดยวิธีต้นทุน

การประเมินสิ่งปลูกสร้างผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระทำโดยวิธีต้นทุน (cost approach) โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุสภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตาราง เมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	ต้นทุนทดแทนใหม่ สุทธิ หลังหักการ เสื่อมสภาพ (บาท) ^{2/}
1. อาคารสำนักงานยกพื้นสูงชั้นเดียว				
- พื้นที่ภายในอาคาร	37.28	15,000	559,200	548,016
- พื้นที่เฉลียงทางเดิน	30.58	3,000	91,740	89,905
2. อาคารบ้านห้องควบคุมยกพื้นสูงชั้นเดียว				
- พื้นที่ภายในอาคาร	25.60	12,000	307,200	301,056
- พื้นที่เฉลียงด้านหลัง	6	3,000	18,000	17,640
3. อาคารป้อมยามและปั้มน้ำ 2 ชั้น				
- พื้นที่ภายในอาคารชั้นล่าง	19	7,000	307,200	130,340
- พื้นที่ภายในอาคารชั้นบน	19	2,500	18,000	46,550
สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน				
- ถนนลาดยางภายในทรัพย์สิน	1,457	500	728,500	684,790
- รั้วคอนกรีตผนังกันดินติดตั้งตระแกรง เหล็กพร้อมป้ายคอนกรีตและประตูเหล็ก เลื่อน)	902	800	721,600	678,304
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				2,496,601

หมายเหตุ: 1/ ในการให้ได้มาซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจาก
มาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ
2/ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน มีอายุประมาณ 2 ปี (หรือเท่ากับร้อยละ 2 สำหรับอาคาร และ ร้อยละ 6 สำหรับสิ่งพัฒนาควบบน
ที่ดิน) ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาว่ามูลค่าเสื่อมราคาตามสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและพิจารณาค่าเสื่อมตามสภาพการใช้งาน
การดูแลรักษา

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโรงไฟฟ้า PSTC1

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน โฉนดเลขที่ 20384			
- อยู่นอกเขตสาย ไฟฟ้าแรงสูง	16 ไร่ 34 ตารางวา	640,000 บาทต่อไร่	10,295,968
- อยู่ในเขตสายไฟฟ้าแรงสูง	15.62 ตารางวา	64,000 บาทต่อไร่ ^{1/}	2,499
2. สิ่งปลูกสร้าง	3 รายการ และ สิ่งพัฒนาควบ บนที่ดิน		2,496,601
รวม			12,795,068

หมายเหตุ 1/ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระกำหนดราคาของที่ดินที่อยู่ในเขตสายไฟฟ้าแรงสูงเท่ากับร้อยละ 10 ของมูลค่าตลาด

จากการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ จะได้มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ
PSTC1 เท่ากับ **12,795,068 บาท**

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับโรงไฟฟ้า PSTC1

ในการประเมินมูลค่าที่ดินของโรงไฟฟ้า PSTC1 ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธี
เปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ

เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาดจำนวน 4 ข้อมูล ซึ่งมีราคาเสนอขายระหว่าง 350,000-1,500,000 บาท/ไร่ และมีการปรับแก้ตามการคำนวณของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเพื่อให้สะท้อนราคาขายปัจจุบันหรือราคาที่คาดว่าจะซื้อขายได้ตามวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) เช่น ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน และรูปร่าง จะได้ราคาซื้อขายอยู่ที่ 640,000 บาท/ไร่ หรือเท่ากับ 10,295,968 บาท

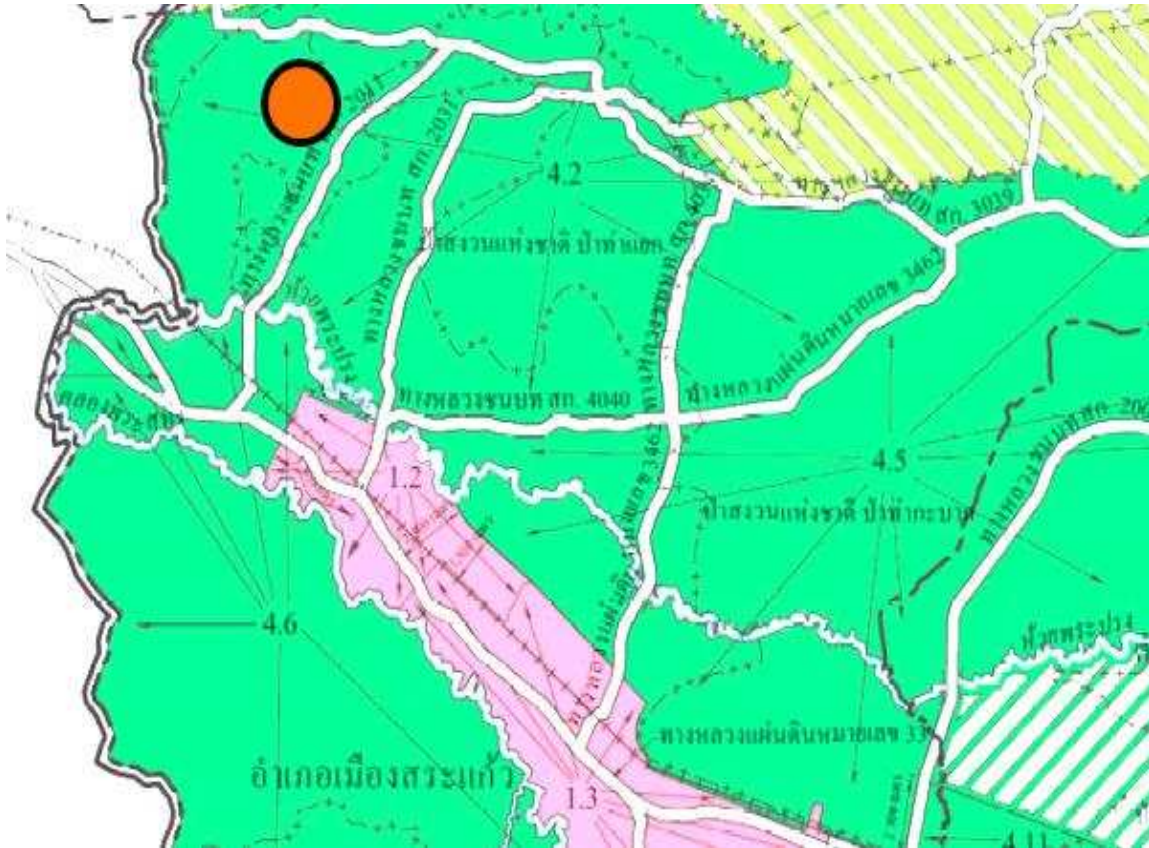
การประเมินสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้า PSTC1 ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดินอายุประมาณ 2 ปี พิจารณาค่าเสื่อมปีละร้อยละ 1 และร้อยละ 3 ตามลำดับ จะได้ราคาสิ่งปลูกสร้างอยู่ที่ 2,496,601 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) สำหรับที่ดิน และ วิธีต้นทุน (Cost Approach) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีที่เหมาะสม ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันและมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด เท่ากับ 12,795,068 บาท

2.การประเมินราคาโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ จังหวัดเพชรบุรี โครงการสระแก้ว ("PSTC2")

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
เนื้อที่	60 ไร่
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 333 หมู่ 14 ถนนสายบ้านเขาสิงโต บ้านเขาขาด ตำบลบ้านแก่ง อำเภอเมือง จังหวัดสระแก้ว
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อก	ที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ทิศใต้และทิศตะวันตกติดที่ดินว่างเปล่า ทิศเหนือติดที่ดินว่างเปล่าและอาคารบ้านพักอาศัย ทิศตะวันออกติดถนนสายบ้านเขาสิงโต-บ้านเขาขาด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	นายพ่ายพร รอดประเสริฐ
โฉนดที่ดิน	33292,33293
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินติดจดทะเบียนกับสหกรณ์การเกษตรเมืองสระแก้ว
วันที่ประเมิน	15 กรกฎาคม 2562

รูปแสดงที่ตั้ง ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ของโรงไฟฟ้า PSTC2



2.1 การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน สำหรับโรงไฟฟ้า PSTC2 โดยวิธีต้นทุน

การประเมินสิ่งปลูกสร้างผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระทำโดยวิธีต้นทุน (cost approach) โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุสภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตาราง เมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างบน ที่ดินสิทธิการเช่า (บาท) ^{2/}
1. อาคารห้องควบคุม ยกพื้นสูง				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	45.00	10,000	450,000	414,000
- พื้นที่จัดเรียงทางเดิน	20.00	2,500	50,000	46,000
2. อาคารห้องควบคุม-หม้อแปลงไฟฟ้ายกพื้นสูง (5 หลัง)				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารควบคุม	90.00	50,000	900,000	828,000
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารหม้อแปลง	101.00	15,000	303,750	279,450
3. อาคารปั๊มน้ำมัน				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	9.25	L/S	100,000	82,708
4. อาคารห้องน้ำ				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	12.87	10,000	128,700	106,445.20
5. อาคารปั๊มน้ำ (2 หลัง)				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	60.5	8,000	242,000	0
สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน				
- ถนนลาดยางภายใน	2,450.00	600	1,470,000	1,215,807.60
- รั้วรอบโรงไฟฟ้า	2,892.00	1,100	3,181,200	2,631,106.90

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตาราง เมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างบน ที่ดินสิทธิการเช่า (บาท) ^{2/}
- เสาคอนกรีตครอบแผงโซลาร์เซลล์	5,680.00	700	3,976,000	3,288,470.08
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				8,891,989

หมายเหตุ: 1/ ในการให้ได้มาซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ
2/ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน มีอายุประมาณ 2 ปี (หรือเท่ากับร้อยละ 8) ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาว่าเสื่อมราคาตามอายุสัญญาเช่า 25 ปี

จากการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ จะได้มูลค่าสิ่งปลูกสร้างของ PSTC2 เท่ากับ **8,891,989 บาท**

1.2. การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับโรงไฟฟ้า PSTC2 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระทำโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (income approach) โดยเป็นการประเมินที่พิจารณาจากผลต่างของค่าเช่าตลาดของที่ดินกับค่าเช่าตามสัญญาของแต่ละปี (ตลอดระยะเวลาของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ) แล้วทำการหาผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลต่าง (ผลกำไร) ที่เกิดขึ้นในแต่ละปี โดยรายละเอียดของสมมติฐานการประเมินมีดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	สมมติฐาน
1. ระยะเวลา	22 ปี 5 เดือน 16 วัน (22.4548 ปี)	เท่ากับระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน ณ วันประเมิน
2. ค่าเช่าช่วงตามสัญญา	อัตราค่าเช่าปีละ 10,000 บาท	เท่ากับค่าเช่าช่วงตามสัญญาเช่าที่ดิน
3. ค่าเช่าตลาดของที่ดิน	240,000 บาทต่อปี (2%*12,000,000)	เท่ากับประมาณร้อยละ 2 ของมูลค่าตลาดของที่ดิน
4. อัตราเพิ่มของค่าเช่า	เพิ่มร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มในอัตราเท่ากับการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ในตลาด
5. อัตราคิดลด	เท่ากับร้อยละ 10	อัตราดอกเบี้ยพันธบัตร 23 ปีรวมกับอัตราขาดหายความเสี่ยง

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินของโรงไฟฟ้า PSTC2 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ จะได้มูลค่าเท่ากับ **2,565,165 บาท**

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับโรงไฟฟ้า PSTC2

ในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้า PSTC2 ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดินอายุประมาณ 2 ปี พิจารณาค่าเสื่อมปีละร้อยละ 4 จะได้ราคาสิ่งปลูกสร้างอยู่ที่ 8,891,989 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีที่เหมาะสม ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันและมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด เท่ากับ 8,891,989 บาท และสิทธิในการเช่าที่ด้วยวิธีรายได้ เท่ากับ 2,565,165 บาท

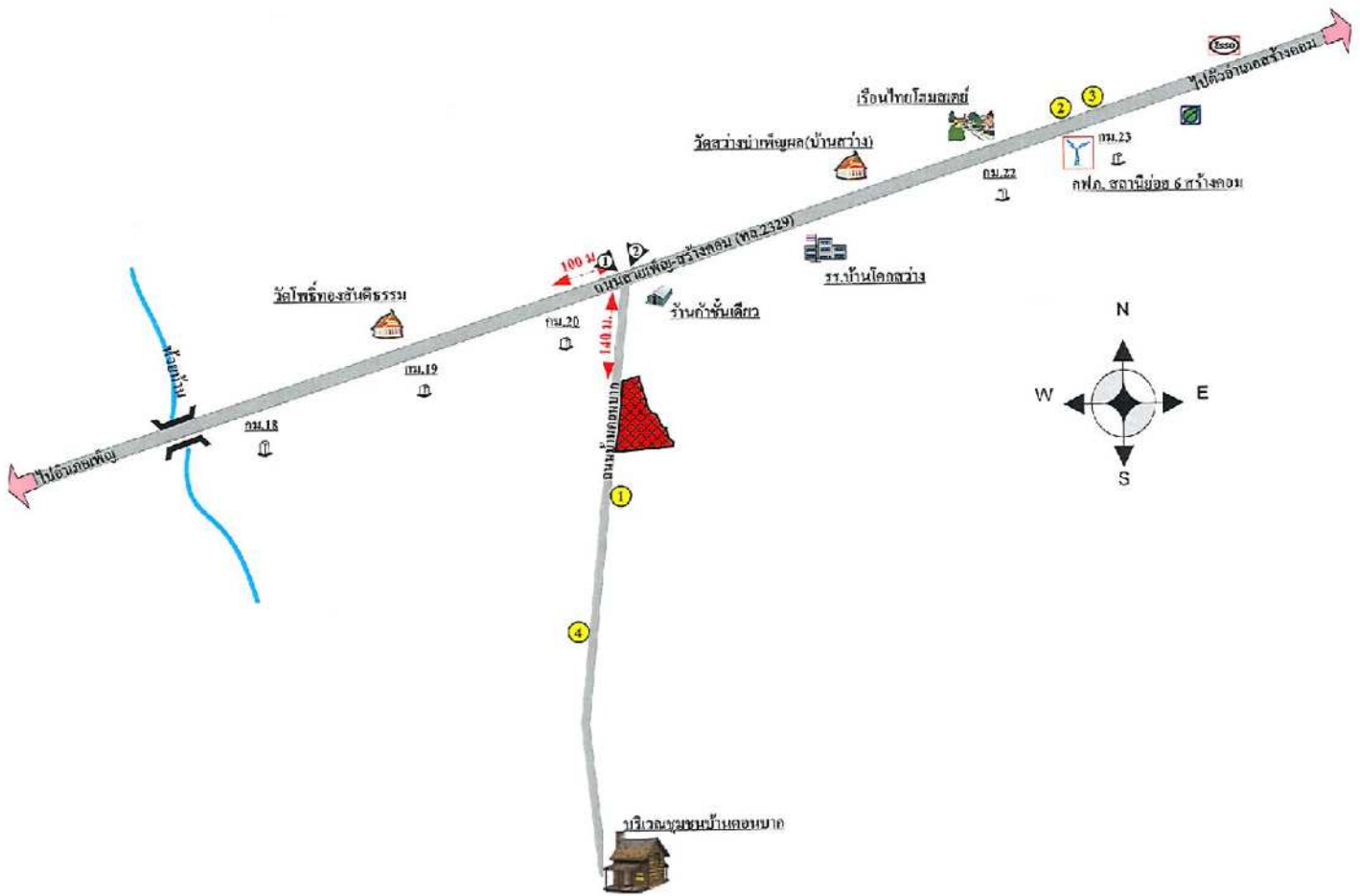
3.การประเมินราคาโรงไฟฟ้ากั้นหา โซล่าพาวเวอร์ จำกัด (“KSP”)

3.1. การประเมินราคาที่ดินสำหรับโรงไฟฟ้า KSP โดยวิธีเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง

การประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินได้สำรวจข้อมูลตลาด เปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
เนื้อที่	50 ไร่ 2 งาน 22 ตารางวา (50.555 ไร่)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตำบลสร้างคอม อำเภอสร้างคอม จังหวัดอุดรธานี
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	ที่ดินรูปหลายเหลี่ยม ทิศเหนือและทิศตะวันออกติดกับทางสาธารณประโยชน์ ทิศใต้ติดกับที่ดินว่างเปล่า ทิศตะวันตกติดกับถนนบ้านดอนบาก
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท กั้นหา โซล่าพาวเวอร์ จำกัด
โฉนดที่ดิน	น.ส. 3 ก เลขที่ 816,817 เลขที่ดิน 14,15
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินติดจดจำนองกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	22 เมษายน 2562

รูปแสดงที่ตั้ง ที่ดินของโรงไฟฟ้า KSP



ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1. ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
2. ทำเลที่ตั้ง	ที่ดินบนบ้านดอนบาก ทางจากถนนสายพิษณุ-สร้างคอม (ทล.2329) ประมาณ 140 เมตร	ที่ดินบนบ้านดอนบาก ทางจากถนนสายพิษณุ-สร้างคอม (ทล.2329) ประมาณ 600 เมตร	ที่ดินบนสายพิษณุ-สร้างคอม (ทล.2329) บริเวณกิโลเมตรที่ 23	ที่ดินบนสายพิษณุ-สร้างคอม (ทล.2329) บริเวณกิโลเมตรที่ 23	ที่ดินบนบ้านดอนบาก ทางจากถนนสายพิษณุ-สร้างคอม (ทล.2329) ประมาณ 1.2 กิโลเมตร
3. สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเบาบาง	เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเบาบาง	เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเบาบาง	เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเบาบาง	เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเบาบาง
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, โทรศัพท์ และน้ำบาดาล	ไฟฟ้า, โทรศัพท์ และน้ำบาดาล	ไฟฟ้า, โทรศัพท์ และน้ำบาดาล	ไฟฟ้า, โทรศัพท์ และน้ำบาดาล	ไฟฟ้า, โทรศัพท์ และน้ำบาดาล
5.ผังเมือง	ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้	ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้	ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้	ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้	ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
6. สภาพ/ถนนทางเข้า	ถนนคอนกรีตกว้าง 4 เมตร	ดินลูกรังกว้างประมาณ 4 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ดินลูกรังกว้างประมาณ 4 เมตร
7. เนื้อที่ดิน	50 ไร่ 2 งาน 22 ตารางวา (50.555 ไร่)	ประมาณ 11 ไร่	7 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (7.9475 ไร่)	ประมาณ 2 ไร่	ประมาณ 25 ไร่
8. รูปร่าง	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
9. หน้ากว้าง	ประมาณ 387 เมตร	ประมาณ 65 เมตร	ประมาณ 10 เมตร	ประมาณ 40 เมตร	ประมาณ 100 เมตร
10. ระดับ/การถมดิน	ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.10 เมตร	ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.10 เมตร	เสมอระดับถนน	เสมอระดับถนน	ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.10 เมตร
11. การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	โรงไฟฟ้าแสงอาทิตย์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
12. เสนอขาย (บาท/ไร่)	-	136,363	1,500,000	1,600,000	120,000
13. วันที่	-	ต้นปี พ.ศ. 2561-ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2561-ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2561-ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2561-ปัจจุบัน
ปรับฐานข้อมูล					
ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ไร่)		136,363	1,500,000	1,600,000	150,000
การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-10%	-10%	-10%	-5%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		122,727	1,350,000	1,440,000	142,500
ค่าถมดิน (บาท/ไร่)		0	0	0	0
ราคาหลังปรับแก้สุทธิ		122,727	1,350,000	1,440,000	142,500
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา					
ก. ทำเลที่ตั้ง		5%	-50%	-50%	5%
ข. สภาพแวดล้อม		0%	-5%	-5%	0%
ค. สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
ง. ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
จ. สภาพ/ถนนทางเข้า		5%	-5%	-5%	5%
ฉ. เนื้อที่ดิน		-15%	-25%	-20%	-10%
ช. รูปร่าง		0%	5%	-5%	0%
ซ. หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		5%	5%	5%	5%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		0%	-75%	-80%	5%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		122,727	337,500	288,000	149,625
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล					
การปรับแก้ทั้งหมด	240	30	95	90	25
สัดส่วนการปรับแก้	1.00	0.1250	0.3958	0.3750	0.1042
แปลงค่า (ส่วนกลับ)	22.79	8.0000	2.5263	2.6667	9.6000
น้ำหนักของข้อมูล	1.00	0.3510	0.1108	0.1170	0.4212
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)	177,197	43,075	37,408	33,695	63,019

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่)	180,000				

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินของโรงไฟฟ้า KSP โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 180,000 บาทต่อไร่ จะได้มูลค่าที่ดินของ KSP เท่ากับ 9,099,900 บาท

3.2. การประเมินราคาส่งปลูกสร้างและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน สำหรับโรงไฟฟ้า KSP โดยวิธีต้นทุน

การประเมินสิ่งปลูกสร้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุสภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตาราง เมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่ สุทธิ หลังหักการ เสื่อมสภาพ (บาท)
1. อาคารสำนักงานโซล่าเซลล์ชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	160	8,500	1,360,000	1,251,200
- พื้นที่เฉลียงทางเข้า	40	3,500	140,000	128,800
- พื้นที่ห้องน้ำ	32	3,000	96,000	88,320
สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน				
- ถนนภายในโครงการ	2,880	400	1,152,000	840,960
- รั้วด้านหน้า	697	2,000	1,394,000	1,017,620
- รันด้านหน้าและด้านหลัง	1,332	600	779,200	583,416
- เสาโครงสร้างรับแผงโซล่าเซลล์(ต้น)	1,800	1,500	2,700,000	1,971,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				5,865,356

หมายเหตุ: 1/ ในการให้ได้ว่าซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ
2/ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน มีอายุประมาณ 9 ปี (ค่าเสื่อมเท่ากับร้อยละ 9) ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาตามตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและปรับแก้อัตราค่าเสื่อมตามสภาพของทรัพย์สินแต่ละรายการในระหว่างทำการสำรวจ

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโรงไฟฟ้า KSP

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน น.ส. 3 ก			
- เลขที่ 816,817	50.555 ไร่	180,000 บาทต่อไร่	9,099,900
2. สิ่งปลูกสร้าง	1 รายการ และสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน	2,932,678 บาทต่ออาคาร	5,865,356
รวม			14,965,256

จากการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ จะได้มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ KSP เท่ากับ 14,965,256 บาท

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับโรงไฟฟ้า KSP

ในการประเมินมูลค่าที่ดินของโรงไฟฟ้า KSP ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ท่าเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาดจำนวน 4 ข้อมูล ซึ่งมีราคาเสนอขายระหว่าง 140,000 - 1,600,000 บาท/ไร่ และมีการปรับแก้ตามการคำนวณของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเพื่อให้สะท้อนราคาขายปัจจุบันหรือราคาที่สามารถจะซื้อขายได้ตามวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) เช่น ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน และรูปร่าง จะได้ราคาซื้อขายอยู่ที่ 180,000 บาท/ไร่ หรือเท่ากับ 9,099,900 บาท

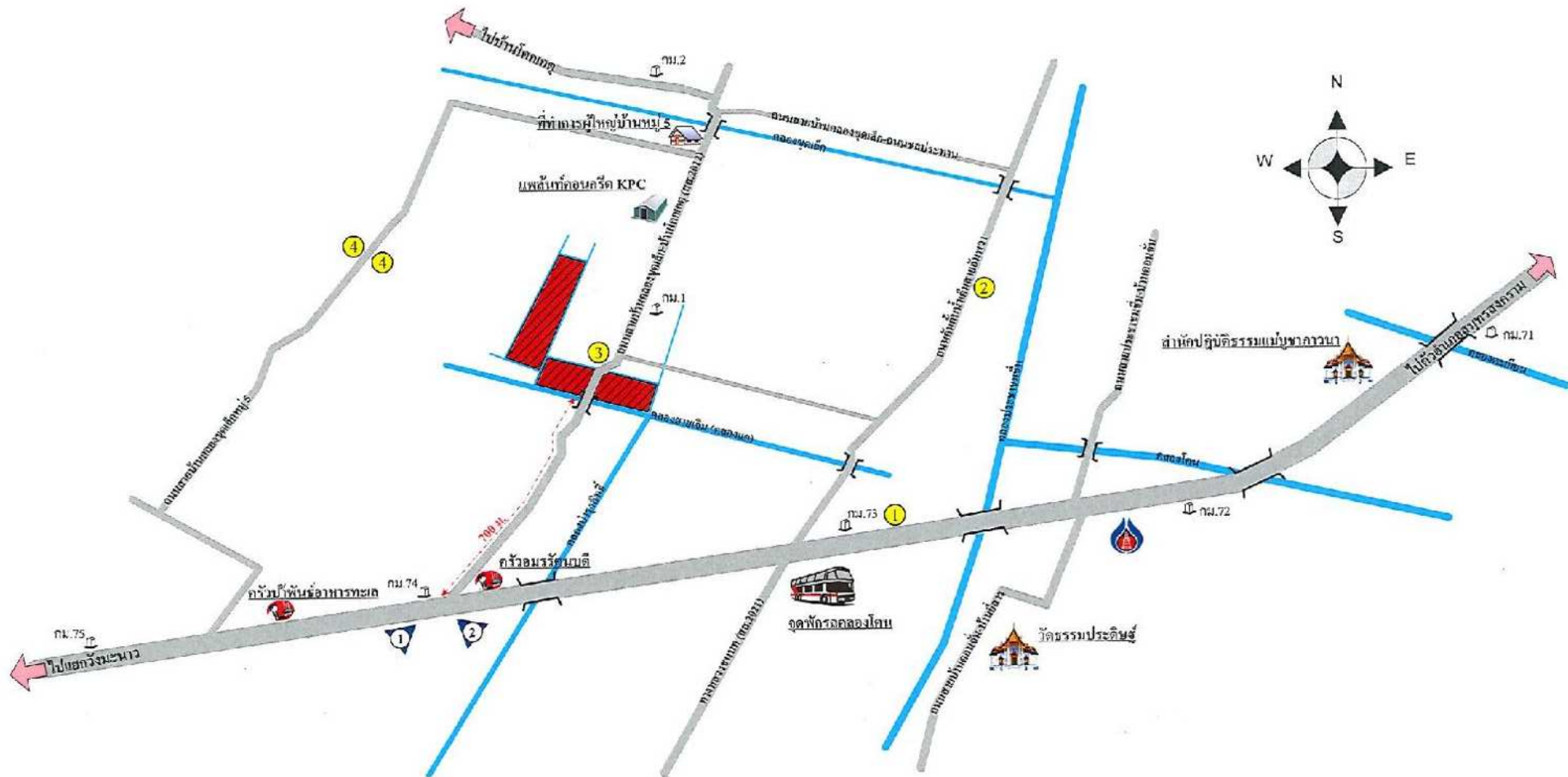
การประเมินสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้า KSP ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดินอายุประมาณ 9 ปี พิจารณาค่าเสื่อมปีละร้อยละ 1 จะได้ราคาส่งปลูกสร้างอยู่ที่ 5,865,356 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) สำหรับที่ดิน และ วิธีต้นทุน (Cost Approach) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีที่เหมาะสม ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันและมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด เท่ากับ 14,965,256 บาท

4.การประเมินราคาโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์พีเอสที เอนเนอร์ยี 2 จำกัด ("PSTE2")

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
เนื้อที่	52 ไร่ - งาน 69.7 ตารางวา (52.17425 ไร่)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตำบลยี่สาร อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	ที่ดินรูปหลายเหลี่ยม ทิศเหนือและทิศตะวันออกติดกับทางสาธารณประโยชน์ ทิศใต้ติดกับที่ดินว่างเปล่า ทิศตะวันตกติดกับถนนบ้านดอนบาก
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	นายดำรงค์ ประเสริฐลักษณ์
โฉนดที่ดิน	โฉนดเลขที่ 14200,14583 และ 14589
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินปลอดการจดจำนอง
วันที่ประเมิน	8 กรกฎาคม 2562

รูปแสดงที่ตั้ง ที่ดินของโรงไฟฟ้า PSTE2



4.1. การประเมินราคาส่งปลูกสร้างและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน สำหรับโรงไฟฟ้า PSTE2 โดยวิธีต้นทุน

การประเมินสิ่งปลูกสร้างผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระทำโดยวิธีต้นทุน (cost approach) โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุสภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตาราง เมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างบน ที่ดินสิทธิการเช่า (บาท) ^{2/}
1. อาคารห้องควบคุม-หม้อแปลงไฟฟ้า ยกพื้นสูง (5 หลัง)				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารห้องควบคุม/หลัง	90	10,000	900,000	828,000
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารหม้อแปลงไฟ/หลัง	101.25	3,000	303,750	279,450
2. อาคารห้องควบคุม ยกพื้นสูง				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	45	10,000	450,000	414,000
- พื้นที่เฉลี่ยทางเดิน	20	2,500	50,000	46,000
3. อาคารปั๊มน้ำ (1)				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	9.25	L/S	100,000	92,000
4. อาคารปั๊มน้ำ (2)				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	5.75	L/S	85,000	78,200
5. อาคารห้องน้ำ				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	12.87	10,000	128,700	118,404
6. อาคารเก็บแฉงโซลาร์เซลล์				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	11.25	4,000	45,000	41,400
7. อาคารปั๊มน้ำ				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	31.50	4,000	126,000	115,920
สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน				
- ถนนลาดยางภายใน	3,880	600	2,328,000	2,141,760
- รั้วรอบโรงไฟฟ้า	4,380	1,100	4,818,000	4,432,560
- เสาคอนกรีตรองรับแผงโซลาร์เซลล์	2,485 (ต้น)	2,500	6,212,500	5,715,500
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				14,303,194

หมายเหตุ: 1/ ในการให้ได้มาซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ
2/ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน มีอายุประมาณ 2 ปี (หรือเท่ากับร้อยละ 8) ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาตามอายุสัญญาแบ่งเช่า 25 ปี

จากการประเมินราคาส่งปลูกสร้างของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ จะได้มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ PSTE2 เท่ากับ **14,303,194 บาท**

4.2. การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับโรงไฟฟ้า PSTE2 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระทำโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (income approach) โดยเป็นการประเมินที่พิจารณาจากผลต่างของค่าเช่าตลาดของที่ดินกับค่าเช่าตามสัญญาของแต่ละปี (ตลอดระยะเวลาของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ) แล้วทำการหาผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลต่าง (ผลกำไร) ที่เกิดขึ้นในแต่ละปี โดยรายละเอียดของสมมติฐานการประเมินมีดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	สมมติฐาน
1. ระยะเวลา	22 ปี 5 เดือน 24 วัน (22.48 ปี)	เท่ากับระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน ณ วันประเมิน
2. ค่าเช่าช่วงตามสัญญา	อัตราค่าเช่าปีละ 10,000 บาท	เท่ากับค่าเช่าช่วงตามสัญญาเช่าที่ดิน
3. ค่าเช่าตลาดของที่ดิน	1,043,485 บาทต่อปี (2%*52,174,250)	เท่ากับประมาณร้อยละ 2 ของมูลค่าตลาดของที่ดิน
4. อัตราเพิ่มของค่าเช่า	เพิ่มร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มในอัตราเท่ากับการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ในตลาด
5. อัตราคิดลด	เท่ากับร้อยละ 10	อัตราดอกเบี้ยพันธบัตร 23 ปีรวมกับอัตราขาดเสียความเสี่ยง

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินของโรงไฟฟ้า PSTE2 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ จะได้มูลค่าเท่ากับ 11,463,837 บาท

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับโรงไฟฟ้า PSTE2

ในการประเมินสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้า PSTE2 ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดินอายุประมาณ 2 ปี พิจารณาค่าเสื่อมปีละร้อยละ 4 จะได้ราคาส่งปลูกสร้างอยู่ที่ 14,303,194 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีที่เหมาะสม ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันและมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด เท่ากับ 14,303,194 บาท และสิทธิในการเช่าที่ด้วยวิธีรายได้ เท่ากับ 11,463,837 บาท

5.การประเมินราคาเครื่องจักรและอุปกรณ์สำหรับกลุ่มโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์โดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ ผู้ประเมินได้สำรวจต้นทุนทดแทนใหม่ของเครื่องจักรและอุปกรณ์ โดยจะพิจารณาจากข้อมูลของราคาที่ได้จากผู้ผลิต ผู้แทนจำหน่าย ตลอดจนข้อมูลของลูกค้านี้ประกอบกับข้อมูลของทางบริษัท และนำข้อมูลดังกล่าวมาหามูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน คือ ต้นทุนทดแทนใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพรวมซึ่งอธิบายตามสูตรการคำนวณดังนี้

มูลค่าตลาดยุติธรรม (Fair Market Value, FMV) = ต้นทุนทดแทนใหม่ – ค่าเสื่อมราคารวมทั้งหมด

หรือ $FMV = RCN * P * F * E$

โดยกำหนดให้

- RCN : ต้นทุนทดแทนใหม่
- P : ค่าเสื่อมราคาตามกายภาพ $P = (1-n/N) * C$
- F : ค่าเสื่อมราคาทางประโยชน์ใช้สอย
- E : ค่าเสื่อมราคาทางปัจจัยภายนอกหรือทางเศรษฐกิจ
- N : อายุการใช้งานของเครื่องจักร (ปี)
- N : อายุการใช้งานที่ผ่านมาของเครื่องจักร (ปี)
- C : สภาพของเครื่องจักร (%)

ตารางสรุปการประเมินเครื่องจักรและอุปกรณ์ของกลุ่มโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์

หัวข้อ	รายละเอียดเครื่องจักรและอุปกรณ์					
	PSTC1	PSTC2	KSP	SGG	PWG	PSTE2
1. โครงการ	PSTC1	PSTC2	KSP	SGG	PWG	PSTE2
2. วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ					
3. ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการผลิตกระแสไฟฟ้า					
4. กรรมสิทธิ์ถือโดย	บริษัทฯ		KSP	SGG	PWG	PSTE2
5. ทะเบียนทรัพย์สิน (จดจำนอง)	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท แพลตอว์ แอนด์ อีควิเมนต์ กลีกรไทย จำกัด	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท แพลตอว์ แอนด์ อีควิเมนต์ กลีกรไทย จำกัด
6. ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 165 หมู่ที่ 2 ตำบลสระพัง อำเภอบึง สามโก้ จังหวัด ฉะเชิงเทรา	เลขที่ 333 หมู่ที่ 14 ตำบลบ้านแก่ง อำเภอบึง สามโก้ จังหวัด ฉะเชิงเทรา	เลขที่ 107 หมู่ที่ 8 ตำบลสร้างคอม อำเภอสร้างคอม จังหวัดอุดรธานี	สหกรณ์ประมงแม่ กลอง จำกัดเลขที่ 200- 201 หมู่ที่ 5 ตำบล แหลมใหญ่ อำเภอ เมือง จังหวัด สมุทรสงคราม	บริษัท พีรศาสตร์ เอ็นจิ เนียริง จำกัด เลขที่ 5/1 หมู่ที่ 1 ตำบลราษฎร์ นิยม อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	โฉนดที่ดินเลขที่ 14200 หมู่ที่ 5 ตำบล ยี่สาร อำเภอดำรงวิทย ์บุรีรัมย์ จังหวัดสุรินทร์
7. หลักเกณฑ์/วิธีการประเมิน	หลักเกณฑ์มูลค่าตลาดยุติธรรม/วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)					
8. มูลค่าตลาดที่ประเมิน (ล้านบาท)	30.64	160.37	57.44	26.44	28.03	160.34
9. วันที่ประเมิน	11 เม.ย. 2562	25 เมษายน 2562	22 เม.ย. 2562	11 เม.ย. 2562	19 เม.ย. 2562	11 เม.ย. 2562

รูปภาพตัวอย่างแสดงเครื่องจักรและอุปกรณ์กลุ่มโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์



แผงโซลาร์เซลล์ (PV Solar cell)



ตู้แปลงไฟฟ้า



หม้อแปลงไฟฟ้า



ชุดคอมพิวเตอร์บันทึกและแสดงผล



ตู้ควบคุมการรับจ่ายกระแสไฟฟ้า

ตารางสรุปรายละเอียดของเครื่องจักรและอุปกรณ์ของกลุ่ม SPP แยกตามโครงการ

เครื่องมือและอุปกรณ์ PSTC1	จำนวนเครื่อง	อายุผ่านงาน(ปี)	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาทาง กายภาพ	ค่าเสื่อมราคาตาม ประโยชน์ใช้สอย	มูลค่าที่ประเมิน (บาท)
1. ชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์	1	3	20	17	33,000,000	85.00%	-	28,050,000
2. ชุดควบคุมและจ่ายกระแสไฟฟ้า	1	3	20	17	3,000,000	85.00%	-	2,550,000
3. ชุดกรองน้ำ	1	3	15	12	45,000	80.00%	-	36,000
รวม	3				36,045,000			30,636,000

เครื่องมือและอุปกรณ์ PSTC2	จำนวนเครื่อง	อายุผ่านงาน(ปี)	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาทาง กายภาพ	ค่าเสื่อมราคาตาม ประโยชน์ใช้สอย	มูลค่าที่ประเมิน (บาท)
1. ชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์	5	2	20	18	165,000,000	90.00%	-	148,500,000
2. ชุดควบคุมและจ่ายกระแสไฟฟ้า	1	2	20	18	13,000,000	90.00%	-	11,700,000
3. ชุดกรองน้ำ	1	2	15	13	160,000	86.67%	-	139,000
รวม	7				178,200,000			160,373,000

เครื่องมือและอุปกรณ์ KSP	จำนวนเครื่อง	อายุผ่านงาน(ปี)	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาทาง กายภาพ	ค่าเสื่อมราคาตาม ประโยชน์ใช้สอย	มูลค่าที่ประเมิน (บาท)
1. ชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์	2	8	25	17	80,000,000	68.00%	-	54,400,000
2. ชุดควบคุมและจ่ายกระแสไฟฟ้า	1	8	20	12	5,000,000	60.00%	-	3,000,000
3. ชุดกรองน้ำ	2	8	15	7	92,000	46.67%	-	43,000
รวม	5				85,092,000			57,443,000

ตารางสรุปรายละเอียดของเครื่องจักรและอุปกรณ์ของกลุ่ม SPP แยกตามโครงการ (ต่อ)

เครื่องมือและอุปกรณ์ SGG	จำนวนเครื่อง	อายุผ่านงาน(ปี)	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาทาง กายภาพ	ค่าเสื่อมราคาตาม ประโยชน์ใช้สอย	มูลค่าที่ประเมิน (บาท)
1. ชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์	1	4	20	16	30,000,000	80.00%	-	24,000,000
2. ชุดควบคุมและจ่ายกระแสไฟฟ้า	1	4	20	16	3,000,000	80.00%	-	2,400,000
3. ชุดกรองน้ำ	1	4	15	11	50,000	73.34%	-	37,000
รวม	3				33,050,000			26,437,000

เครื่องมือและอุปกรณ์ PWG	จำนวนเครื่อง	อายุผ่านงาน(ปี)	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาทาง กายภาพ	ค่าเสื่อมราคาตาม ประโยชน์ใช้สอย	มูลค่าที่ประเมิน (บาท)
1. ชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์	1	4	20	16	32,000,000	80.00%	-	25,600,000
2. ชุดควบคุมและจ่ายกระแสไฟฟ้า	1	4	20	16	3,000,000	80.00%	-	2,400,000
3. ชุดกรองน้ำ	1	4	15	11	38,000	73.33%	-	28,000
รวม	3				35,038,000			28,028,000

เครื่องมือและอุปกรณ์ PSTE2	จำนวนเครื่อง	อายุผ่านงาน(ปี)	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาทาง กายภาพ	ค่าเสื่อมราคาตาม ประโยชน์ใช้สอย	มูลค่าที่ประเมิน (บาท)
1. ชุดผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์	7	2	20	18	165,000,000	90.00%	-	148,500,000
2. ชุดควบคุมและจ่ายกระแสไฟฟ้า	1	2	20	18	13,000,000	90.00%	-	11,700,000
3. ชุดกรองน้ำ	1	2	15	13	160,000	86.68%	-	139,000
รวม	9				178,160,000			160,339,000

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับเครื่องจักรและอุปกรณ์ของกลุ่ม SPP

ในการประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยคำนวณหามูลค่ายุติธรรม (Fair Market Value) โดยการนำต้นทุนทดแทนใหม่หักลบกับค่าเสื่อมราคา รวมทั้ง โดย ต้นทุนทดแทนใหม่จะพิจารณาจากข้อมูลของราคาที่ได้จากผู้ผลิต ผู้แทนจำหน่าย ตลอดจนข้อมูลของลูกค้าประกอบกับข้อมูลของทางบริษัท และค่าเสื่อมรวมประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ ค่าเสื่อมราคาตามประโยชน์การใช้สอย และค่าเสื่อมราคาทางปัจจัยภายนอกหรือทางเศรษฐกิจ โดยจะได้มูลค่าที่ประเมินได้แยกตามโครงการตามตารางดังนี้

โครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่	ค่าเสื่อมราคารวม	มูลค่าเครื่องจักรและ อุปกรณ์
PSTC1	36.05	5.41	30.64
PSTC2	178.20	17.83	160.37
KSP	85.09	27.65	57.44
SGG	33.05	6.72	26.44
PWG	35.04	7.01	28.03
PSTE2	178.16	17.82	160.34
รวม	545.59	104.73	463.26

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน ของเครื่องจักรและอุปกรณ์และปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคา ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันและมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด เท่ากับ 463.26 ล้านบาท

สรุปรายงานการประเมินราคากลุ่มโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล ("BGP")

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ("ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ") เพื่อประเมินมูลค่าราคาของที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรและอุปกรณ์สำหรับโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล ทั้งหมด 5 โครงการ ณ เดือนเมษายน ปี 2562 โดยสรุปมูลค่าประเมินได้ตามตารางดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

โครงการ	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักรและอุปกรณ์
ARW	57.14	12.51	134.18
KPP	-	9.18	21.49
NWR	2.60	3.06	43.32
SYS	36.78	7.11	235.80
STS	16.45	5.90	76.80
รวม	112.97	37.76	511.59

1. การประเมินราคาโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล บริษัท อรัญ เพาเวอร์ จำกัด ("ARW")

1.1. การประเมินราคาที่ดินสำหรับโรงไฟฟ้า ARW โดยวิธีเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง

การประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาด เปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

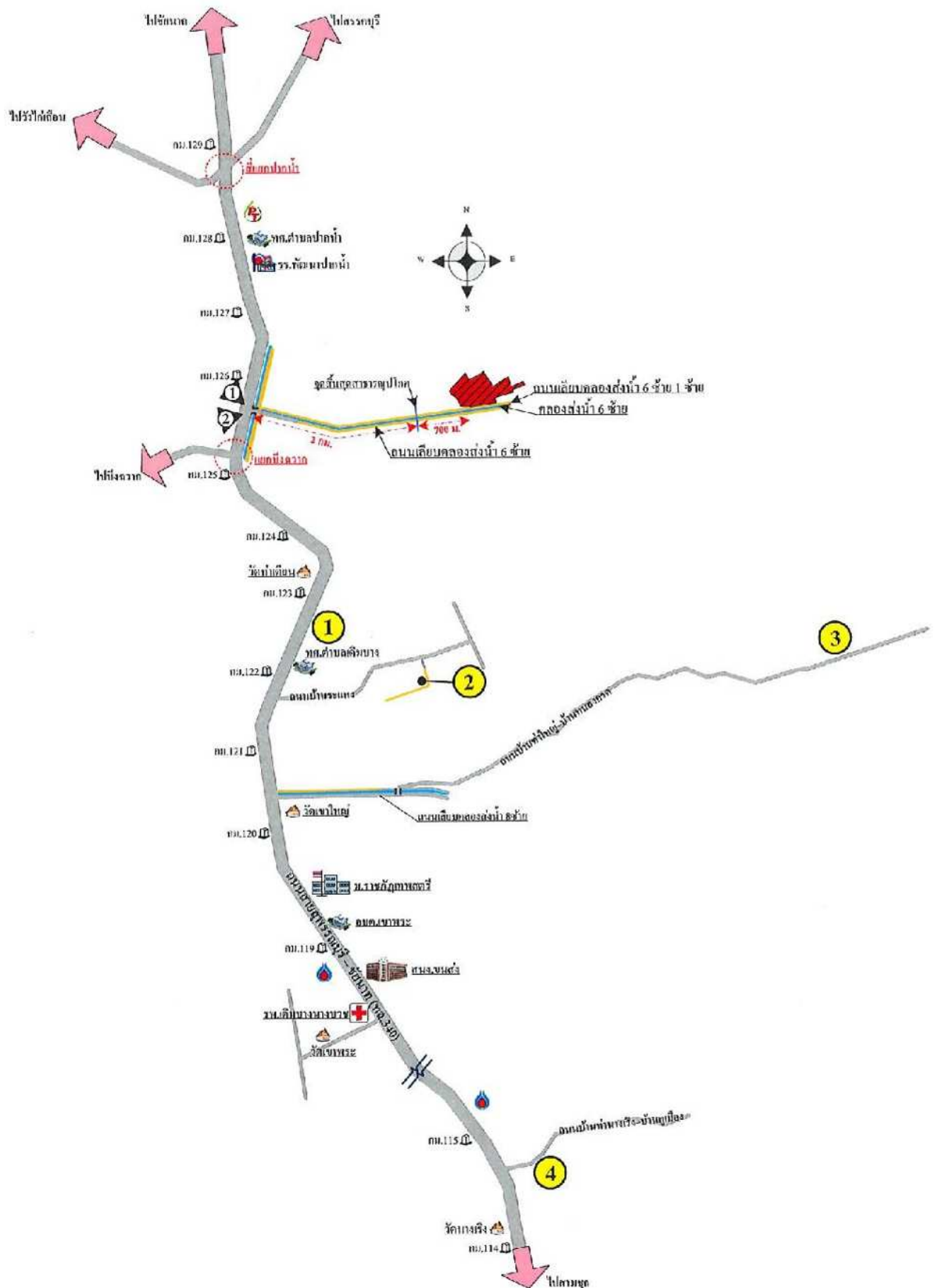
วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: เนื้อที่รวม : 62 ไร่ 1 งาน 23.8 ตารางวา หักเนื้อที่บ่อน้ำรวมประมาณ : 7 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินประมาณ : 54 ไร่ 2 งาน 73.8 ตารางวา ทรัพย์สินส่วนที่ 2: เนื้อที่ 92 ไร่ 2 งาน 87.5 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: ตำบลวังลึก อำเภอสามสูง จังหวัดสุพรรณบุรี ทรัพย์สินส่วนที่ 2: ตำบลเดิมบาง อำเภอดำเนินสะดวก จังหวัดสุพรรณบุรี
สภาพที่ดิน	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: ที่ดินรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างด้านทิศใต้ ติดถนนสายสิงห์บุรี-นางบวช (ทางหลวงหมายเลข 3032) กว้างประมาณ 70 เมตร ความลึกเฉลี่ย 380 เมตร ทรัพย์สินส่วนที่ 2: ที่ดินรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างด้านทิศตะวันออก ติดกับถนนเลียบบคลองส่งน้ำ 6 ซ้าย 1 ซ้าย กว้างประมาณ 272 เมตร ความลึกเฉลี่ยประมาณ 320 เมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท อรัญ เพาเวอร์ จำกัด
โฉนดที่ดิน	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: จำนวน 6 ฉบับเลขที่ 22003,35086,35087,35107,35108 และ 39513 ทรัพย์สินส่วนที่ 2: เลขที่ 27687
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: ทรัพย์สินอยู่ภายใต้การจดจำนองกับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ทรัพย์สินส่วนที่ 2: ทรัพย์สินปลอดการจดจำนอง
วันที่ประเมิน	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: 8 เมษายน 2562 ทรัพย์สินส่วนที่ 2: 10 เมษายน 2562

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 1	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1. ประเภทข้อมูล	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2. ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายสิงห์บุรี-นางบวช (ทล.3032) ระหว่างกิโลเมตรที่ 38-39 อ.สามชุก จ.สุพรรณบุรี	ติดถนนสายสิงห์บุรี-นางบวช (ทล.3032) ห่างจากถนนสุพรรณบุรี-ชัยนาท (ทล.340) ประมาณ 800 เมตร	ติดทางหลวงหมายเลข 3365 ห่างจากถนนสุพรรณบุรี-ชัยนาท (ทล.340) ประมาณ 860 เมตร	ติดทางหลวงหมายเลข 3305 ห่างจากถนนสุพรรณบุรี-ชัยนาท (ทล.340) ประมาณ 2.1 กิโลเมตร	ติดทางหลวงหมายเลข 3365 ห่างจากถนนสุพรรณบุรี-ชัยนาท (ทล.340) ประมาณ 860 เมตร
3. สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเบาบาง	เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเบาบาง	เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเบาบาง	เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเบาบาง	เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเบาบาง
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, โทรศัพท์ และน้ำประปา	ไฟฟ้า, โทรศัพท์ และน้ำประปา	ไฟฟ้า, โทรศัพท์ และน้ำประปา	น้ำธรรมชาติ	ไฟฟ้า โทรศัพท์ และน้ำบาดาล
5. ผังเมือง	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม
6. สภาพ/ถนนทางเข้า	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร
7. เนื้อที่ดิน	52 ไร่ 2 งาน 73.8 ตารางวา (54.6845 ไร่)	ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 21 ตารางวา (4.3025 ไร่)	ประมาณ 9 ไร่ 2 งาน (9.5 ไร่)	ประมาณ 10 ไร่ 2 งาน 83 ตารางวา (10.7075 ไร่)	ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 32 ตารางวา (8.83 ไร่)
8. รูปร่าง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
9. หน้ากว้าง	ติดถนนประมาณ 70 เมตร	ติดถนนประมาณ 80 เมตร	ติดถนนประมาณ 30 เมตร	ติดถนนประมาณ 92 เมตร	ติดถนนประมาณ 40 เมตร
10. ระดับ/การถมดิน	ถมแล้ว เฉลี่ยเสมอกถนน	ถมแล้ว เฉลี่ยเสมอกถนน	ยังไม่ถม เฉลี่ยต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร	ยังไม่ถม เฉลี่ยต่ำกว่าถนน 1.50 เมตร	ยังไม่ถม เฉลี่ยต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร
11. การให้ประโยชน์ในปัจจุบัน	โรงผลิตก๊าซชีวภาพและสำนักงาน	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ที่นา	เกษตรกรรม

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 1	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
12. เสนอขาย (บาท/ไร่)		2,324,230	2,105,263	0	890,000
13. ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)		0	0	800,000	0
14. วันที่		กลางปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน	กลางปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน	ปลายปี พ.ศ. 2561	กลางปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน
ปรับฐานข้อมูล					
ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ไร่)		2,324,230	2,105,263	800,000	890,000
การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-20%	-20%	0%	-20%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		1,859,384	1,684,210	800,000	712,000
ค่าถมดิน (บาท/ไร่) ^{1/}		0	100,000	300,000	200,000
ราคาหลังปรับแก้สุทธิ		1,859,384	1,784,210	1,100,000	912,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา					
ก. ทำเลที่ตั้ง		-5%	-10%	0%	-10%
ข. สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%	0%
ค. สาธารณูปโภค		0%	0%	15%	0%
ง. ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
จ. สภาพถนนทางเข้า		0%	0%	0%	0%
ฉ. เนื้อที่ดิน		-40%	-30%	-25%	-30%
ช. รูปร่าง		0%	-10%	-10%	-10%
ซ. หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		-10%	-5%	-10%	-5%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		-55%	-55%	-30%	-55%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		836,723	802,895	770,000	410,400
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล					
การปรับแก้ทั้งหมด	225.00	55.00	55.00	60.00	55.00
สัดส่วนการปรับแก้	1.00	0.2444	0.2444	0.2667	0.2444
แปลงค่า (ส่วนกลับ)	16.02	4.0909	4.0909	3.7500	4.0909
น้ำหนักของข้อมูล	1.00	0.2553	0.2553	0.2340	0.2553
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)	703,621	213,631	204,994	180,213	104,783
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่) ยอดถ้วน	700,000				

หมายเหตุ : 1/ ค่าถมดินไร่ละ 200,000 หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร

รูปแสดงที่ตั้ง ที่ดินของโรงไฟฟ้า ARW ส่วนที่ 2





ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 2	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1. ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า (แปลงมุม)
2. ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนเลียบคลองส่งน้ำ 6 ซ้าย 1 ซ้าย แยกจากถนนสาย สุพรรณบุรี-ชัยนาท (ทล.340) ช่วงกิโลเมตรที่ 126-127 ประมาณ 2.7 กิโลเมตร	ติดถนนสายสุพรรณบุรี- ชัยนาท (ทล.340) ช่วง กิโลเมตรที่ 123-124	ติดซอยไม่มีชื่อแยกจากถนน บ้านระแหง ถนนสาย สุพรรณบุรี-ชัยนาท (ทล.340) ช่วงกิโลเมตรที่ 121-122 ประมาณ 2.30 กิโลเมตร	ติดถนนบ้านท่าใหญ่-บ้าน หนองกรดแยกจากถนนเลียบ คลองส่งน้ำ 8 ซ้าย ถนนสาย สุพรรณบุรี-ชัยนาท (ทล.340) ช่วงกิโลเมตรที่ 120-121 ประมาณ 6.90 กิโลเมตร	ติดถนนบ้านท่าทางเริง-บ้านคู เมือง แยกจาก ถนนสาย สุพรรณบุรี-ชัยนาท (ทล.340) ช่วงกิโลเมตรที่ 114-115 ประมาณ 360 เมตร
3. สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัยเบาบาง และ เกษตรกรรม
4. สาธารณูปโภค	ไม่มีสาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไม่มีสาธารณูปโภค	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
5. ผังเมือง	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม
6. สภาพ/ถนนทางเข้า	ลูกรัง 6 เมตร	ลาดยาง 8 เมตร	ลูกรัง 5 เมตร	ลาดยาง 6 เมตร	ลาดยาง 6 เมตร
7. เนื้อที่ดิน	92-2-87.5 ไร่	80 ไร่	30-0-26 ไร่	58-2-84 ไร่	19-2-94 ไร่
8. รูปร่าง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
9. หน้ากว้าง	ประมาณ 272 เมตร	ประมาณ 100 เมตร	ประมาณ 500 เมตร	ประมาณ 290 เมตร	ประมาณ 130 เมตร
10. ระดับ/การถมดิน	ต่ำกว่าถนนประมาณ 1 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 2 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 2 เมตร	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า 1.5 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 1 เมตร
11. การใช้ประโยชน์ใน ปัจจุบัน	ที่นา	ไม่มีการใช้ประโยชน์	บ่อน้ำ (ลึกประมาณ 2 เมตร)	ที่นา	ไม่มีการใช้ประโยชน์
12. ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)		450,000	100,000	127,000	550,000
13. วันที่		ต้นปี พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน
ปรับฐานข้อมูล					

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 2	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ไร่)		450,000	100,000	127,000	550,000
การต่อรอง/ระยะเวลาการ ขาย-ซื้อขาย		-10%	-10%	-10%	-10%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		405,000	90,000	114,300	495,000
ค่าถมดิน (บาท/ไร่) ^{1/}		200,000	200,000	100,000	0
ราคาหลังปรับแก้สุทธิ		605,000	290,000	214,300	495,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา					
ก. ทำเลที่ตั้ง		-20%	10%	-5%	-10%
ข. สภาพแวดล้อม		-10%	5%	-5%	-5%
ค. สาธารณูปโภค		-10%	0%	-5%	-10%
ง. ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
จ. สภาพถนนทางเข้า		-20%	0%	-5%	-10%
ฉ. เนื้อที่ดิน		0%	-25%	-20%	-30%
ช. รูปร่าง		0%	0%	-5%	0%
ซ. หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		0%	0%	0%	0%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		-60%	-10%	-45%	-65%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		242,000	261,000	117,865	173,250
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล					
การปรับแก้ทั้งหมด	210.00	60.00	40.00	45.00	65.00
สัดส่วนการปรับแก้	1	0.2857	0.1905	0.2143	0.3095
แปลงค่า (ส่วนกลับ)	16.65	3.5000	5.2500	4.6667	3.2308
น้ำหนักของข้อมูล	1	0.2102	0.3154	0.2803	0.1941
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)	199,852	50,879	82,310	33,040	33,623
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ ไร่)	200,000				

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ประเมินราคาที่ดินของโรงไฟฟ้า ARW ส่วนที่ 1 โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 700,000 บาทต่อไร่, บ่อน้ำ 1 ราคา 40,000 บาทต่อไร่ และบ่อน้ำ 2 ราคา 70,000 บาทต่อไร่ จะได้มูลค่าที่ดินของ ARW ส่วนที่ 1 เท่ากับ 38,599,150 บาท

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ประเมินราคาที่ดินของโรงไฟฟ้า ARW ส่วนที่ 2 โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 200,000 บาทต่อไร่ ดังนั้นราคาประเมินที่ดินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ จะได้มูลค่าที่ดินเปล่าของ ARW ส่วนที่ 2 เท่ากับ 18,543,750 บาท

1.2. การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน สำหรับโรงไฟฟ้า ARW โดยวิธีต้นทุน

การประเมินสิ่งปลูกสร้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำโดยวิธีต้นทุน (cost approach) โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตาราง เมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	ต้นทุนทดแทนใหม่ สุทธิ หลังหักการ เสื่อมสภาพ (บาท) ^{2/}
1. อาคารสำนักงานชั้นเดียว	450	13,000	5,850,000	5,499,000
2. อาคารห้องประชุมชั้นเดียว				

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตาราง เมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	ต้นทุนทดแทนใหม่ สุทธิ หลังหักการ เสื่อมสภาพ (บาท) ^{2/}
- พื้นที่ภายในอาคารส่วนสำนักงาน	77	7,000	539,000	506,660
- พื้นที่ส่วนเฉลี่ยทางเดิน	90	3,000	270,000	221,400
รวม			809,000	728,060
3. อาคารห้องเก็บอุปกรณ์ และโรงจอดรถ				
- พื้นที่ภายในอาคารห้องเก็บอุปกรณ์ และเก็บ ของ	60	5,000	300,000	282,000
- พื้นที่จอดรถ (ส่วนโล่งหลังคาคลุม)	84	3,000	252,000	206,640
รวม			552,000	488,640
4. อาคารโรงซ่อมบำรุง				
- พื้นที่ภายในอาคารห้องเก็บอุปกรณ์ และเก็บ ของ	27	5,000	135,000	126,900
- พื้นที่ซ่อมบำรุง (ส่วนโล่งหลังคาคลุม)	117	3,000	351,000	287,820
รวม			486,000	414,720
5. อาคารห้องน้ำ (หลังที่ 1)				
- พื้นที่ภายในอาคาร	34	7,000	238,000	233,240
- พื้นที่เฉลี่ย/ทางเดินรอบอาคาร	26	500	13,000	12,480
รวม			251,000	245,720
6. อาคารห้องน้ำ (หลังที่ 2)	8	5,000	40,000	37,600
7. อาคารห้องควบคุมชั้นเดียว	20	7,000	140,000	137,200
8. อาคารห้องแล็บชั้นเดียว				
- พื้นที่ภายในอาคาร	56	8,000	448,000	421,120
- พื้นที่เก็บปูนขาว	56	3,000	168,000	137,760
รวม			616,000	558,880
9. อาคารห้องน้ำ (หลังที่ 3)	6	5,000	30,000	28,200
10. อาคารโรงจอดรถ	84	3,000	252,000	206,640
สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน				
- ถนนคอนกรีตภายใน	6,000	800	4,800,000	3,936,000
- รั้วคอนกรีต และประตูรั้ว	ยาว 70 เมตร	4,000 บาท/เมตร	280,000	229,600
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				12,510,260

หมายเหตุ: 1/ ในการให้ได้มาซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจาก
มาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ
2/ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน พิจารณาค่าเสื่อมของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและได้ปรับแก้อัตราค่าเสื่อม
ตามสภาพของทรัพย์สินแต่ละรายการในระหว่างทำการสำรวจ และสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน (พิจารณาค่าเสื่อมปีละ 3% เป็นเวลา 2 และ 6 ปี)

สรุปมูลค่าการประเมิน

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน			
- ที่ดิน โฉนดเลขที่ 22003,35086,35087,35107, 35108 และ 39513	54 ไร่ 2 งาน 73.8 ตารางวา (54.6845 ไร่)	700,000 บาทต่อไร่	38,279,150
- บ่อน้ำ 1	7 ไร่ 50 ตารางวา (7.125 ไร่)	40,000 บาทต่อไร่ ^{1/}	285,000
- บ่อน้ำ 2	2 งาน (0.5 ไร่)	70,000 บาทต่อไร่ ^{1/}	35,000

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
- ที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 27687	92 ไร่ 2 งาน 87.5 ตารางวา	200,000 บาทต่อไร่	18,543,750
รวม			57,142,900
2. สิ่งปลูกสร้าง	10 รายการ และสิ่งพัฒนา ควบบนที่ดิน		12,510,260
รวม			69,653,160

หมายเหตุ: 1/ บางส่วนของทรัพย์สินเป็นบ่อน้ำ เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา (3,050 ตารางวา) (ประมาณ 12.24% ของเนื้อที่ทั้งหมด) ซึ่งจากการสอบถามตัวแทนบริษัท อรัญ เพาเวอร์ จำกัด แจ้งว่าบ่อน้ำดังกล่าวใช้ประโยชน์ด้านธุรกิจของทรัพย์สิน อีกทั้งได้นำดินที่ขุดมาพัฒนาถมดินที่ทรัพย์สิน อย่างไรก็ตามบ่อน้ำทั้ง 2 บ่อ มีระดับความลึก 7-15 เมตร เมื่อคิดมูลค่าในการถมที่ดิน ต้องมีค่าใช้จ่ายประมาณ 200,000 บาท/ไร่ ต่อความลึก 1 เมตร ซึ่งจะมีมูลค่าการถมดินมากกว่าราคาที่ดินของทรัพย์สินมาก ดังนั้น การถมที่ดินนี้จึงเป็นทางเลือกที่ไม่เหมาะสม และในปัจจุบันมีธุรกิจนายหน้าประกันรับซื้อที่ดินเพื่อนำโฉนดไปค้าประกันผู้ต้องหา ซึ่งหากสมมติฐานว่านายหน้าประกันรับซื้อที่ดินในราคาประมาณ 50% ของราคาประเมินราชการ ดังนั้น บริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าที่ดินในส่วนที่เป็นบ่อน้ำนี้เท่ากับ 20% บ่อที่ 1. ตารางวาละ 200 บาท (ตามราคาประเมินราชการ) หรือเท่ากับ 100 บาท/ตารางวา หรือไร่ละ 40,000 บาท และบ่อที่ 2. ตารางวาละ 350 บาท (ตามราคาประเมินราชการ) หรือเท่ากับ 175 บาท/ตารางวาหรือไร่ละ 70,000 บาท

จากการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ จะได้มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ARW เท่ากับ 69,653,160 บาท

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับโรงไฟฟ้า ARW

ในการประเมินมูลค่าที่ดินของโรงไฟฟ้า ARW ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาดจำนวน 4 ข้อมูล ซึ่งมีราคาเสนอขายระหว่าง 800,000–2,324,230 บาท/ไร่ สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 1 และ 100,000–550,000 บาท/ไร่ สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 2 และมีการปรับแก้ตามการคำนวณของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเพื่อให้สะท้อนราคาขายปัจจุบันหรือราคาที่คาดว่าจะซื้อขายได้ตามวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) เช่น ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน และรูปร่าง จะได้ราคาซื้อขายอยู่ที่ 700,000 บาท/ไร่ สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 1 และ ราคาซื้อขายอยู่ที่ 200,000 บาท/ไร่ สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 2

การประเมินสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้า ARW ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน พิจารณาค่าเสื่อมปีละ 3% เป็นเวลา 2 และ 6 ปี จะได้ราคาส่งปลูกสร้างอยู่ที่ 12,510,260 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) สำหรับที่ดิน และ วิธีต้นทุน (Cost Approach) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีที่เหมาะสม ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันและมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด เท่ากับ 69,653,160 บาท

2. การประเมินราคาโรงไฟฟ้าพลังงานชีวภาพ บริษัท โรงไฟฟ้า ขุนพิดเพ็ง จำกัด (“KPP”)

2.1. การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างสำหรับโรงไฟฟ้า KPP โดยวิธีต้นทุน

การประเมินสิ่งปลูกสร้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำโดยวิธีต้นทุน (cost approach) โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุสภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	- อาคารเครื่องผลิตกระแสไฟฟ้าชั้นเดียว - อาคารซ่อมบำรุงและสำนักงาน - โรงจอดรถยนต์ ปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ 42024
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตำบลสระยายโสม อำเภออุ้มทอง จังหวัดสุพรรณบุรี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท โรงไฟฟ้า ขุนพิดเพ็ง จำกัด (เฉพาะอาคารเครื่องผลิตกระแสไฟฟ้าชั้นเดียว) ส่วนรายการอื่นๆไม่สามารถตรวจสอบได้
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินตกอยู่ภายใต้การจดจำนองกับ ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	10 เมษายน 2562

The map shows the area around Ban Nong Nue, with the road network and various landmarks. The research area is highlighted with a red dashed circle. The map includes a compass rose, a scale bar, and various icons for landmarks such as a hospital, a school, and a gas station. The research area is highlighted with a red dashed circle.

ตารางสรุปวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตารางเมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ¹	ต้นทุนทดแทนใหม่สุทธิ หลังหักการเสื่อมสภาพ (บาท) ²
1.อาคารเครื่องผลิตกระแสไฟฟ้าชั้นเดียว	70	11,000	770,000	762,300.00
2.อาคารซ่อมบำรุงและสำนักงาน				
-พื้นที่ภายในอาคารส่วนสำนักงาน 2 ชั้น	408	15,000	6,120,000	5,814,000.00
-พื้นที่ซ่อมบำรุง (ส่วนโรงหลังคาคลุม)	738	3,500	2,583,000	2,453,850.00
3.โรงจอตระกยนต์	78	2,000	156,000	148,200.00
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				9,178,350.00
ยอดถ้วน				9,178,000.00

หมายเหตุ: 1/ในการให้ได้มาซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ
2/ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบที่ดิน พิจารณาค่าเสื่อมของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และพิจารณาค่าเสื่อมสภาพการใช้งานการดูแลรักษา โดยได้ปรับแก้อัตราค่าเสื่อมตามสภาพของทรัพย์สินแต่ละรายการในระหว่างทำการสำรวจ (พิจารณาค่าเสื่อมปีละ 1% เป็นเวลาประมาณ 1-5 ปี)

จากการพิจารณาปัจจัยและข้อมูลประกอบอื่นๆ ที่ได้กล่าวมานั้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของ KPP ทั้ง 3 รายการ เท่ากับ 9,178,000 บาท

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับโรงไฟฟ้า KPP

การประเมินสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้า KPP ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาของอาคารเครื่องผลิตกระแสไฟฟ้าชั้นเดียว ปีละ 1% เป็นเวลา 1 ปี ส่วนอาคารซ่อมบำรุงและสำนักงานและโรงจอตระกยนต์ พิจารณาค่าเสื่อมปีละ 1% เป็นเวลา 5 ปี จะได้ราคาสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด 9,178,000 บาท

3.การประเมินราคาโรงไฟฟ้าพลังงานชีวภาพ บริษัท นวรัตน์ บีเวอร์เรส จำกัด (“NWR”)

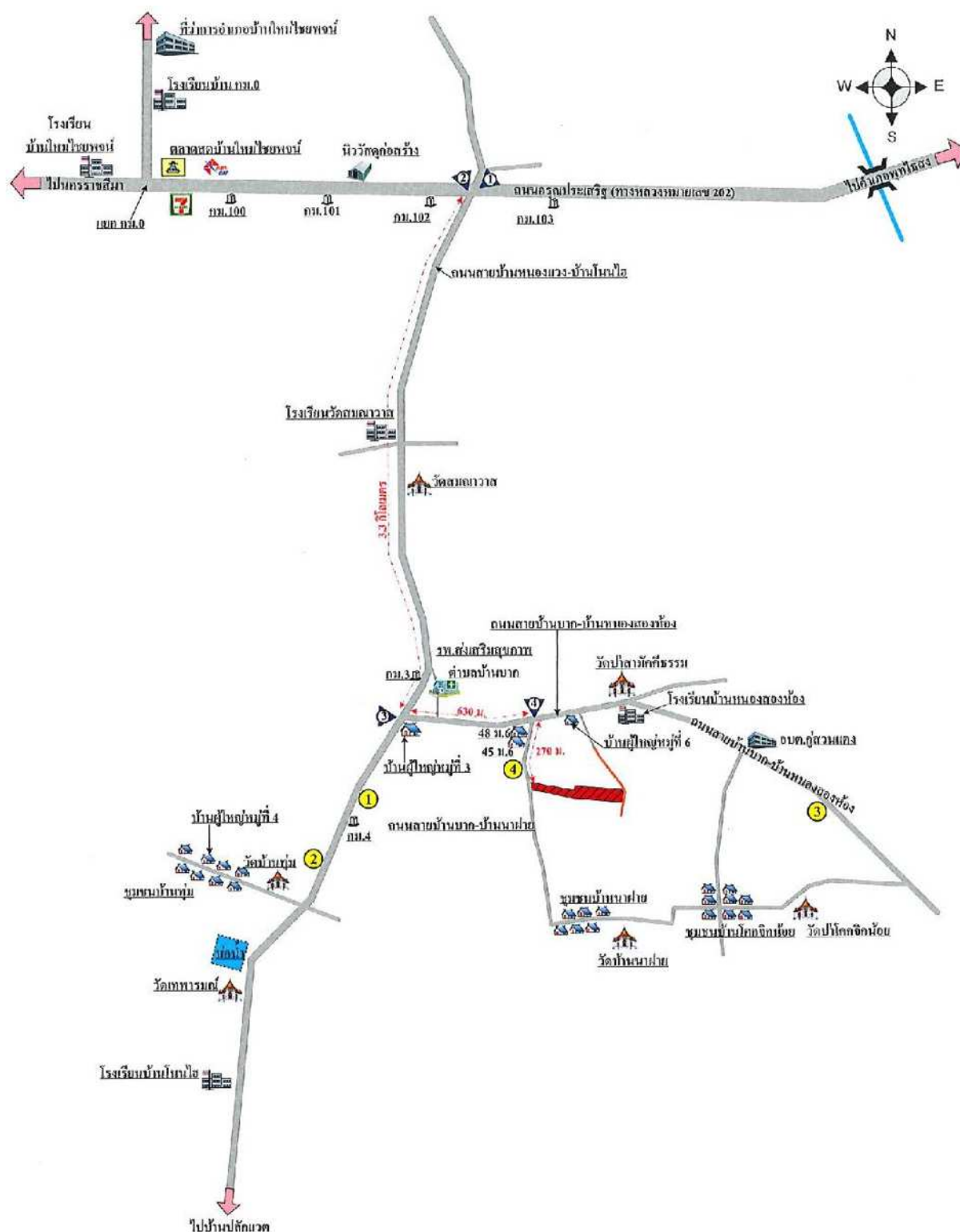
3.1. การประเมินราคาที่ดินสำหรับโรงไฟฟ้า NWR โดยวิธีเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง

การประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาด เปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	เนื้อที่รวม 18 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตำบลกุสุมาเตง อำเภอบ้านใหม่ไชยพจน์ จังหวัดบุรีรัมย์
สภาพที่ดิน	ที่ดินรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างด้านทิศตะวันตก ติดถนนสายบ้านบาก-บ้านนาฝาย (ทางสาธารณประโยชน์) กว้างประมาณ 44 เมตร และหน้ากว้างด้านทิศตะวันออก ติดทางสาธารณประโยชน์ กว้างประมาณ 76 เมตร ความลึกเฉลี่ย 520 เมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท นวรัตน์ บีเวอร์เรส จำกัด
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 7844,8702
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินตกอยู่ภายใต้การจดจำนองกับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	23 เมษายน 2562

รูปแสดงที่ตั้ง ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้า NWR





ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1. ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2. ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายบ้านบาก-บ้านนา ฝ่ายแยกถนนสายบ้านบาก- บ้านหนองสองห้อง ประมาณ 270 เมตร และห่างจากถนน	ติดถนนสายบ้านหนองแขวง- บ้านโนนไฮห่างจากถนน อรุณประเสริฐ (ทางหลวง	ติดถนนสายบ้านหนองแขวง- บ้านโนนไฮ ห่างจากถนน อรุณประเสริฐ (ทางหลวง	ติดถนนสายบ้านบาก-บ้าน หนองสองห้อง ห่างจาก ถนนอรุณประเสริฐ (ทาง	ติดถนนสายบ้านบาก-บ้าน นาฝ่ายแยกถนนสายบ้าน บาก-บ้านหนองสองห้อง ประมาณ 270 เมตร และ

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
	อรุณประเสริฐ (ทางหลวง หมายเลข 202) ประมาณ 4.2 กิโลเมตร	หมายเลข 202) ประมาณ 3.8 กิโลเมตร	หมายเลข 202) ประมาณ 4.5 กิโลเมตร	หลวงหมายเลข 202) ประมาณ 5.5 กิโลเมตร	ห่างจากถนนอรุณประเสริฐ (ทางหลวงหมายเลข 202) ประมาณ 4.2 กิโลเมตร
3. สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรมที่อยู่อาศัยปาน กลาง	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัยเบา บาง	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัย ปานกลาง
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
5. ดังเมือง	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม
6. สภาพ/ถนนทางเข้า	คอนกรีต กว้าง 5 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6 เมตร	ลาดยาง กว้าง 5 เมตร	คอนกรีต กว้าง 5 เมตร
7. เนื้อที่ดิน	18 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา	ประมาณ 14 ไร่	ประมาณ 8 ไร่กว่า	ประมาณ 10 ไร่	ประมาณ 30 ไร่
8. รูปร่าง	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
9. หน้ากว้าง	ประมาณ 44 เมตร	ประมาณ 80 เมตร	ประมาณ 40 เมตร	ประมาณ 70 เมตร	ประมาณ 300 เมตรกว่า
10. ระดับ/การถมดิน	ถมแล้วบางส่วนเสมอถนน ส่วน ที่เหลือมีสภาพเป็นบ่อน้ำต่างๆ เฉลี่ยต่ำกว่าถนน 1 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1 เมตร	ถมแล้วบางส่วน เฉลี่ยต่ำ กว่าถนน 0.60 เมตร
11. การใช้ประโยชน์ใน ปัจจุบัน	โรงผลิตไฟฟ้า และสำนักงาน	อยู่ระหว่างถมดิน	ที่นา	ที่นา	โกดัง และที่ว่าง
12. เสนอขาย (บาท/ไร่)		0	0	0	150,000
13. ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)		140,000	140,000	150,000	0
14. วันที่		ต้นปี พ.ศ. 2562	เดือนเมษายนปี พ.ศ. 2562	ปลายปี พ.ศ. 2561	ต้นปี พ.ศ. 2561 - ปลายปี 2561
ปรับฐานข้อมูล					
ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ ไร่)		140,000	140,000	150,000	150,000
การต่อรอง/ระยะเวลาการ ขาย-ซื้อขาย		0%	0%	0%	-5%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		140,000	140,000	150,000	142,500
ค่าถมดิน (บาท/ไร่)		0	0	0	0
ราคาหลังปรับแก้สุทธิ		140,000	140,000	150,000	142,500
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา					
ก. ทำเลที่ตั้ง		-10%	-10%	-5%	0%
ข. สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%	0%
ค. สาธารณูปโภค		20%	20%	20%	0%
ง. ดังเมือง		0%	0%	0%	0%
จ. สภาพ/ถนนทางเข้า		-5%	-5%	0%	0%
ฉ. เนื้อที่ดิน		0%	-5%	-5%	10%
ช. รูปร่าง		-5%	-5%	-5%	0%
ซ. หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		0%	0%	-5%	-10%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		0%	-5%	0%	0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		140,000	133,000	150,000	142,500
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล					
การปรับแก้ทั้งหมด	145.00	40.00	45.00	40.00	20.00
สัดส่วนการปรับแก้	1	0.2759	0.3103	0.2759	0.1379
แปลงค่า (ส่วนกลับ)	17.72	3.6250	3.2222	3.6250	7.2500
น้ำหนักของข้อมูล	1	0.2045	0.1818	0.2045	0.4091
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)	141,795	28,636	24,182	30,682	58,295
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่)	140,000				

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินของโรงไฟฟ้า NWR โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 140,000 บาทต่อไร่ จะได้มูลค่าที่ดินทั้งหมด 2,601,200 บาท

3.2. การประเมินราคาส่งปลูกสร้างและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน สำหรับโรงไฟฟ้า NWR โดยวิธีต้นทุน

การประเมินสิ่งปลูกสร้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำโดยวิธีมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิโดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุสภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตารางเมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	ต้นทุนทดแทนใหม่ สุทธิ หลังหักการ เสื่อมสภาพ (บาท) ^{2/}
1. อาคารสำนักงานชั้นเดียว				
-พื้นที่ภายในอาคารส่วนสำนักงานและห้องน้ำ	56	10,000	560,000	
-พื้นที่ภายในอาคารส่วนโรงซ่อมบำรุง+โรงเก็บของ	192	5,000	960,000	
-พื้นที่ส่วนโรงหลังคาคลุม	84	2,000	168,000	
รวม			1,688,000	1,552,960
2. อาคารโรงผลิตไฟฟ้า				
-พื้นที่ภายในอาคาร	84	10,000	840,000	
-พื้นที่เฉลี่ยทางเดิน	28	1,000	28,000	
รวม			868,000	859,320
3. อาคารโรงคลุมโบเวอร์				
-พื้นที่ภายในอาคาร	40	3,000	120,000	117,600
4. อาคารควบคุม				
-พื้นที่ภายในอาคาร	9	8,000	72,000	
-พื้นที่เฉลี่ยทางเดิน	12	1,000	12,000	
รวม			84,000	81,480
สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน				
-รั้วกั้นอิฐฉาบ และด้านบนเมทัลชีท	108	2,000	216,000	181,440
-รั้วเมทัลชีท	450	700	315,000	264,600
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด				3,057,400

หมายเหตุ : 1/ในการให้ได้มาซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน บริษัทฯ ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาค่าก่อสร้างอาคารปี พ.ศ.2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าสินทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาค่าก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ
2/ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน พิจารณาค่าเสื่อมของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และพิจารณาค่าเสื่อมตามสภาพการใช้งาน โดยคิดค่าเสื่อมปีละ 2% เป็นเวลาประมาณ 1-8 ปี

สรุปมูลค่าการประเมิน

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน			
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 7844,8702	18.58 ไร่	140,000 บาทต่อไร่	2,601,200
2. สิ่งปลูกสร้าง	4 รายการ และสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน		3,057,400
รวม			5,658,600

จากการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระจะได้มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ NWR เท่ากับ 5,658,600 บาท

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับโรงไฟฟ้า NWR

ในการประเมินมูลค่าที่ดินของโรงไฟฟ้า NWR ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาดจำนวน 4 ข้อมูล ซึ่งมีราคาเสนอประมาณ 140,000-150,000 บาท/ไร่ และมีการปรับแก้ตามการคำนวณของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเพื่อให้สะท้อนราคาขายปัจจุบันหรือราคาที่สามารถขายได้ตามวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) เช่น ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน และรูปร่าง จะได้ราคาซื้อขายอยู่ที่ 140,000 บาท/ไร่

การประเมินสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้า NWR ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดินอายุประมาณ 1 และ 8 ปี พิจารณาค่าเสื่อมปีละ 1-3% จะได้ราคาสิ่งปลูกสร้างอยู่ที่ 3,057,400 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) สำหรับที่ดิน และ วิธีต้นทุน (Cost Approach) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีที่เหมาะสม ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันและมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด เท่ากับ 5,658,600 บาท

4. การประเมินราคาโรงไฟฟ้าพลังงานชีวภาพ บริษัท โรงไฟฟ้าสระยายโสม จำกัด ("SYS")

4.1. การประเมินราคาที่ดินสำหรับโรงไฟฟ้า SYS โดยวิธีเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง

การประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาด เปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเล/ที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: 36 ไร่ 3 งาน 11.4 ตารางวา ทรัพย์สินส่วนที่ 2: 18 ไร่ 1 งาน 52.2 ตารางวา รวม 55 ไร่ 63.6 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: ติดถนนมาลัยแมน ทรัพย์สินส่วนที่ 2: ติดซอยไม่มีชื่อ ถนนสายบ้านคลองตัน - บ้านเขาซานหมาก แยกจากถนนมาลัยแมน ตำบลสระยายโสม อำเภออุทุมพร จังหวัดสุพรรณบุรี
สภาพที่ดิน	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: ที่ดินรูปหลายเหลี่ยม ติดถนนมาลัยแมน ทรัพย์สินส่วนที่ 2: ที่ดินรูปหลายเหลี่ยม ติดซอยไม่มีชื่อ ถนนสายบ้านคลองตัน - บ้านเขาซานหมาก แยกจากถนนมาลัยแมน ตำบลสระยายโสม อำเภออุทุมพร จังหวัดสุพรรณบุรี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท โรงไฟฟ้าสระยายโสม จำกัด
โฉนดที่ดิน	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: จำนวน 4 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 42024, 25192-25194) ทรัพย์สินส่วนที่ 2: จำนวน 3 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 25195-25197)
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินตกอยู่ภายใต้การจดจำนองกับธนาคารซีไอเอ็มบี จำกัด(มหาชน)
วันที่ประเมิน	10 เมษายน 2562

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 1	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1. ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2. ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนมาลัยแมน (ทล. 321) และติดถนนสายบ้านคลองตัน-บ้านเขาขามหมาก	ติดถนนเลียบคลองจระเข้สามพัน ห่างจาก ถนนมาลัยแมน (ทล.321) (ช่วง กม. 67-68) ประมาณ 100 เมตร	ติดถนนมาลัยแมน (ทล. 321) (ช่วง กม.64-65)	ติดถนนสายบ้านคลองตัน - บ้านเขาขามหมาก ห่างจากถนนมาลัยแมน (ทล. 321) (ช่วงกม.62-63) ประมาณ 1.4 กิโลเมตร	ติดถนนมาลัยแมน (ทล. 321) (ช่วงกม. 55-56)
3. สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัย	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัย	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัย	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัย
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไม่มีสาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
5.ผังเมือง	ชนบท และเกษตรกรรม	ชุมชน	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม
6. สภาพถนนทางเข้า	คอนกรีต 14 เมตร และลาดยาง 6 เมตร	ลูกรัง 4 เมตร	คอนกรีต 14 เมตร	ลาดยาง 6 เมตร	คอนกรีต 14 เมตร
7. เนื้อที่ดิน	36-3-11.4 ไร่	8-1-54 ไร่	26 ไร่	2-1-80 ไร่	6 ไร่
8. รูปร่าง	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สามเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
9. หน้ากว้าง	ติดถนนมาลัยแมน ประมาณ 16 เมตร	ประมาณ 90 เมตร	ประมาณ 80 เมตร	ประมาณ 100 เมตร	ประมาณ 75 เมตร
10. ระดับ/การถมดิน	เฉลี่ยต่ำกว่าถนน 0.30 เมตร	เสมอระดับถนน	เฉลี่ยต่ำกว่าถนน ประมาณ 1 เมตร	เสมอระดับถนน	เฉลี่ยต่ำกว่าถนน ประมาณ 1 เมตร
11. การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	สำนักงานและโรงไฟฟ้า	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ที่นา	อยู่อาศัย	ที่นา
12. เสนอขาย (บาท/ไร่)		1,000,000	1,200,000	1,400,000	1,700,000
13. วันที่		ต้นปี พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน
ปรับฐานข้อมูล					
ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ไร่)		1,000,000	1,200,000	1,400,000	1,700,000
การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-20%	-25%	-25%	-25%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		800,000	900,000	1,050,000	1,275,000
ค่าถมดิน (บาท/ไร่) ¹⁾		-60,000	140,000	-60,000	140,000
ราคาหลังปรับแก้สุทธิ		740,000	1,040,000	990,000	1,415,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา					
ก. ทำเลที่ตั้ง		35%	0%	15%	0%
ข. สภาพแวดล้อม		5%	0%	0%	0%
ค. สาธารณูปโภค		10%	0%	0%	0%
ง. ผังเมือง		-5%	0%	0%	0%
จ. สภาพถนนทางเข้า		10%	0%	5%	0%
ฉ. เนื้อที่ดิน		-20%	-5%	-40%	-20%
ช. รูปร่าง		-15%	-15%	10%	-15%
ซ. หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		-10%	0%	-15%	-10%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		10%	-20%	-25%	-45%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		814,000	832,000	742,500	778,250
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล					
การปรับแก้ทั้งหมด	260.00	110.00	20.00	85.00	45.00
สัดส่วนการปรับแก้	1.00	0.4231	0.0769	0.3269	0.1731
แปลงค่า (ส่วนกลับ)	24.20	2.3636	13.0000	3.0588	5.7778
น้ำหนักของข้อมูล	1.00	0.0977	0.5372	0.1264	0.2387

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 1	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)	806,097	79,503	446,938	93,849	185,806
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่)	800,000				

หมายเหตุ : 1/ ค่าถมดินไร่ละ 200,000 หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 2	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1. ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2. ทำเลที่ตั้ง	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายบ้านคลองตัน - บ้านเขาชนหมาก (ทล. 321) (ช่วง กม.62-63) ประมาณ 560 เมตร	ติดถนนเลียบคลองจระเข้สามพันห่างจาก ถนนมาลัยแมน (ทล. 321) (ช่วง กม. 67-68) ประมาณ 100 เมตร	ติดถนนมาลัยแมน (ทล. 321) (ช่วง กม. 64-65)	ติดถนนสายบ้านคลองตัน - บ้านเขาชนหมาก (ทล. 321) (ช่วง กม.62-63) ประมาณ 1.4 กิโลเมตร	ติดถนนมาลัยแมน (ทล. 321) (ช่วง กม. 55-56)
3. สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัย	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัย	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัย	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัย
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไม่มีสาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
5. ดังเมือง	ชนบท และเกษตรกรรม	ชุมชน	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม
6. สภาพถนนทางเข้า	คอนกรีตและดิน 5 เมตร	ลูกรัง 4 เมตร	คอนกรีต 14 เมตร	ลาดยาง 6 เมตร	คอนกรีต 14 เมตร
7. เนื้อที่ดิน	18-1-52.2 ไร่	8-11-54 ไร่	26 ไร่	2-1-80 ไร่	6 ไร่
8. รูปร่าง	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สามเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
9. หน้ากว้าง	ประมาณ 80 เมตร	ประมาณ 90 เมตร	ประมาณ 80 เมตร	ประมาณ 100 เมตร	ประมาณ 75 เมตร
10. ระดับ/การถมดิน	เฉลี่ยต่ำกว่าถนน 1.50 เมตร	เสมอระดับถนน	เฉลี่ยต่ำกว่าถนน ประมาณ 1 เมตร	เสมอระดับถนน	เฉลี่ยต่ำกว่าถนน ประมาณ 1 เมตร
11. การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	บ่อน้ำกักเก็บและบ่อน้ำกรด	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ที่นา	อยู่อาศัย	ที่นา
12. เสนอขาย (บาท/ไร่)		1,000,000	1,200,000	1,400,000	1,700,000
13. วันที่		ต้นปี พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน

ปรับฐานข้อมูล

ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ไร่)		1,000,000	1,200,000	1,400,000	1,700,000
การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-20%	-25%	-25%	-25%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		800,000	900,000	1,050,000	1,275,000
ค่าถมดิน (บาท/ไร่) ^{1/}		-300,000	-100,000	-300,000	-100,000
ราคาหลังปรับแก้สุทธิ		500,000	800,000	750,000	1,175,000

การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา

ก. ทำเลที่ตั้ง		-10%	-35%	-10%	-35%
ข. สภาพแวดล้อม		5%	0%	0%	0%
ค. สาธารณูปโภค		10%	0%	0%	0%
ง. ดังเมือง		-5%	-5%	0%	0%
จ. สภาพถนนทางเข้า		5%	-10%	-3%	-10%
ฉ. เนื้อที่ดิน		-10%	5%	-20%	-10%
ช. รูปร่าง		-5%	-5%	10%	-5%
ซ. หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		-10%	0%	-15%	-10%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		-20%	-50%	-38%	-70%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		400,000	400,000	465,000	352,500

การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล

การปรับแก้ทั้งหมด	248.00	60.00	60.00	58.00	70.00
สัดส่วนการปรับแก้	1.00	0.2419	0.2419	0.2339	0.2823
แปลงค่า (ส่วนกลับ)	16.09	4.1333	4.1333	4.2759	3.5429

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 2	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
น้ำหนักของข้อมูล	1.00	0.2570	0.2570	0.2658	0.2203
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)	406,816	102,785	102,785	123,608	77,639
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่)	400,000				

หมายเหตุ : 1/ ค่าที่ดินไร่ละ 200,000 หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินส่วนที่ 1 ของโรงไฟฟ้า SYS โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 800,000 บาทต่อไร่ และส่วนที่ 2 เท่ากับ 400,000 บาทต่อไร่

4.2. การประเมินราคาส่งปลูกสร้างและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน สำหรับโรงไฟฟ้า SYS โดยวิธีต้นทุน

การประเมินราคาส่งปลูกสร้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำโดยวิธีมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิโดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุสภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตาราง เมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	ต้นทุนทดแทนใหม่ สุทธิ หลังหักการ เสื่อมสภาพ (บาท) ^{2/}
ทรัพย์สินส่วนที่ 1				
1. อาคารเครื่องผลิตกระแสไฟฟ้าชั้นเดียว	320	12,000	3,840,000	3,801,600
สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน				
- ถนนคอนกรีตภายใน	665	800	532,000	452,200
- รั้วและประตูรั้ว				
รั้วคอนกรีตสำเร็จรูป	660	1,750	1,155,000	981,750
ประตูรั้วสแตนเลส	28	7,500	210,000	178,500
- ถนนหินคลุกภายใน	5,120	200	1,024,000	870,400
รวมมูลค่าส่งปลูกสร้างส่วนที่ 1				6,284,450
ทรัพย์สินส่วนที่ 2				
สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน				
- รั้วคอนกรีตสำเร็จรูป	500	1,750	875,000	822,500
รวมมูลค่าส่งปลูกสร้างส่วนที่ 2				822,500

หมายเหตุ : 1/ ในการได้มาซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ

2/ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน พิจารณาจากค่าเสื่อมของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและได้ปรับแก้ราคาเสื่อมตามสภาพของทรัพย์สินแต่ละรายการในระหว่างทำการสำรวจ และสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน (ค่าเสื่อมปีละ 3% เป็นเวลา 1-5 ปี)

สรุปมูลค่าการประเมิน

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน			
- ส่วนที่1	36.7785 ไร่	800,000 บาทต่อไร่	29,422,800
- ส่วนที่2	18.3805 ไร่	400,000 บาทต่อไร่	7,352,200
2. สิ่งปลูกสร้าง			
- ส่วนที่1	1 รายการ และสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน		6,284,450
- ส่วนที่2	สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน		822,500
รวม			43,881,950

จากการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ จะได้มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ
SYS เท่ากับ 43,881,950 บาท

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับโรงไฟฟ้า SYS

ในการประเมินมูลค่าที่ดินของโรงไฟฟ้า SYS ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาดจำนวน 4 ข้อมูล ซึ่งมีราคาเสนอขายระหว่าง 1,000,000 – 1,70,000 บาท/ไร่ และมีการปรับแก้ตามการคำนวณของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเพื่อให้สะท้อนราคาขายปัจจุบันหรือราคาที่จะซื้อขายได้ตามวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) เช่น ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน และรูปร่าง จะได้ราคาซื้อขายอยู่ที่ 800,000 บาท/ไร่ สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 1 และ ราคาซื้อขายอยู่ที่ 400,000 บาท/ไร่ สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 2

การประเมินสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้า SYS ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดินพิจารณาค่าเสื่อมปีละ 3% เป็นเวลา 1 – 5 ปีจะได้ราคาสิ่งปลูกสร้างอยู่ที่ 7,106,950 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) สำหรับที่ดิน และ วิธีต้นทุน (Cost Approach) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีที่เหมาะสม ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันและมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด เท่ากับ 43,811,950 บาท

5.การประเมินราคาโรงไฟฟ้าพลังงานชีวภาพ บริษัท เศรษฐีสุพรรณ ไบโอกรีน เพาเวอร์ จำกัด (“STS”)

5.1. การประเมินราคาที่ดินสำหรับโรงไฟฟ้า STS โดยวิธีเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง

การประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาด เปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	เนื้อที่ 29 ไร่ 3 งาน 67 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตำบลดงช้าง อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี
สภาพที่ดิน	ที่ดินรูปหลายเหลี่ยม ติดถนนสายบ้านหนองพันกอง-บ้านหนองเต้ แยกจากถนนสายสุพรรณบุรี-ดอนเจดีย์ ตำบลดงช้าง อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เศรษฐีสุพรรณ ไบโอกรีน เพาเวอร์ จำกัด
โฉนดที่ดิน	จำนวน 4 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 59613, 59614, 59615 และ 88040)
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินปลอดการจดทะเบียน
วันที่ประเมิน	8 เมษายน 2562

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1. ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2. ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายหนองพันกง-บ้านหนองเต้ (ทางหลวงชนบท สท.3007) ห่างจากถนนสายสุพรรณบุรี-ดอนเจดีย์ (ทล.322) ประมาณ 2.60 กิโลเมตร	ติดถนนเลียบบคลองชลประทานห่างจากถนนสายสุพรรณบุรี-ดอนเจดีย์ (ทล. 322) ประมาณ 650 เมตร	ติดซอยไม่มีชื่อ ห่างจากถนนเลียบบคลองมะขามเฒ่าประมาณ 220 เมตร	ถนนสายบายหนองพันกง-บ้านหนองเต้ (ทางหลวงชนบท สท.3007) ห่างจากถนนสายสุพรรณบุรี-ดอนเจดีย์ (ทล.322) ประมาณ 840 เมตร	ติดถนนทางหลวงชนบท สท.3006 ห่างจากถนนสายสุพรรณบุรี-ดอนเจดีย์ (ทล.322) ประมาณ 2.40 กิโลเมตร
3. สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัยบาง	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัยบาง	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัยบาง	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัยบาง	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัยปานกลาง
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า น้ำบาดาล
5.ผังเมือง	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม
6. สภาพ/ถนนทางเข้า	ลาดยาง กว้าง 6 เมตร	หินคลุก กว้าง 5 เมตร	คอนกรีต กว้าง 4 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6 เมตร
7. เนื้อที่ดิน	29 ไร่ 3 งาน 67 ตารางวา	ประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 82 ตารางวา	ประมาณ 11 ไร่ 3 งาน 29.8 ตารางวา	ประมาณ 26 ไร่ 1 งาน 81 ตารางวา	ประมาณ 10 ไร่
8. รูปร่าง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายรูปสามเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
9. หน้ากว้าง	ติดถนนประมาณ 82 เมตร	ติดถนนประมาณ 38 เมตร	ติดถนนประมาณ 210 เมตร	ติดถนนประมาณ 105 เมตร	ติดถนนประมาณ 60 เมตร
10. ระดับ/การถมดิน	ถมแล้วบางส่วน เหลือต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 2.00 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.50 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.50 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.50 เมตร
11. การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	โรงผลิตก๊าซชีวภาพและสำนักงาน	ที่นา	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ที่นา	ที่นา
12. เสนอขาย (บาท/ไร่)		469,483	350,000	455,000	550,000
13. วันที่		ปลายปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน	ปลายปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน	ปลายปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน	ปลายปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน
ปรับฐานข้อมูล					
ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ไร่)		469,483	350,000	455,000	550,000
การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-5%	-5%	-5%	-5%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		446,009	332,500	432,250	522,500
ค่าถมดิน (บาท/ไร่) ¹⁾		200,000	100,000	100,000	100,000
ราคาหลังปรับแก้สุทธิ		646,009	432,500	532,250	622,250
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา					
ก. ทำเลที่ตั้ง		0%	10%	0%	0%
ข. สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%	0%
ค. สาธารณูปโภค		0%	0%	10%	5%
ง. ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
จ. สภาพ/ถนนทางเข้า		10%	0%	0%	0%
ฉ. เนื้อที่ดิน		-15%	-5%	0%	-5%
ช. รูปร่าง		0%	0%	5%	-5%
ซ. หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		0%	-10%	-10%	0%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		-5%	-5%	5%	-5%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		613,708	410,875	558,863	591,375
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล					
การปรับแก้ทั้งหมด	90.00	25.00	25.00	25.00	15.00
สัดส่วนการปรับแก้	1.00	0.2778	0.2778	0.2778	0.1667

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
แปลงค่า (ส่วนกลับ)	16.80	3.6000	3.6000	3.6000	6.0000
น้ำหนักของข้อมูล	1.00	0.2143	0.2143	0.2143	0.3571
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)	550,515	131,509	88,045	119,756	211,205
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่)	550,000				

หมายเหตุ : 1/ ค่าถมดินไร่ละ 200,000 หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินของโรงไฟฟ้า STS โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 550,000 บาทต่อไร่

5.2. การประเมินราคาส่งปลูกสร้างและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน สำหรับโรงไฟฟ้า STS โดยวิธีต้นทุน

การประเมินสิ่งปลูกสร้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำโดยวิธีมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิโดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุสภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตาราง เมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	ต้นทุนทดแทนใหม่ สุทธิ หลังหักการ เสื่อมสภาพ (บาท) ^{2/}
1. อาคารสำนักงาน 2 ชั้น				
- พื้นที่ภายใน	323	15,000	4,845,000	4,651,200
2. อาคารสำนักงานชั้นเดียว และโรงจอดรถ				
- พื้นที่ภายในอาคาร, สโตร์และซ่อม บำรุง	103	7,000	721,000	692,160
- พื้นที่โรงจอดรถ	141	2,000	282,000	259,440
3. อาคารห้องน้ำ				
- พื้นที่ภายในอาคาร	6.40	8,000	51,200	49,152
- พื้นที่เฉลี่ยทางเดินรอบอาคาร	16.64	1,500	24,960	22,963
4. อาคารปั๊มน้ำ				
- พื้นที่ภายในอาคาร	4.32	3,500	15,120	14,969
5. อาคารส่วนหลังคาคลุมเครื่องจักร				
- พื้นที่ภายในอาคาร	75	3,000	225,000	207,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				5,896,884

หมายเหตุ : 1/ ในการได้มาซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ

2/ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน พิจารณาค่าเสื่อมของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและได้ปรับแก้อัตราค่าเสื่อมตามสภาพของทรัพย์สินแต่ละรายการในระหว่างทำการสำรวจ และสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน (ค่าเสื่อมปีละ 2% เป็นเวลา 1-4 ปี)

สรุปมูลค่าการประเมิน

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน			
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 59613,59614,59615 และ 88040	29.9175 ไร่	550,000	16,454,625
2. สิ่งปลูกสร้าง	5 รายการ		5,896,884
รวม			22,351,509

จากการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ จะได้มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STS เท่ากับ 22,351,509 บาท

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับโรงไฟฟ้า STS

ในการประเมินมูลค่าที่ดินของโรงไฟฟ้า STS ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาดจำนวน 4 ข้อมูล ซึ่งมีราคาเสนอขายระหว่าง 350,000 – 550,000 บาท/ไร่ และมีการปรับแก้ตามการคำนวณของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเพื่อให้สะท้อนราคาขายปัจจุบันหรือราคาที่จะซื้อขายได้ตามวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) เช่น ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน และรูปร่าง จะได้ราคาซื้อขายอยู่ที่ 550,000 บาท/ไร่

การประเมินสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้า STS ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดินพิจารณาค่าเสื่อมปีละ 2% เป็นเวลา 1 – 4 ปีจะได้ราคาสิ่งปลูกสร้างอยู่ที่ 5,896,884 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) สำหรับที่ดิน และ วิธีต้นทุน (Cost Approach) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีที่เหมาะสม ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันและมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด เท่ากับ 22,351,509 บาท

6.การประเมินราคาเครื่องจักรและอุปกรณ์สำหรับกลุ่มโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล โดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจต้นทุนทดแทนใหม่ของเครื่องจักรและอุปกรณ์ โดยจะพิจารณาจากข้อมูลของราคาที่ได้จากผู้ผลิต ผู้แทนจำหน่าย ตลอดจนข้อมูลของลูกค้าประกอบกับข้อมูลของทางบริษัทฯ และนำข้อมูลดังกล่าวมาหามูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน คือต้นทุนทดแทนใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพรวม ซึ่งอธิบายตามสูตรการคำนวณดังนี้

มูลค่าตลาดยุติธรรม (Fair Market Value, FMV) = ต้นทุนทดแทนใหม่ – ค่าเสื่อมราคารวมทั้งหมด

หรือ $FMV = RCN * P * F * E$

โดยกำหนดให้ RCN : ต้นทุนทดแทนใหม่

P : ค่าเสื่อมราคาตามกายภาพ $P = (1 - n/N) * C$

F : ค่าเสื่อมราคาทางประโยชน์ใช้สอย

E : ค่าเสื่อมราคาทางปัจจัยภายนอกหรือทางเศรษฐกิจ

N : อายุการใช้งานของเครื่องจักร (ปี)

N : อายุการใช้งานที่ผ่านมาของเครื่องจักร (ปี)

C : สภาพของเครื่องจักร (%)

ต้นทุนทดแทนใหม่ของเครื่องจักรและอุปกรณ์พิจารณาจากข้อมูลของราคาที่ได้จากผู้ผลิต, ผู้แทนจำหน่าย
ตลอดจนข้อมูลของลูกค้าประกอบกับข้อมูลของทางบริษัทฯ ในกรณีเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่นำเข้าจากต่างประเทศ ค่า
ขนส่ง ค่าประกันภัย ค่าภาษีอากร และค่าติดตั้ง จะถูกรวมเข้าไปในราคา F.O.B

ตารางสรุปการประเมินเครื่องจักรและอุปกรณ์ของกลุ่มโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล

หัวข้อ	รายละเอียดเครื่องจักรและอุปกรณ์				
1. โครงการ	ARW	KPP	NWR	SYS	STS
2. วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ				
3. ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการผลิตกระแสไฟฟ้า				
4. กรรมสิทธิ์ถือโดย	ARW	KPP	NWR	SYS	STS
5. ทะเบียนทรัพย์สิน (จดจำนอง)	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ปลอดการจดจำนอง	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ปลอดการจดจำนอง	ปลอดการจดจำนอง
6. ที่ตั้งทรัพย์สิน	18/1 หมู่ที่ 4 ตำบลวังลึก อำเภอสามชุก จังหวัด สุพรรณบุรี	333 หมู่ที่ 6 ตำบลสระยาย โสม อำเภอดำรงวิทยะ สุพรรณบุรี	53 หมู่ที่ 6 ตำบลกุสุมา อำเภอบ้านใหม่ไชยพจน์ จังหวัดบุรีรัมย์	345 หมู่ที่ 6 ตำบลสระยาย โสม อำเภอดำรงวิทยะ สุพรรณบุรี	39 หมู่ที่ 6 ตำบลดง อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี
7. หลักเกณฑ์/วิธีการประเมิน	หลักเกณฑ์มูลค่าตลาดยุติธรรม/วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)				
8. มูลค่าตลาดที่ประเมิน (ล้านบาท)	134.18	21.49	43.32	235.80	76.80
9. วันที่ประเมิน	8 เม.ย. 2562	10 เม.ย. 2562	23 เม.ย. 2562	10 เม.ย. 2562	9 เม.ย. 2562

รูปภาพตัวอย่างแสดงเครื่องจักรและอุปกรณ์กลุ่มโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล



เครื่องกำเนิดไฟฟ้า



ชุดปรับปรุงคุณภาพก๊าซ



หอระบายความร้อน



ชุดผลิตก๊าซชีวภาพ

ตารางสรุปรายละเอียดของเครื่องจักรและอุปกรณ์ของกลุ่มโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล แยกตามโครงการ

เครื่องมือและอุปกรณ์ ARW	จำนวนเครื่อง	อายุผ่านงาน(ปี)	อายุการใช้งาน(ปี)	อายุคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาทาง กายภาพ	มูลค่าที่ประเมิน (บาท)
1-4 เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	4	5	20	15	80,000,000	75%	60,000,000
5-8 หม้อแปลงไฟฟ้า	4	5	20	15			
9 หม้อแปลงไฟฟ้า	1	5	20	15	310,000	75%	233,000
10 ชุดปรับปรุงคุณภาพก๊าซ 1	1	5	20	15	30,800,000	75%	23,100,000
11 ชุดปรับปรุงคุณภาพก๊าซ 2	1	2	20	18	13,060,000	90%	11,750,000
12 ชุดผลิตก๊าซชีวภาพ 2	1	2	20	18	17,450,000	90%	15,710,000
13 ชุดผลิตก๊าซชีวภาพ 1	1	5	20	15	31,180,000	75%	23,390,000
รวม	13				172,800,000		134,183,000

เครื่องมือและอุปกรณ์ KPP	จำนวนเครื่อง	อายุผ่านงาน(ปี)	อายุการใช้งาน(ปี)	อายุคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาทาง กายภาพ	มูลค่าที่ประเมิน (บาท)
1 ชุดปรับปรุงคุณภาพก๊าซ	1	0	20	20	1,400,000	100%	1,400,000
2 เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	1	0	20	20	20,000,000	100%	20,000,000
3 หม้อแปลงไฟฟ้า	1	0	20	20			
4 หม้อแปลงไฟฟ้า	1	0	20	20	90,000	100%	90,000
รวม	4				21,490,000		21,490,000

เครื่องมือและอุปกรณ์ NWR	จำนวนเครื่อง	อายุผ่านงาน(ปี)	อายุการใช้งาน(ปี)	อายุคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาทาง กายภาพ	มูลค่าที่ประเมิน (บาท)
1 หม้อแปลงไฟฟ้า	1	1	20	19	20,000,000	95%	19,000,000
2 เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	1	1	20	19			
3 ชุดปรับปรุงคุณภาพก๊าซ	1	1	20	19	8,000,000	95%	7,600,000
4. ชุดผลิตก๊าซชีวภาพ	1	1	20	19	17,600,000	95%	16,720,000
รวม	4				45,600,000		43,320,000

เครื่องมือและอุปกรณ์ SYS	จำนวนเครื่อง	อายุผ่านงาน(ปี)	อายุการใช้งาน(ปี)	อายุคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาทาง กายภาพ	มูลค่าที่ประเมิน (บาท)
1. ชุดผลิตก๊าซชีวภาพ	1	0	20	20	85,000,000	100%	85,000,000
2. ชุดปรับปรุงคุณภาพก๊าซ	1	0	20	20	50,000,000	100%	50,000,000
3-5 เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	3	0	20	20	100,500,000	100%	100,500,000
6-8 หม้อแปลงไฟฟ้า	3	0	20	20			
9 หม้อแปลงไฟฟ้า	1	0	20	20	220,000	100%	220,000
10 เครื่องอัดอากาศ	1	0	15	15	80,000	100%	80,000
รวม	10				235,800,000		235,800,000

เครื่องมือและอุปกรณ์ STS	จำนวนเครื่อง	อายุผ่านงาน(ปี)	อายุการใช้งาน(ปี)	อายุคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาทาง กายภาพ	มูลค่าที่ประเมิน (บาท)
1. ชุดผลิตก๊าซชีวภาพ	1	3	20	17	28,800,000	85%	24,480,000
2. ชุดปรับปรุงคุณภาพก๊าซ 1	1	3	20	17	9,080,000	85%	7,720,000
3. ชุดปรับปรุงคุณภาพก๊าซ 2	1	1	20	19	8,850,000	95%	8,410,000
4. เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	1	3	20	17	20,000,000	85%	17,000,000
5. หม้อแปลงไฟฟ้า	1	3	20	17			
6. เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	1	1	20	19	20,000,000	95%	19,000,000
7. หม้อแปลงไฟฟ้า	1	1	20	19			
8. หม้อแปลงไฟฟ้า	1	3	20	17	221,000	85%	188,000
รวม	8				86,951,000		76,798,000

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์โรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยคำนวณหามูลค่ายุติธรรม (Fair Market Value) โดยการนำต้นทุนทดแทนใหม่หักลบกับค่าเสื่อมราคา รวมทั้ง โดย ต้นทุนทดแทนใหม่จะพิจารณาจากข้อมูลของราคาที่ได้จากผู้ผลิต ผู้แทนจำหน่าย ตลอดจนข้อมูลของลูกค้าประกอบกับข้อมูลของทางบริษัทฯ และค่าเสื่อมรวมประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ ค่าเสื่อมราคาตามประโยชน์การใช้สอย และค่าเสื่อมราคาทางปัจจัยภายนอกหรือทางเศรษฐกิจ โดยจะได้มูลค่าที่ประเมินได้แยกตามโครงการตามตารางดังนี้

โครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่	ค่าเสื่อมราคา รวม	มูลค่าเครื่องจักรและ อุปกรณ์ (ล้านบาท)
ARW	172.80	38.62	134.18
KPP	21.49	0	21.49
NWR	45.60	2.28	43.32
SYS	235.80	0	235.80
STS	86.95	10.15	76.80
รวม	562.64	51.05	511.59

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน ของเครื่องจักรและอุปกรณ์และปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคา รวม ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันและมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

สรุปรายงานการประเมินราคากลุ่มโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล**1.การประเมินราคาโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล บริษัท เวลโคราช เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (“WKE”)****1.1การประเมินราคาที่ดินสำหรับโรงไฟฟ้า WKE โดยวิธีเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง**

การประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินได้สำรวจข้อมูลตลาด เปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	เนื้อที่ 100 ไร่ 1 งาน 63 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตำบลเมืองไผ่ อำเภอหนองกี่ จังหวัดบุรีรัมย์
สภาพที่ดิน	ที่ดินรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างด้านทิศตะวันตก ติดถนนสายหนองกี่-โนนศรีคูณ-ลำปลายมาศ ทิศใต้ติดทางสาธารณประโยชน์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เวลโคราช เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
โฉนดที่ดิน	597
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินติดจดจำนองกับธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	24 เมษายน 2562

[illegible]



ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1. ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2. ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายหนองกี่-โนนศรี คูณ-ลำปลายมาศ (ทางหลวงหมายเลข 2166) บริเวณกิโลเมตร ที่ 48 ห่างจากทางหลวง ชนบท บร. 4019 ประมาณ 800 เมตร	ติดถนนสายหนองกี่-โนนศรี คูณ-ลำปลายมาศ (ทาง หลวงหมายเลข 2166) บริเวณกิโลเมตรที่ 46-47	ติดถนนสายหนองกี่-โนนศรี คูณ-ลำปลายมาศ (ทาง หลวงหมายเลข 2166) บริเวณกิโลเมตรที่ 48	ติดถนนสายหนองกี่-โนนศรี คูณ-ลำปลายมาศ (ทาง หลวงหมายเลข 2166) บริเวณกิโลเมตรที่ 49-50	ติดถนนสายหนองกี่-โนนศรี คูณ-ลำปลายมาศ (ทาง หลวงหมายเลข 2166) บริเวณกิโลเมตรที่ 46
3. สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัย เบาบาง	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัยเบา บาง	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัยเบา บาง	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัยเบา บาง	เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัย ปานกลาง
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
5.ผังเมือง	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม
6. สภาพถนนทางเข้า	ลาดยาง กว้าง 6 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6 เมตร
7. เนื้อที่ดิน	100 ไร่ 1 งาน 63 ตาราง วา	5 ไร่ 1 งาน	7 ไร่ 3 งานกว่า	ประมาณ 13 ไร่	400 ไร่กว่า
8. รูปร่าง	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สามเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
9. หน้ากว้าง	ประมาณ 400 เมตร	ประมาณ 30 เมตร	ประมาณ 280 เมตร	ประมาณ 100 เมตรกว่า	ประมาณ 230 เมตร
10. ระดับ/การถมดิน	ถมแล้วบางส่วนเสมอ ถนน ส่วนที่เหลือมีสภาพ เป็นบ่อน้ำต่างๆ	ถมแล้วบางส่วน(ประมาณ 2 งาน) เหลือต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร	ถมแล้วบางส่วน (ประมาณ 10 ไร่) เหลือต่ำกว่าถนน 0.20 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร
11. การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	โรงผลิตชีวมวล, สำนักงานและอาคาร ต่างๆ	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไว้มันสำปะหลัง	ไม่มีการใช้ประโยชน์	สวนยาง
12. เสนอขาย (บาท/ไร่)		500,000	700,000	500,000	400,000
13. วันที่		ต้นปี พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2562 - ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน
ปรับฐานข้อมูล					

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ไร่)		500,000	700,000	500,000	400,000
การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-20%	-20%	-20%	-20%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		400,000	560,000	400,000	320,000
ค่าถมดิน (บาท/ไร่) ^{1/}		80,000	80,000	16,000	80,000
ราคาหลังปรับแก้สุทธิ		480,000	640,000	416,000	400,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา					
ก. ทำเลที่ตั้ง		0%	0%	0%	0%
ข. สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%	-10%
ค. สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
ง. ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
จ. สภาพถนนทางเข้า		0%	0%	0%	0%
ฉ. เนื้อที่ดิน		-40%	-40%	-30%	30%
ช. รูปร่าง		-5%	10%	0%	0%
ซ. หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		5%	-5%	0%	10%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		-40%	-35%	-30%	30%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		288,000	416,000	291,200	520,000
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล					
การปรับแก้ทั้งหมด	185.00	50.00	55.00	30.00	50.00
สัดส่วนการปรับแก้	1.00	0.2703	0.2973	0.1622	0.2703
แปลงค่า (ส่วนกลับ)	16.93	3.7000	3.3636	6.1667	3.7000
น้ำหนักของข้อมูล	1.00	0.2185	0.1987	0.3642	0.2185
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย(บาท/ไร่)	365,298	62,940	82,649	106,066	113,642
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่)	360,000				

หมายเหตุ : 1/ ค่าถมดินไร่ละ 80,000 หรือตารางวาละ 200 บาทต่อความลึก 1 เมตร

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินของโรงไฟฟ้า WKE โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 360,000 บาทต่อไร่

1.2 การประเมินราคาส่งปลุกสร้าง สำหรับโรงไฟฟ้า WKE โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินสิ่งปลูกสร้างผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระทำโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุสภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตาราง เมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	ต้นทุนทดแทนใหม่ สุทธิ หลังหักการ เสื่อมสภาพ (บาท) ^{2/}
1. อาคารสำนักงานชั้นเดียว				
- พื้นที่ภายในอาคารส่วนสำนักงาน	196	15,000	2,940,000	
- พื้นที่ส่วนเจ็ลียงทางเดิน	34	5,000	170,000	
รวม			3,110,000	2,985,600
2. อาคารบ้านพัก				
2.1 อาคารบ้านพักพนักงานชั้นเดียว (หลังที่ 1)				
- พื้นที่ภายในอาคาร	84	9,000	756,000	
- พื้นที่ระเบียงด้านหลัง	12	4,000	48,000	
- พื้นที่ทางเดินหน้าห้องพัก	33	1,500	49,500	
รวม			853,500	819,360
2.2 อาคารบ้านพักพนักงานชั้นเดียว (หลังที่ 2)				

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตาราง เมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	ต้นทุนทดแทนใหม่ สุทธิ หลังหักการ เสื่อมสภาพ (บาท) ^{2/}
- พื้นที่ภายในอาคาร	84	9,000	756,000	
- พื้นที่ระเบียงด้านหลัง	12	4,000	48,000	
- พื้นที่ทางเดินหน้าห้องพัก	33	1,500	49,500	
รวม			853,500	819,360
2.3 อาคารบ้านพักพนักงานชั้นเดียว (หลังที่ 3)				
- พื้นที่ภายในอาคาร	84	9,000	756,000	
- พื้นที่ระเบียงด้านหลัง	12	4,000	48,000	
- พื้นที่ทางเดินหน้าห้องพัก	33	1,500	49,500	
รวม			853,500	819,360
2.4 อาคารบ้านพักพนักงานชั้นเดียว (หลังที่ 4)				
- พื้นที่ภายในอาคาร	84	9,000	756,000	
- พื้นที่ระเบียงด้านหลัง	12	4,000	48,000	
- พื้นที่ทางเดินหน้าห้องพัก	33	1,500	49,500	
รวม			853,500	819,360
3. อาคารโรงอาหาร				
- พื้นที่ภายในส่วนร้านค้า/ห้องครัว/ห้องน้ำ	100	9,000	900,000	
- พื้นที่ภายในส่วนโรงอาหาร	200	4,500	900,000	
รวม			1,800,000	1,728,000
4. อาคารโรงซ่อมบำรุง				
- พื้นที่ภายในส่วนห้องทำงาน/ห้องน้ำ	43	10,000	430,000	
- พื้นที่ภายในส่วนโรงซ่อมบำรุง+ห้องเก็บ อุปกรณ์	482	7,500	3,615,000	
รวม			4,045,000	3,883,200
5. อาคารโรงไฟฟ้า				
- พื้นที่ภายในส่วนสำนักงาน+ห้องต่างๆ	255	13,000	3,315,000	
- พื้นที่ภายในส่วนโรงไฟฟ้า	732	8,500	6,222,000	
- พื้นที่ภายในส่วนทางเดินพื้นเหล็ก+ส่วนโถง หลังคาคลุม+บันไดขึ้น-ลงนอกอาคาร	427	4,000	1,708,000	
- พื้นที่ส่วนแท่งรองรับเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสูง 7.50 เมตร	50	L/S	2,000,000	
รวม			13,245,000	12,715,200
6. อาคารโรงเก็บเชื้อเพลิง				
- พื้นที่ภายในอาคาร	6,000	6,500	39,000,000	
- พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม	170	3,000	510,000	
รวม			39,510,000	37,929,600
7. อาคารโรงสับวัตถุดิบ				
- พื้นที่ภายในส่วนห้องควบคุม/ห้องน้ำ	35	10,000	350,000	
- พื้นที่ภายในส่วนโรงสับวัตถุดิบ	490	7,500	3,675,000	
รวม			4,025,000	3,864,000
8. อาคารห้องไฟฟ้า				
- พื้นที่ภายในอาคาร	30	7,000	210,000	201,600
9. อาคารเก็บปัมพ์น้ำ				
- พื้นที่ภายในอาคาร	21	5,000	105,000	100,800
10. อาคารเก็บสารเคมี				
- พื้นที่ภายในอาคาร	24	5,000	120,000	115,200
11. อาคารขี้น้ำหนัก				

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตาราง เมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	ต้นทุนทดแทนใหม่ สุทธิ หลังหักการ เสื่อมสภาพ (บาท) ^{2/}
- พื้นที่ภายในอาคาร	24	L/S	373,000	358,080
12. อาคารป้อมยาม				
- พื้นที่ภายในอาคาร	14	10,000	140,000	134,400
13. อาคารสับไม้อ				
- พื้นที่ภายในอาคาร	22	9,000	198,000	194,040
14. อาคารห้องทำงานผู้อำนวยการ (ตู้คอนเทนเนอร์)				
- พื้นที่ภายในอาคาร	18	12,000	216,000	213,840
15. โรงจอดรถหลังที่ 1				
- พื้นที่ภายในอาคาร	144	3,000	432,000	397,440
16. โรงจอดรถหลังที่ 2				
- พื้นที่ภายในอาคาร	90	3,000	270,000	248,400
17. โรงจอดรถหลังที่ 3				
- พื้นที่ภายในอาคาร	108	3,000	324,000	298,080
สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน				
- ถนนภายใน พร้อมท่อระบายน้ำ	10,400	1,200	12,480,000	10,982,400
- ลานคอนกรีต	14,300	800	11,440,000	10,067,200
- รั้วก่อบริบล็อคฉาบปูนทาสี+ด้านบนแอส ตันเลส (ด้านบน)	220	4,000	880,000	774,400
- รั้วก่อบริบล็อคฉาบปูนทาสี (ด้านบน)	440	1,500	660,000	580,800
- บ่อพักน้ำ (บ่อคอนกรีต)	225	6,000	1,350,000	1,188,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				92,237,720

หมายเหตุ: 1/ ในการให้ได้มาซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจาก
มาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ
2/ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน พิจารณาค่าเสื่อมของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและได้ปรับแก้อัตราค่าเสื่อม
ตามสภาพของทรัพย์สินแต่ละรายการในระหว่างทำการสำรวจ และสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน (อายุประมาณ 4 ปี พิจารณาค่าเสื่อมปีละ 3%)

1.3 การประเมินราคาเครื่องจักรและอุปกรณ์สำหรับโรงไฟฟ้า WKE โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ ผู้ประเมินได้สำรวจต้นทุนทดแทนใหม่ของเครื่องจักรและอุปกรณ์ โดย
จะพิจารณาจากข้อมูลของราคาที่ได้จากผู้ผลิต ผู้แทนจำหน่าย ตลอดจนข้อมูลของลูกค้านี้ประกอบกับข้อมูลของทาง WKE
และนำข้อมูลดังกล่าวมาหามูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน คือต้นทุนทดแทนใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพรวม
ซึ่งอธิบายตามสูตรการคำนวณดังนี้

มูลค่าตลาดยุติธรรม (Fair Market Value, FMV) = ต้นทุนทดแทนใหม่ – ค่าเสื่อมราคารวมทั้งหมด

อ้างอิงตามสูตร $FMV = RCN * P * F * E$ และ $P = (1 - n/N) * C$

โดยกำหนดให้ RCN : ต้นทุนทดแทนใหม่

P : ค่าเสื่อมราคาตามกายภาพ

F : ค่าเสื่อมราคาทางประโยชน์ใช้สอย

E : ค่าเสื่อมราคาทางปัจจัยภายนอกหรือทางเศรษฐกิจ

N : อายุการใช้งานของเครื่องจักร (ปี)

N : อายุการใช้งานที่ผ่านมาของเครื่องจักร (ปี)

C : สภาพของเครื่องจักร (%)

ตารางสรุปรายละเอียดของเครื่องจักรและอุปกรณ์ของโรงไฟฟ้า WKE

เครื่องมือและอุปกรณ์	จำนวนเครื่อง	อายุผ่านงาน(ปี)	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อมราคาทาง กายภาพ	มูลค่าที่ประเมิน (บาท)
1. หม้อแปลงไฟฟ้า	1	4	20	16	3,000,000	80.00%	2,400,000
2. ระบบเตรียมและป้อนเชื้อเพลิง	1	4	20	16	4,680,000	80.00%	3,740,000
3. ชุดขนถ่ายเชื้อเพลิง	1	4	20	16	72,400,000	80.00%	57,920,000
4. ชุดเผาไหม้เชื้อเพลิง	1	4	25	21	150,000,000	84.00%	126,000,000
5. หม้อน้ำ	1	4	25	21	110,000,000	84.00%	92,400,000
6. เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	1	4	25	21	25,000,000	84.00%	21,000,000
7. เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	1	4	25	21	90,000,000	84.00%	75,600,000
8. บันจัน	1	4	20	16	3,500,000	80.00%	2,800,000
9. ชุดควบคุมการผลิตไฟฟ้า	1	4	25	21	62,000,000	84.00%	52,080,000
10. หม้อแปลงไฟฟ้า 1	1	4	25	21	6,500,000	84.00%	5,460,000
11. หม้อแปลงไฟฟ้า 2	1	4	20	16	800,000	80.00%	640,000
12. หอระบายความร้อน	1	4	20	16	24,000,000	80.00%	19,200,000
13. ระบบน้ำดับเพลิง	1	4	20	16	5,000,000	80.00%	4,000,000
14. เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	1	4	20	16	2,520,000	80.00%	2,020,000
15-16 เครื่องอัดอากาศ	1	4	20	16	1,200,000	80.00%	960,000
17. ชุดปรับปรุงคุณภาพน้ำ	1	4	20	16	16,000,000	80.00%	12,800,000
18. ระบบผลิตน้ำบริสุทธิ์	1	4	20	16		80.00%	
19. เครื่องชั่งน้ำหนักถบรทุก	1	4	20	16	1,000,000	80.00%	800,000
20. เครื่องสับย่อยไม้	1	0	20	20	3,400,000	100.00%	3,400,000
รวม					581,000,000		483,220,000

สรุปมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน			
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 597	100.4075 ไร่	360,000 บาทต่อไร่	36,146,700
2. สิ่งปลูกสร้าง	17 รายการ		92,237,720
3. เครื่องจักรและอุปกรณ์	20 รายการ		483,220,000
รวม			611,604,420

จากการประเมินราคาที่ดิน, สิ่งปลูกสร้าง, เครื่องจักรและอุปกรณ์ของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระจะได้มูลค่าเท่ากับ 611,604,420 บาท

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับโรงไฟฟ้า WKE

ในการประเมินมูลค่าที่ดินของโรงไฟฟ้า WKE ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาดจำนวน 4 ข้อมูล ซึ่งมีราคาเสนอขายระหว่าง 400,000 – 700,000 บาท/ไร่ และมีการปรับแก้ตามการคำนวณของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเพื่อให้สะท้อนราคาขายปัจจุบันหรือราคาที่เราคาดว่าจะซื้อขายได้ตามวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) เช่น ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน และรูปร่าง จะได้ราคาซื้อขายอยู่ที่ 360,000 บาท/ไร่

การประเมินสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้า WKE ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดินอายุประมาณ 4 ปี พิจารณาค่าเสื่อมปีละ 3% จะได้ราคาสิ่งปลูกสร้างอยู่ที่ 92,237,720 บาท

การประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์โรงไฟฟ้า WKE ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยคำนวณหามูลค่ายุติธรรม (Fair Market Value) โดยการนำต้นทุนทดแทนใหม่หักลบกับค่าเสื่อมราคารวมทั้งหมด โดย ต้นทุนทดแทนใหม่จะพิจารณาจากข้อมูลของราคาที่ได้จากผู้ผลิต ผู้แทนจำหน่าย ตลอดจนข้อมูลของลูกค้านี้ประกอบกับข้อมูลของทาง WKE และค่าเสื่อมรวมประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ โดยจะได้มูลค่าเท่ากับ 483,220,000 บาท

2. การประเมินราคาโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล บริษัท พีเอสที เอ็นเนอร์ยี่ 1 จำกัด (“PSTE1”)

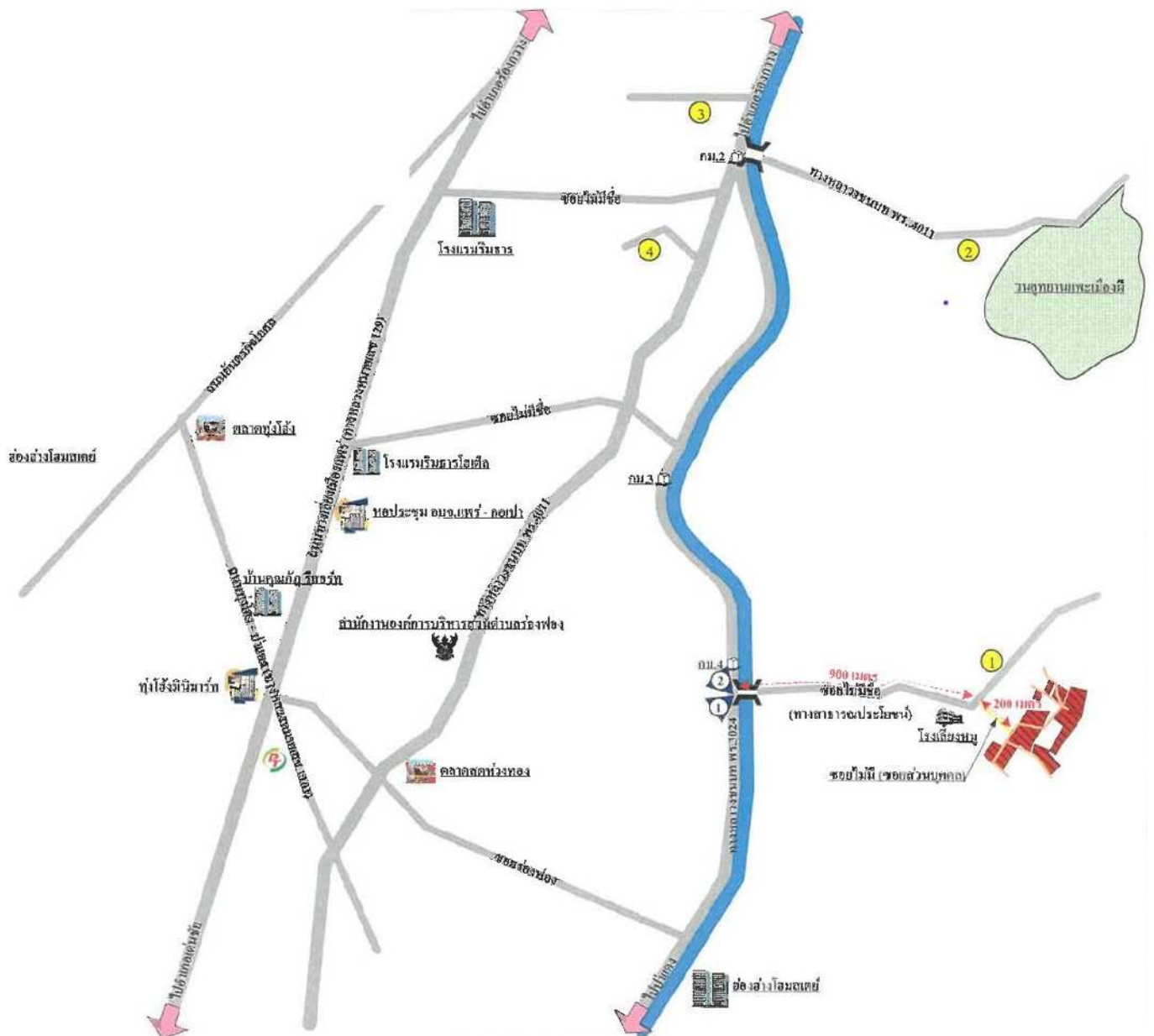
2.1 การประเมินราคาที่ดินสำหรับโรงไฟฟ้า PSTE1 โดยวิธีเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง

การประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินได้สำรวจข้อมูลตลาด เปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	เนื้อที่ 49 ไร่ 12.4 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตำบลเหมืองหม้อ อำเภอมืองแพร่ จังหวัดแพร่
สภาพที่ดิน	ที่ดินรูปหลายเหลี่ยม ติดซอยไม่มีชื่อ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท พีเอสที เอ็นเนอร์ยี่ 1 จำกัด
โฉนดที่ดิน	15 ฉบับ (44925,44927,44928,44930,55072,88344,98145,99645,99646,99648,103418,103422)
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินปลอดการจำนอง
วันที่ประเมิน	19 เมษายน 2562

ทั้งนี้ PSTE1 มีแผนที่จะตั้งโรงงานผลิตไฟฟ้าจากชีวมวล โดยได้ซื้อที่ดินบางส่วนแล้วตามรายละเอียดที่กล่าว และ มีแผนที่จะซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อรองรับการก่อสร้างโรงงานผลิตไฟฟ้าในอนาคต

รูปแสดงที่ตั้ง ที่ดินของโรงไฟฟ้า PSTE1



ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1. ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2. ทำเลที่ตั้ง	ติดซอยไม่มีชื่อ ห่างจากทางหลวงชนบท พร. 3024 ประมาณ 1.1 กิโลเมตร	ติดซอยไม่มีชื่อ ห่างจากทางหลวงชนบท พร. 3024 ประมาณ 1.3 กิโลเมตร	ติดทางหลวงชนบท 4011 ห่างจากทางหลวงชนบท พร. 3024 ประมาณ 1.1 กิโลเมตร	ซอยไม่มีชื่อ ห่างจากทางหลวงชนบท พร. 3024 ประมาณ 150 เมตร	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากทางหลวงชนบท 4011 ห่างจากทางหลวงชนบท พร. 3024 ประมาณ 600 เมตร
3. สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
4. สาธารณูปโภค	ไม่มี	ไม่มี	ไฟฟ้า และน้ำบาดาล	ไฟฟ้า และน้ำบาดาล	ไม่มี
5.ผังเมือง	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ชนบท และเกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
6. สภาพถนนทางเข้า	ไม่มีทางเข้า - ออก	หินคลุก กว้าง 6 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6 เมตร	หินคลุก กว้าง 6 เมตร	หินคลุก กว้าง 3 เมตร

รายการ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
7. เนื้อที่ดิน	36 ไร่ 2 งาน 07.4 ตารางวา	15 ไร่ 1 งาน	11 ไร่	8 ไร่	5 ไร่ 1 งาน 53 ตารางวา
8. รูปร่าง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
9. หน้ากว้าง	ประมาณ 5 เมตร	ประมาณ 100 เมตร	ประมาณ 50 เมตร	ประมาณ 70 เมตร	ประมาณ 100 เมตร
10. ระดับ/การถมดิน	ถมแล้วเสมอนน	ถมแล้วเสมอนน	ถมแล้วเสมอนน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร
11. การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
12. เสนอขาย (บาท/ไร่)		300,000	450,000	300,000	400,000
13. วันที่		ปลายปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน	ปลายปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน	ปลายปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน	ปลายปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน
ปรับฐานข้อมูล					
ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ไร่)		300,000	450,000	300,000	400,000
การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-10%	-10%	-10%	-10%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		270,000	405,000	270,000	360,000
ค่าถมดิน (บาท/ไร่) ^{1/}		0	0	0	0
ราคาหลังปรับแก้สุทธิ		270,000	405,000	270,000	360,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา					
ก. ทำเลที่ตั้ง		-10%	-20%	-10%	-10%
ข. สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%	0%
ค. สาธารณูปโภค		0%	-5%	-5%	0%
ง. ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
จ. สภาพ/ถนนทางเข้า		-15%	-20%	-15%	-15%
ฉ. เนื้อที่ดิน		-10%	-10%	-10%	-15%
ช. รูปร่าง		0%	-10%	-10%	0%
ซ. หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		-5%	-5%	-5%	-10%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		-40%	-70%	-55%	-50%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		162,000	121,500	121,500	180,000
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล					
การปรับแก้ทั้งหมด	215.00	40.00	70.00	55.00	50.00
สัดส่วนการปรับแก้	1.00	0.1860	0.3256	0.2558	0.2326
แปลงค่า (ส่วนกลับ)	16.66	5.3750	3.0714	3.9091	4.3000
น้ำหนักของข้อมูล	1.00	0.3227	0.1844	0.2347	0.2582
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)	149,673	52,280	22,406	28,516	46,471
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่)	150,000				

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินของโรงไฟฟ้า PSTE1 โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 150,000 บาทต่อไร่ และเนื้อที่ดินส่วนบ่อน้ำ 48,000 บาทต่อไร่

สรุปมูลค่าที่ดิน

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน			
- ที่ดิน	36.5185 ไร่	150,000 บาทต่อไร่	5,477,775
- บ่อน้ำ	12.5125 ไร่	48,000 ^{1/} บาทต่อไร่	600,600
รวม			6,078,375 หรือประมาณ 6,078,000

หมายเหตุ: 1/ บางส่วนของทรัพย์สินมีสภาพเป็นบ่อน้ำ เนื้อที่ประมาณ 12 ไร่ 2 งาน 05 ตารางวา ลึกประมาณ 5-7 เมตร ในการประเมินมูลค่าของที่ดินในส่วนที่เป็นบ่อน้ำ ผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระพิจารณาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากสภาพปัจจุบัน โดยการถมที่ดิน ซึ่งเมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายในการถมที่ดินซึ่งเป็นบ่อน้ำลึกประมาณ 5-7 เมตร ต้องมีค่าใช้จ่ายการถมประมาณ 150,000 บาท/ไร่ ซึ่งสูงกว่ามูลค่าของที่ดินของทรัพย์สิน ดังนั้นการถมที่ดินนี้จึงเป็นทางเลือกที่ไม่เหมาะสม และปัจจุบันมีธุรกิจนายหน้าประกันรับซื้อที่ดินเพื่อนำโฉนดไปค้ำประกันผู้ต้องหา ซึ่งหากสมมติฐานว่านายหน้าประกันรับซื้อที่ดินในราคาประมาณ 30% ของราคาประเมินราชการ ดังนั้นผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระมีความเห็นว่ามูลค่าที่ดินในส่วนที่เป็นบ่อน้ำนี้เท่ากับ 30% ของราคา 160,000 บาท/ไร่ (ตามราคาประเมินราชการ) หรือเท่ากับ 48,000 บาท/ไร่

จากการประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระจะได้มูลค่าที่ดินของ PSTE1 เท่ากับ 6,078,000 บาท

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับโรงไฟฟ้า PSTE1

ในการประเมินมูลค่าที่ดินของโรงไฟฟ้า PSTE1 ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระสำรวจข้อมูลตลาดจำนวน 4 ข้อมูล ซึ่งมีราคาเสนอขายระหว่าง 300,000 – 450,000 บาท/ไร่ และมีการปรับแก้ตามการคำนวณของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเพื่อให้สะท้อนราคาขายปัจจุบันหรือราคาที่คาดว่าจะซื้อขายได้ตามวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) เช่น ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน และรูปร่าง จะได้ราคาซื้อขายอยู่ที่ 150,000 บาท/ไร่ และ 48,000 บาท/ไร่ สำหรับพื้นที่บ่อน้ำ

สรุปรายงานการประเมินของ บริษัท เพาเวอร์โซลูชั่น เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) ("PSTC")

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด เพื่อประเมินมูลค่าราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรของ PSTC ประเมิน ณ เดือนเมษายน 2562 โดยสรุปมูลค่าประเมินได้ตามตารางดังนี้

บริษัท เพาเวอร์โซลูชั่น เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)			
ประเภท	เลขที่โฉนด	เนื้อที่	มูลค่า (ล้านบาท)
ที่ดิน	52514	642.5 ตารางวา	37.50
ที่ดิน	12969	390 ตารางวา	46.80
ที่ดิน	233,234	24.851 ไร่	7.46
บ่อน้ำ	233,234	11.9375 ไร่	0.24
สิ่งปลูกสร้าง	-	-	9.40
รวม			101.40

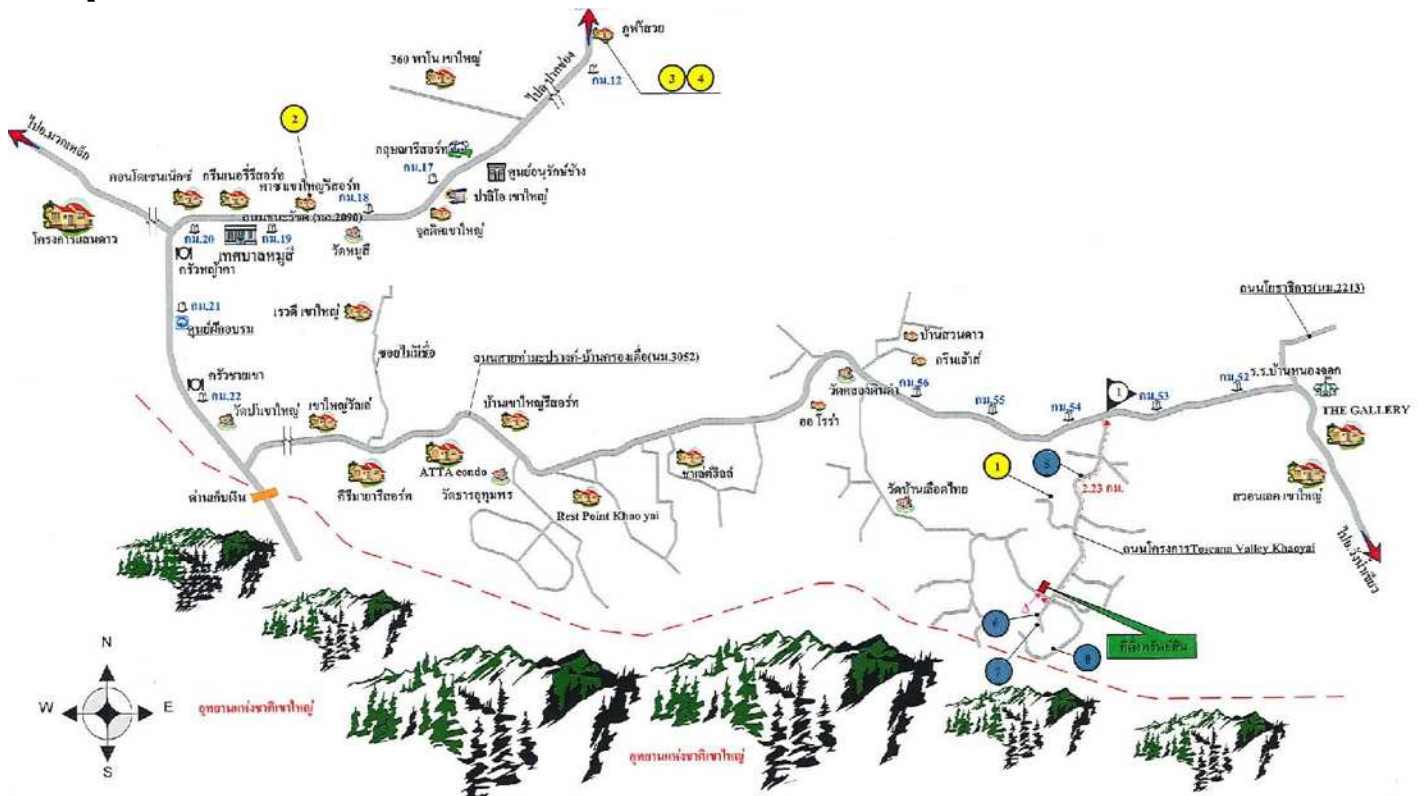
การประเมินราคาที่ดินของ PSTC โดยวิธีเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง

การประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้ประเมินได้สำรวจข้อมูลตลาด เปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

วัตถุประสงค์	:	เพื่อสาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	:	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 42.5 ตารางวา ทรัพย์สินส่วนที่ 2: เนื้อที่ 3 งาน 90 ตารางวา ทรัพย์สินส่วนที่ 3: เนื้อที่ 36 ไร่ 3 งาน 15.4 ตารางวา หักเนื้อที่บ่อน้ำรวมประมาณ 11 ไร่ 3 งาน 75 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินประมาณ : 24 ไร่ 3 งาน 40.4 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ทรัพย์สินส่วนที่ 2: แขวงสายไหม เขตสายไหม จังหวัดกรุงเทพฯ ทรัพย์สินส่วนที่ 3: ตำบลหนองมะค่าโมง อำเภอด่านช้าง จังหวัดสุพรรณบุรี
สภาพที่ดิน	:	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างด้านทิศใต้ ติดกับถนนโครงการทอศคาน้ำ วัดเล่ กว้างประมาณ 38 เมตร ความลึกเฉลี่ยประมาณ 71 เมตร ทรัพย์สินส่วนที่ 2: ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างประมาณ 33.50 เมตร และด้านทิศตะวันออก ติดซอยพหลโยธิน 56 แยก 1 กว้างประมาณ 35.00 เมตร ลึกเข้าไปถึงด้านในสุดประมาณ 45.50 เมตร ทรัพย์สินส่วนที่ 3: ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างด้านทิศตะวันตก ติดกับซอยไม่มีชื่อ กว้างประมาณ 80 เมตร ความลึกเฉลี่ยประมาณ 430 เมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	:	บริษัท เพาเวอร์โซลูชั่น เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
โฉนดที่ดิน	:	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: 52514 ทรัพย์สินส่วนที่ 2: 12969 ทรัพย์สินส่วนที่ 3: 233 และ 234

ภาระผูกพันที่จัดทะเบียน	:	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: ทรัพย์สินตกอยู่ภายใต้การจดจำนองกับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ทรัพย์สินส่วนที่ 2: ทรัพย์สินตกอยู่ภายใต้การจดจำนองกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทรัพย์สินส่วนที่ 3: ทรัพย์สินปลอดการจดจำนอง
วันที่ประเมิน	:	ทรัพย์สินส่วนที่ 1: 24 เมษายน 2562 ทรัพย์สินส่วนที่ 2: 18 เมษายน 2562 ทรัพย์สินส่วนที่ 3: 11 เมษายน 2562

รูปแสดงที่ตั้งที่ดินของ PSTC ส่วนที่ 1



ตารางสรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 1	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1. ประเภทข้อมูล	ที่ดินพร้อมอาคาร บ้านพักตากอากาศ 2 ชั้น	ที่ดินพร้อมอาคาร บ้านพักตากอากาศ 2 ชั้น	ที่ดินพร้อมอาคาร บ้านพักตากอากาศ 2 ชั้น	ที่ดินพร้อมอาคาร บ้านพักตากอากาศ 2 ชั้น	ที่ดินพร้อมอาคาร บ้านพักตากอากาศ 2 ชั้น
2. ทำเลที่ตั้ง	ไม่ติดบ้านเลขที่ ภายในโครงการทอสคาน่า วิลเลจ	ภายในโครงการทอสคาน่า วิลเลจ	ภายในโครงการคาสซา เขาใหญ่	ภายในโครงการหมู่บ้านภูฟ้าสวย	ภายในโครงการหมู่บ้านภูฟ้าสวย
3. สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ, สนามกอล์ฟ และระบบความปลอดภัย	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ, สนามกอล์ฟ และระบบความปลอดภัย	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ และระบบความปลอดภัย	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ, สระว่ายน้ำ และระบบความปลอดภัย	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ, สระว่ายน้ำ และระบบความปลอดภัย
5. จำนวนชั้น/พื้นที่ใช้สอย	2 ชั้น / 375 ตารางเมตร	2 ชั้น / 312 ตารางเมตร (ส่วนต่อเติม)	2 ชั้น / 150 ตารางเมตร	2 ชั้น / 180 ตารางเมตร	2 ชั้น / 240 ตารางเมตร
6. ขนาดอาคาร	22.00 x 25.00 เมตร	18.00 x 21.50 เมตร	8.50 x 10.70 เมตร	10.50 x 11.00 เมตร	13.50 x 14.50 เมตร
7. อายุ/สภาพอาคาร	8 ปี / ปานกลาง	6 ปี / ปานกลาง	9 ปี / ปานกลาง	7 ปี / ปานกลาง	7 ปี / ปานกลาง

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 1	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
8. สภาพ/ถนนทางเข้า	ลาดยาง 6 เมตร	ลาดยาง 6 เมตร	ลาดยาง 6 เมตร	ลาดยาง 6 เมตร	ลาดยาง 6 เมตร
9. เนื้อที่ดิน	642.5 ตารางวา	102 ตารางวา	150 ตารางวา	101 ตารางวา	175 ตารางวา
10. วัสดุ/การตกแต่ง	กระเบื้องเคลือบ	กระเบื้องแกรนิตโต้และ กระเบื้องเคลือบ	กระเบื้องแกรนิตโต้และ กระเบื้องเคลือบ	กระเบื้องแกรนิตโต้และ กระเบื้องเคลือบ	กระเบื้องแกรนิตโต้และ กระเบื้องเคลือบ
11. ระดับ/การถมดิน	ถมแล้ว เสมอถนน	ถมแล้ว เสมอถนน	ถมแล้ว เสมอถนน	ถมแล้ว เสมอถนน	ถมแล้ว เสมอถนน
12. การใช้ประโยชน์ใน ปัจจุบัน	อยู่อาศัย	อยู่อาศัย	อยู่อาศัย	อยู่อาศัย	อยู่อาศัย
13. เสนอขาย (บาท/หลัง)		16,000,000	6,500,000	7,700,000	15,000,000
14. วันที่		ต้นปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน	ปลายปี พ.ศ. 2558- ปัจจุบัน	ปลายปี พ.ศ. 2561- ปัจจุบัน
ปรับฐานข้อมูล					
ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ หลัง)		16,000,000	6,500,000	7,700,000	15,000,000
การต่อรอง/ระยะเวลาการ ขาย-ซื้อขาย		-5%	-5%	-5%	-5%
ราคาลดลงปรับแก้สุทธิ (บาท/ หลัง)		15,200,000	6,175,000	7,315,000	14,250,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา					
ก. ทำเลที่ตั้ง		0%	15%	20%	20%
ข. สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%	0%
ค. จำนวนชั้น/พื้นที่ใช้สอย		12%	100%	75%	25%
ง. ขนาดอาคาร		0%	5%	5%	0%
จ. อายุ/สภาพอาคาร		0%	0%	0%	0%
ฉ. วัสดุ/การตกแต่ง		0%	0%	0%	0%
ช. เนื้อที่ดิน		135%	300%	280%	125%
ซ. สภาพ/ถนนทางเข้า		0%	0%	0%	0%
ณ. สาธารณูปโภคใน โครงการ		0%	15%	15%	10%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		147%	435%	395%	180%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/หลัง)		37,544,000	33,036,250	36,209,250	39,900,000
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล					
การปรับแก้ทั้งหมด	1157.00	147.00	435.00	395.00	180.00
สัดส่วนการปรับแก้	1	0.1271	0.3760	0.3414	0.1556
แปลงค่า (ส่วนกลับ)	19.89	7.8707	2.6598	2.9291	6.4278
น้ำหนักของข้อมูล	1	0.3958	0.1337	0.1473	0.3232
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/หลัง)	37,506,018	14,858,615	4,418,314	5,333,073	12,896,015
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ หลัง) ยอดถ้วน	37,500,000				

รูปแสดงที่ตั้งที่ดินของ PSTC ส่วนที่ 2



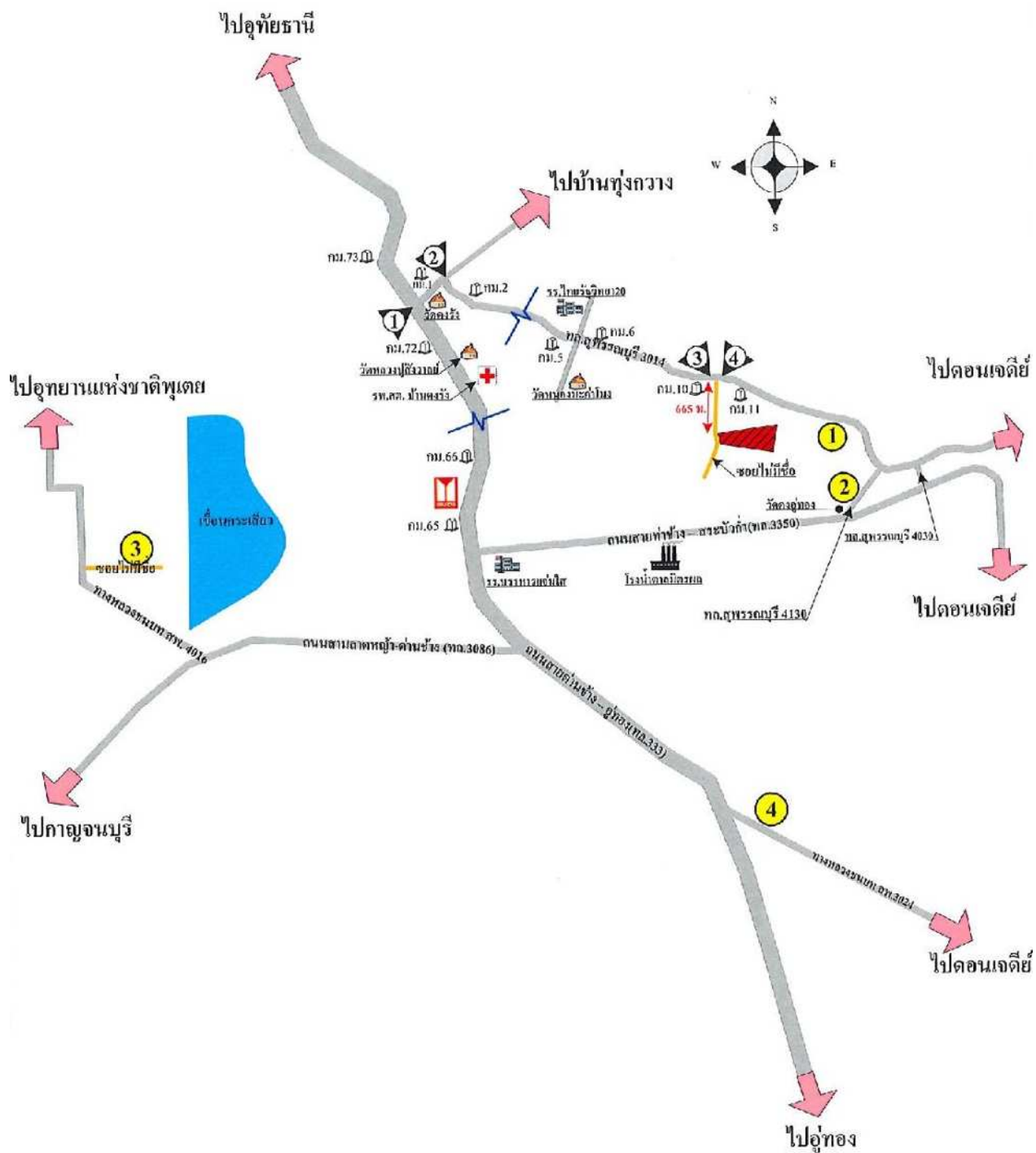
ตารางสรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 2	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1. ประเภทข้อมูล	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
2. ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 325/1 ถนนพหลโยธิน และซอย	ซอยพหลโยธิน 71 (ซอยเจาะภูเขา 1) ห่างจากถนน	ซอยวันเฉลิม 1 แยกจากซอยพหลโยธิน 60 ประมาณ 180 เมตร ห่าง	ถนนวิภาวดี รังสิต ห่างจากแยกอนุสรณ์สถาน ประมาณ 700 เมตร	ซอยวิภาวดี รังสิต 47 ห่างจากถนนพหลโยธิน ประมาณ 80 เมตร

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 2	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
	พหลโยธิน 56 แยก 1 (ซอย แก่งกาจ)	พหลโยธิน ประมาณ 100 เมตร	จากถนนพหลโยธิน ประมาณ 350 เมตร		
3. สภาพแวดล้อม	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย/ พาณิชย์กรรม/สถานที่ ราชการ	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย/ สถานที่ราชการ	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย/ พาณิชย์กรรม	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย/ พาณิชย์กรรม/สถานที่ ราชการ	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย/ สถานที่ราชการ
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
5. ผังเมือง	ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย	ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย	ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย	ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย	ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย
6. สภาพถนนทางเข้า	ลาดยางกว้าง 24 เมตร	คอนกรีตกว้าง 8 เมตร	คอนกรีตกว้าง 8 เมตร	ลาดยางกว้าง 30 เมตร	ลาดยางกว้าง 8 เมตร
7. เนื้อที่ดิน	390 ตารางวา	15 ไร่ หรือ 6,000 ตารางวา	1.755 ไร่ หรือ 702 ตาราง วา	10 ไร่ หรือ 4,000 ตารางวา	4,605 ไร่ หรือ 1,842 ตารางวา
8. รูปร่าง	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าคางหมู	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมคางหมู
9. หน้ากว้าง	ประมาณ 33.50 เมตร	ประมาณ 10 เมตร	ประมาณ 85 เมตร	ประมาณ 56 เมตร	ประมาณ 145 เมตร
10. ระดับ/การถมดิน	ถมแล้วเสมอกถนน	ถมแล้ว ต่ำกว่าถนน เล็กน้อย	ถมแล้วเสมอกถนน	ถมแล้ว ต่ำกว่าถนน เล็กน้อย	ถมแล้ว ต่ำกว่าถนน เล็กน้อย
11. การใช้ประโยชน์ใน ปัจจุบัน	เป็นอาคารสำนักงาน	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
12. เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		80,000	55,000	100,000	100,000
13. วันที่		ต้นปี พ.ศ. 2560 -ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2560	ต้นปี พ.ศ. 2559 - ปัจจุบัน
ปรับฐานข้อมูล					
ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ ตารางวา)		80,000	55,000	100,000	100,000
การต่อรอง/ระยะเวลาการ ขาย-ซื้อขาย		-10%	-5%	-10%	-10%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตาราง วา)		72,000	52,250	90,000	90,000
ค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0
ราคาหลังปรับแก้สุทธิ		72,000	52,250	90,000	90,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา					
ก. ทำเลที่ตั้ง		15%	30%	0%	10%
ข. สภาพแวดล้อม		10%	15%	0%	5%
ค. สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
ง. ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
จ. สภาพถนนทางเข้า		15%	15%	-5%	15%
ฉ. เนื้อที่ดิน		20%	0%	20%	10%
ช. รูปร่าง		10%	0%	10%	0%
ซ. หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		10%	10%	5%	5%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		80%	70%	30%	45%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตาราง วา)		129,600	88,825	117,000	130,500
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล					
การปรับแก้ทั้งหมด	235.00	80.00	70.00	40.000	45.00
สัดส่วนการปรับแก้	1.00	0.3404	0.2979	0.1702	0.1915
แปลงค่า (ส่วนกลับ)	17.39	2.9375	3.3571	5.8750	5.2222
น้ำหนักของข้อมูล	1.00	0.1689	0.1930	0.3378	0.3003

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 2	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)	117,743	21,890	17,146	39,523	39,185
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ ตารางวา) ยอดถ้วน	120,000				

รูปแผนที่ที่ตั้งที่ดินของ PSTC ส่วนที่ 3



ตารางสรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 3	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1. ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2. ทำเลที่ตั้ง	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจาก ทล.สุพรรณบุรี 3014 ห่าง จากถนนสายด่านช้าง - อุ ทอง (ทล.333) ประมาณ 11 กิโลเมตร	ติด ทล.สุพรรณบุรี 3014 ห่างจากถนนสายด่านช้าง - อุทอง (ทล.333) ประมาณ 14 กิโลเมตร	ติด ทล.สุพรรณบุรี 4130 แยกจากถนนสายท่าช้าง - สระบัวแก้ว (ทล.3350) ห่าง จากถนนด่านช้าง - อุทอง (ทล.333) ประมาณ 12 กิโลเมตร	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจาก ถนนทางหลวงชนบท สท. 4016 ห่างจากถนนสาย ด่านช้าง - อุทอง (ทล.333) ประมาณ 14 กิโลเมตร	ติดทล.สุพรรณบุรี 3024 ห่างจากถนนสายด่านช้าง - อุทอง (ทล.333) ประมาณ 1.3 กิโลเมตร

รายการ	ทรัพย์สินส่วนที่ 3	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
3. สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า	ไม่มีสาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไม่มีสาธารณูปโภค	ไม่มีสาธารณูปโภค
5. ดั้งเมือง	ชนบทและเกษตรกรรม	อุตสาหกรรมและ คลังสินค้า	ชนบทและเกษตรกรรม	ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
6. สภาพถนนทางเข้า	ลูกรัง 6 เมตร	ลาดยาง 6 เมตร	ลาดยาง 6 เมตร	ลูกรัง 4 เมตร	ลาดยาง 6 เมตร
7. เนื้อที่ดิน	24 ไร่ 3 งาน 40.4 ตาราง วา (24.851 ไร่)	58 ไร่ 2 งาน 20 ตารางวา (58.55 ไร่)	50 ไร่	15 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา (15.37 ไร่)	13 ไร่
8. รูปร่าง	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมคางหมู	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
9. หน้ากว้าง	ประมาณ 80 เมตร	ประมาณ 120 เมตร	ประมาณ 70 เมตร	ประมาณ 80 เมตร	ประมาณ 100 เมตร
10. ระดับ/การถมดิน	เฉลี่ยสูงกว่าระดับถนน ประมาณ 1 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	เสมอระดับถนน	เสมอระดับถนน	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร
11. การใช้ประโยชน์ใน ปัจจุบัน	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
12. เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		380,000	400,000	250,000	230,000
13. วันที่		ต้นปี พ.ศ. 2562 -ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2562 -ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2562 -ปัจจุบัน	ต้นปี พ.ศ. 2562 -ปัจจุบัน
ปรับฐานข้อมูล					
ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ ไร่)		380,000	400,000	250,000	230,000
การต่อรอง/ระยะเวลาการ ขาย-ซื้อขาย		-20%	-15%	-10%	-20%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		304,000	340,000	225,000	184,000
ค่าถมดิน (บาท/ไร่)*		260,000	200,000	200,000	260,000
ราคาหลังปรับแก้สุทธิ		564,000	540,000	425,000	444,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา					
ก. ทำเลที่ตั้ง		-35%	-35%	-35%	0%
ข. สภาพแวดล้อม		0%	-10%	0%	0%
ค. สาธารณูปโภค		5%	-5%	5%	5%
ง. ดั้งเมือง		-10%	0%	0%	0%
จ. สภาพถนนทางเข้า		-15%	-15%	0%	-15%
ฉ. เนื้อที่ดิน		10%	10%	-5%	-5%
ช. รูปร่าง		5%	5%	5%	5%
ซ. หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		0%	5%	-10%	-15%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		-40%	-45%	-40%	-25%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		338,400	297,000	255,000	333,000
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล					
การปรับแก้ทั้งหมด	270.00	80.00	85.00	60.00	45.00
สัดส่วนการปรับแก้	1.00	0.2963	0.3148	0.2222	0.1667
แปลงค่า (ส่วนกลับ)	17.05	3.3750	3.1765	4.5000	6.0000
น้ำหนักของข้อมูล	1.00	0.1979	0.1863	0.2639	0.3519
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)	306,778	66,980	55,327	67,296	117,175
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่) ยอดถัว	300,000				

หมายเหตุ : *ค่าถมดินไร่ละ 200,000 หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ประเมินราคาที่ดินของ PSTC ส่วนที่ 1 โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จะได้มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ PSTC ส่วนที่ 1 เท่ากับ 37,500,000 บาท

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ประเมินราคาที่ดินของ PSTC ส่วนที่ 2 โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 120,000 บาทต่อตารางวา ดังนั้น จะได้มูลค่าที่ดินของ PSTC ส่วนที่ 2 เท่ากับ 46,800,000 บาท

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ประเมินราคาที่ดินของ PSTC ส่วนที่ 3 โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 300,000 บาทต่อไร่ และบ่อน้ำ 4 บ่อ 20,000 บาทต่อไร่ ดังนั้นจะได้มูลค่าที่ดินของ PSTC ส่วนที่ 3 เท่ากับ 7,694,000 บาท

การประเมินราคาส่งปลูกสร้างและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดินของ PSTC โดยวิธีต้นทุน

การประเมินราคาส่งปลูกสร้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทำโดยวิธีต้นทุน (cost approach) โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตาราง เมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	ต้นทุนทดแทนใหม่ สุทธิ หลังหักการ เสื่อมสภาพ (บาท) ^{2/}
1. อาคารสำนักงาน 3 ชั้นเลขที่ 325/1				
- พื้นที่ใช้สอยส่วนสำนักงาน	927	15,000	13,905,000	
- พื้นที่ใช้สอยส่วนสโตร์สินค้า	113	6,000	678,000	
- พื้นที่ใช้สอยส่วนเฉลี่ยทางเข้า	48	4,000	192,000	
- พื้นที่ใช้สอยส่วนระเบียง	87	3,500	304,500	
รวม			15,079,500	8,142,930
2. อาคารบ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น				
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	67	13,000	871,000	470,340
- พื้นที่ใช้สอยส่วนต่อเติมอาคาร	26	5,000	130,000	123,500
รวม				
3. อาคารห้องน้ำ พร้อมที่เก็บของ				
- พื้นที่ใช้สอยส่วนห้องน้ำ	12.40	6,000	74,400	
- พื้นที่ใช้สอยส่วนห้องเก็บของ	15	3,000	45,000	
รวม			119,400	105,072
4. โรงจอดรถยนต์	160	2,000	320,000	281,600
สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน				
- รั้วคอนกรีต	379	2,300	871,700	270,227
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				9,393,669
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ปรับเศษ)				9,400,000

หมายเหตุ: 1/ ในการให้ได้มาซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ
2/ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน พิจารณาจากเสื่อมของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและได้ปรับแก้อัตราค่าเสื่อมตามสภาพของทรัพย์สินแต่ละรายการในระหว่างทำการสำรวจ และสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน (อายุประมาณ 4-46 ปี พิจารณาจากค่าเสื่อมปีละ 2-3%)

สรุปมูลค่า

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน			
- ส่วนที่ 1 (โฉนด 52514)	1 ไร่ 2 งาน 42.5 ตารางวา (642.5 ตารางวา)		37,500,000
- ส่วนที่ 2 (โฉนด 12969)	3 งาน 90 ตารางวา (390 ตารางวา)	120,000 บาทต่อตารางวา	46,800,000

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
- ส่วนที่ 3 (โฉนด 233,234)	24 ไร่ 3 งาน 40.4 ตารางวา (24.851 ไร่)	300,000 บาทต่อไร่	7,455,300
- ส่วนที่ 3 บ่อน้ำ 4 บ่อ (โฉนด 233,234)	11 ไร่ 3 งาน 75 ตารางวา (11.9375 ไร่)	20,000 บาทต่อไร่	238,750
รวม			91,994,050
2. สิ่งปลูกสร้าง	4 รายการ และสิ่งพัฒนาควบ บนที่ดิน		9,400,000
รวม			101,394,050

จากการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ จะได้มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ PSTC เท่ากับ **101,394,050 บาท**

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับ PSTC

ในการประเมินมูลค่าที่ดินของ PSTC ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาดจำนวน 4 ข้อมูล ซึ่งมีราคาเสนอขายระหว่าง 6,500,000–16,000,000 บาท สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 1, 55,000–100,000 บาท/ตารางวา สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 2 และ บาท/ไร่ 230,000 – 400,000 บาท/ไร่ สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 3 และมีการปรับแก้ตามการคำนวณของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเพื่อให้สะท้อนราคาขายปัจจุบันหรือราคาที่จะซื้อขายได้ตามวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) เช่น ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน และรูปร่าง จะได้ราคาซื้อขายอยู่ที่ 37,500,000 บาท สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 1, ราคาซื้อขายอยู่ที่ 120,000 บาท/ตารางวา หรือมูลค่า 46,800,00 บาท สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 2 และ ราคาซื้อขายที่ดินอยู่ที่ 300,000 บาท/ไร่ และบ่อน้ำ 20,000 บาท/ไร่ หรือมูลค่า 7,694,000 บาท สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 3

การประเมินสิ่งปลูกสร้างของ PSTC ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน พิจารณาค่าเสื่อมปีละ 2-3% เป็นเวลา 4 และ 46 ปี จะได้ราคาสิ่งปลูกสร้างอยู่ที่ 9,400,000 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) สำหรับที่ดิน และ วิธีต้นทุน (Cost Approach) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีที่เหมาะสม ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันและมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด เท่ากับ **101,394,050 บาท**

สรุปรายงานการประเมินราคาสินทรัพย์กลุ่ม BIGGAS

ในการประเมินมูลค่ากิจการประกอบการหามูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี จำเป็นต้องมีการประเมินราคาสินทรัพย์ที่สำคัญของกลุ่ม BIGGAS เพื่อเปรียบเทียบระหว่างราคายุติธรรม กับ ราคาที่บันทึกตามบัญชีว่ามีความแตกต่างกันอย่างไร และนำผลต่างมาคำนวณเพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว บริษัทฯจึงได้แต่งตั้งผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระคือ บริษัท พรสยามคอนสตรัคชั่น แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (“บริษัทพรสยาม ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (“VAT”)) และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์การจัดทำรายงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ ตามรายงานที่จัดทำระหว่างเดือนเมษายน – มิถุนายน 2562 เพื่อทำการประเมินราคาสินทรัพย์ที่สำคัญของแต่ละบริษัท ได้แก่ ที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและอุปกรณ์ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ชื่อบริษัท	ราคาตามบัญชี			ราคาประเมิน ^{2/}			ผลต่างรวม
	ที่ดินและอาคาร	เครื่องจักรและอุปกรณ์	รวม	ที่ดินและอาคาร	เครื่องจักรและอุปกรณ์	รวม	
BIGGAS	50.25	12.37	62.62	46.25	12.46	58.71	(3.91)
TPN	157.55	-	157.55	199.05	-	199.05	41.50
JN	194.42 ^{1/}	93.62	288.05	133.14	76.77	209.91	(78.14)
รวม	402.22	105.99	508.22	378.44	89.23	467.67	(40.55)

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าตามบัญชีของที่ดินไม่รวมค่าสิทธิในการประกอบกิจการสถานีบริการ NGV ที่ JN บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของที่ดิน ซึ่งในเดือนเมษายน 2558 JN ได้ซื้อที่ดินพร้อมสิทธิในการประกอบกิจการสถานีบริการ NGV จากผู้ขาย ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2/การประเมินราคายุติธรรมของสินทรัพย์ประเภทต่างๆมีการใช้วิธีประเมินที่แตกต่างกัน คือ ที่ดิน ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด สำหรับอาคาร เครื่องจักรและอุปกรณ์ ใช้วิธีต้นทุนทดแทนและหักค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งาน

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ดิน:

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงเป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่มีลักษณะ และ/หรือ บริเวณใกล้เคียงกับสินทรัพย์ที่ประเมินที่มีการซื้อขายหรือมีราคาเสนอขาย รวมทั้งการเปรียบเทียบและปรับปรุงการให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักของสินทรัพย์ที่ประเมินและข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบกับปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเล ลักษณะพื้นที่ รูปทรง ตำแหน่งที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก การคมนาคม เป็นต้น ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

อาคาร:

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีประมาณต้นทุนการสร้างอาคารทดแทนตามราคา ณ ปัจจุบันแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการประเมินราคาการก่อสร้างโดยใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ จากนั้นมีการตัดค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของสินทรัพย์แต่

ละประเภท ทำให้ได้ราคาที่ใกล้เคียงกับสภาพปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

เครื่องจักรและอุปกรณ์:

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีประมาณต้นทุน ณ ปัจจุบันแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน เป็นวิธีที่เหมาะสม จากนั้นมีการตัดค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของสินทรัพย์แต่ละประเภท ทำให้ได้ราคาที่ใกล้เคียงกับสภาพปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

สรุปรายงานการประเมินราคาของ BIGGAS

สรุปบริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (“ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ”) เพื่อประเมินมูลค่าราคาของที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและรถขนก๊าซ โดยสรุปมูลค่าประเมินได้ตามตารางดังนี้

บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด			
ประเภท	เลขที่ดิน	เนื้อที่	มูลค่า (ล้านบาท)
ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง จังหวัดนนทบุรี	84613, 84619 และ 84620	2 งาน 71.1 ตารางวา	20.38
ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	15509	11 ไร่	25.87
รถขนก๊าซ	-	-	12.46
รวม			58.71

1. ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง จังหวัดนนทบุรี

1.1 การประเมินราคาที่ดินสำหรับBIGGAS โดยวิธีเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง จังหวัดนนทบุรี

การประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินได้สำรวจข้อมูลตลาด เปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
เนื้อที่	2 งาน 71.1 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	ที่ดินจำนวน 3 แปลงอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
โฉนดที่ดิน	84613, 84619 และ 84620
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินติดจองกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	19 เมษายน 2562

[illegible]

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า (แปลงมูม)	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดซอยศรีอุดมทรัพย์ 2 แยกจากซอย ติวานนท์-ปากเกร็ด 52	ติดซอยศรีสมาน 2/2 ถนนศรีสมาน	ซอยติวานนท์- ปากเกร็ด 50 (ซอยระดับสุข) แยกจากถนน ติวานนท์	ซอยติวานนท์- ปากเกร็ด 52 (ซอยศรีอุดมทรัพย์) แยกจากถนน ติวานนท์	ซอยติวานนท์- ปากเกร็ด 50 (ซอยระดับสุข) แยกจากถนน ติวานนท์ (แปลงมูม)
3	สภาพแวดล้อม	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้า ถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
5	ผังเมือง	สีเหลือง / ที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย	สีเหลือง / ที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก	สีเหลือง / ที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย	สีเหลือง / ที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย	สีเหลือง / ที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย
6	สภาพถนนทางเข้า	คอนกรีต 6 เมตร	คอนกรีต 6 เมตร	คอนกรีต 6 เมตร	คอนกรีต 6 เมตร	คอนกรีต 6 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	271.1 ตารางวา	1,194.0 ตารางวา	150.0 ตารางวา	41.0 ตารางวา	80.0 ตารางวา
8	รูปร่าง	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 20.00 เมตร	ประมาณ 30.00 เมตร	ประมาณ 10.00 เมตร	ประมาณ 20.00 เมตร	ประมาณ 20.00 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	เสมอดินผ่านหน้า	เสมอดินผ่านหน้า	ยังไม่ถมต่ำกว่าถนน ประมาณ 0.50 เมตร	ถมแล้วเสมอดิน	ถมแล้วเสมอดิน
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	สำนักงาน	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
12	เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		50,000	35,000	40,000	42,000
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		50,000	35,000	40,000	42,000
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-10%	-5%	-5%	-5%
	ราคาลดปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		45,000	33,250	38,000	39,900
	ค่าถมดิน* (บาท/ตารางวา)		0	500	0	0
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ตารางวา)		45,000	33,750	38,000	39,900
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		0%	5%	-5%	-5%
2	สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%	0%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพถนนทางเข้า		0%	0%	0%	0%
6	เนื้อที่ดิน		20%	-3%	-5%	-5%
7	รูปร่าง		-3%	-3%	-3%	-3%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		0%	0%	0%	0%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			17%	-1%	-13%	-13%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)			52,650	33,413	33,060	34,713
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		60.00	23.00	11.00	13.00	13.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.3833	0.1833	0.2167	0.2167
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		17.29	2.6087	5.4545	4.6154	4.6154
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.1508	0.3154	0.2669	0.2669
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)		36,567	7,942	10,538	8,823	9,264
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ตารางวา)		36,000				

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
* ค่าถมดินไร่ละ 400,000 บาท หรือตารางวาละ 1,000 บาทต่อความลึก 1 เมตร					

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินของBIGGAS จังหวัดนนทบุรี โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 36,000 บาทต่อตารางวา จะได้มูลค่าที่ดิน เท่ากับ 9,759,600 บาท

1.2 การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน โดยวิธีต้นทุน จังหวัดนนทบุรี

การประเมินสิ่งปลูกสร้างผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระทำโดยวิธีต้นทุน (cost approach) โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุสภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตารางเมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	ต้นทุนทดแทนใหม่สุทธิ หลังหักการเสื่อมสภาพ (บาท) ^{2/}
1. อาคารสำนักงาน 3 ชั้น				
-พื้นที่ภายใน	590.00	14,500	8,555,000	8,127,250
-พื้นที่เฉลียง	12.00	5,000	60,000	57,000
-พื้นที่จอดรถ	28.00	9,000	252,000	239,400
-พื้นที่โรงเก็บของ	169.30	6,000	1,015,800	975,168
2. อาคารสำนักงานชั้นเดียว				
-พื้นที่ภายใน	22.00	11,000	242,000	234,740
-พื้นที่เฉลียง	4.50	4,500	20,250	19,643
3. อาคารบิโอมยาม				
-พื้นที่ภายใน	4.84	7,500	36,300	35,211
สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน				
-ถนนและลานพื้คอนกรีต	384.00	1,500	576,000	489,600
-รั้วคอนกรีต	142.50 เมตร	3,500	498,750	438,900
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				10,616,912

หมายเหตุ: 1/ ต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ผู้ประเมินใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรโดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ
2/ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน (สิ่งปลูกสร้างอายุประมาณ 3-5 ปี) พิจารณาค่าเสื่อมตามสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

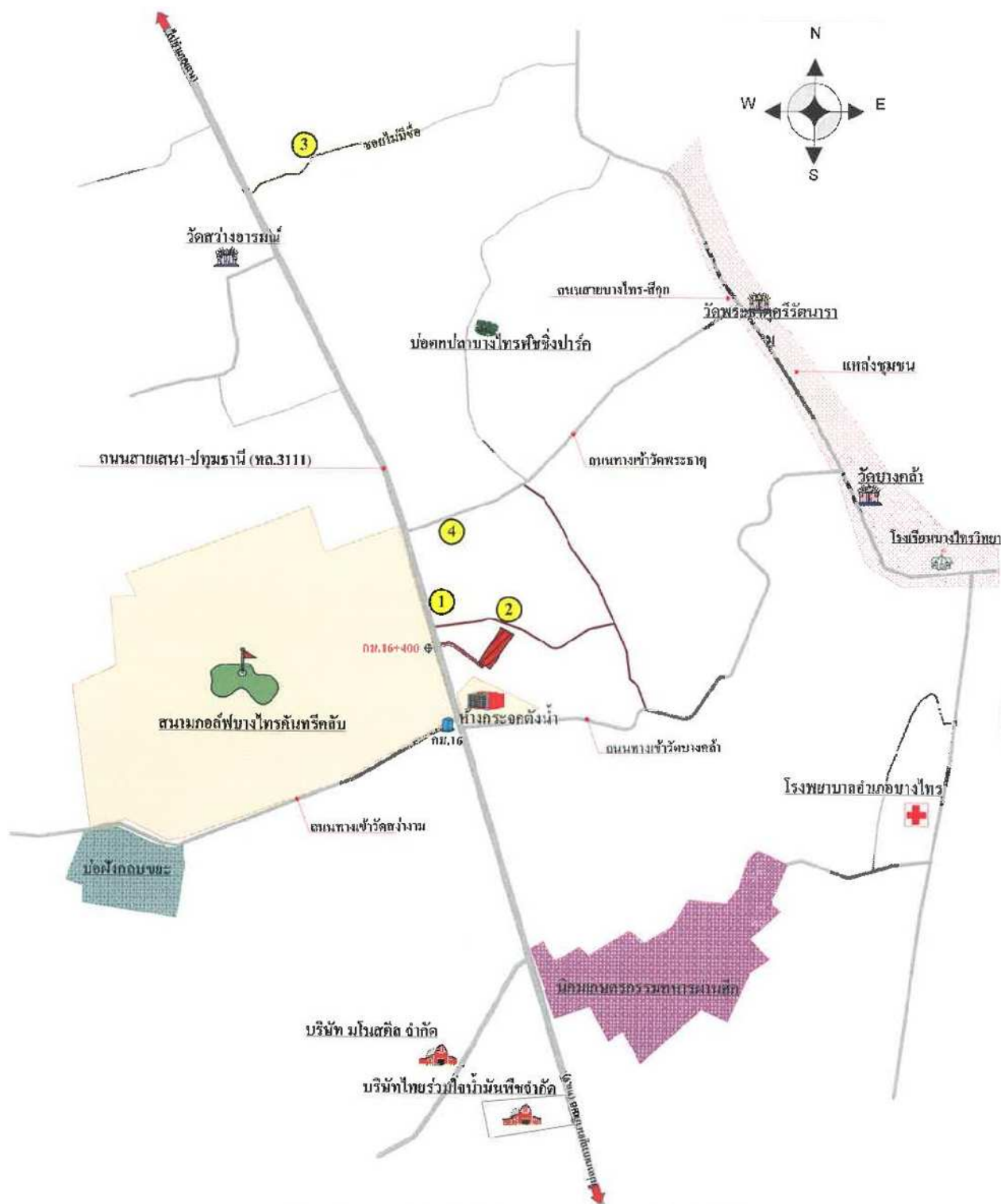
2. ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

2.1 การประเมินราคาที่ดินสำหรับ BIGGAS โดยวิธีเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

การประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินได้สำรวจข้อมูลตลาด เปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
เนื้อที่	11 ไร่
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตำบลบางพลี อำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 3 รายการ ตั้งอยู่บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 16+400
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
โฉนดที่ดิน	15509
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินติดจดทะเบียนกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	19 เมษายน 2562

รูปแสดงที่ตั้ง ที่ดิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา



ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดซอยไม่มีชื่อ ถนน สายเสนา-ปทุมธานี (ทล.3111)	ถนนสายเสนา- ปทุมธานี (ทล.3111)	ติดซอยไม่มีชื่อ ถนน สายเสนา-ปทุมธานี (ทล.3111)	ติดซอยไม่มีชื่อ ถนน สายเสนา-ปทุมธานี (ทล.3111)	ติดสายถนนทางเข้า วัดพระธาตุ
3	สภาพแวดล้อม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านอุตสาหกรรม/ เกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านอุตสาหกรรม/ เกษตรกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
5	ผังเมือง	นอกเขตผังเมืองรวม	นอกเขตผังเมืองรวม	นอกเขตผังเมืองรวม	นอกเขตผังเมืองรวม	นอกเขตผังเมืองรวม
6	สภาพ/ถนนทางเข้า	ลูกรัง 8 เมตร	ลาดยาง 8 เมตร	ลูกรัง 4 เมตร	คอนกรีต 6 เมตร	คอนกรีต 6 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	11 ไร่	12 ไร่	65 ไร่ 3 งาน 22 ตารางวา	9 ไร่ 3 งาน 50 ตารางวา	25 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา
8	รูปร่าง	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 80.00 เมตร	ประมาณ 100.00 เมตร	ประมาณ 150.00 เมตร	ประมาณ 60.00 เมตร	ประมาณ 100.00 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	สูงกว่าถนนผ่านหน้า 0.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ประมาณ 2.00 เมตร	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ประมาณ 2.00 เมตร	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ประมาณ 2.00 เมตร	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ประมาณ 2.00 เมตร
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	โรงซ่อมบำรุง	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		7,500	1,750	0	1,458
	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		0	0	1,950	0
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		7,500	1,750	1,950	1,458
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-5%	-5%	0%	-5%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		7,125	1,663	1,950	1,385
	ค่าถมดิน* (บาท/ตารางวา)		2,500	2,500	2,500	2,500
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ตารางวา)		9,625	4,163	4,450	3,885
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		-15%	10%	10%	10%
2	สภาพแวดล้อม		-15%	5%	5%	5%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพ/ถนนทางเข้า		-5%	0%	0%	0%
6	เนื้อที่ดิน		0%	25%	0%	10%
7	รูปร่าง		0%	2%	2%	0%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		0%	0%	0%	0%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			-35%	42%	17%	25%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)			6,256	5,911	5,207	4,856
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		119.00	35.00	42.00	17.00	25.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.2941	0.3529	0.1429	0.2101
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		17.99	3.4000	2.8333	7.0000	4.7600
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.1890	0.1575	0.3890	0.2645
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)		5,423	1,182	931	2,026	1,285
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ตารางวา)		5,400				

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
* ค่าถมดินไร่ละ 400,000 บาท หรือตารางวาละ 1,000 บาทต่อความลึก 1 เมตร					

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินของBIGGAS จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 5,400 บาทต่อตารางวา จะได้มูลค่าที่ดิน เท่ากับ 23,760,000 บาท

2.2 การประเมินราคาส่งปลูกสร้างและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน โดยวิธีต้นทุน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

การประเมินสิ่งปลูกสร้างผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระทำโดยวิธีต้นทุน (cost approach) โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุสภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตารางเมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	ต้นทุนทดแทนใหม่ สุทธิ (บาท) ^{2/}
1. อาคารยาสายไฮท				
- พื้นที่ภายใน	40.00	4,000	160,000	153,600
- พื้นที่ส่วนหลังคาคลุม	100.00	2,500	250,000	240,000
2. อาคารบ้านพักคนงาน				
- พื้นที่ภายใน	43.75	3,000	131,250	126,000
3. อาคารห้องน้ำ				
- พื้นที่ภายใน	7.92	7,500	59,400	57,024
สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน				
1. อาคารเก็บของหลังคาคลุม	100.00	2,500	250,000	230,000
- พื้นที่ส่วนต่อเติม	120.00	2,500	300,000	294,000
2. อาคารเทสรถก๊วหลังคาคลุม	25.00	2,500	62,500	57,500
3. อาคารปั๊มน้ำหลังคาคลุม 1	3.40	2,000	6,800	6,256
4. อาคารปั๊มน้ำหลังคาคลุม 2	6.00	2,000	12,000	11,040
5. ศาลาพักผ่อนหลังคาคลุม	5.75	2,500	14,375	13,225
6. หลังคาคลุมสำนักงาน	156.00	2,500	390,000	382,200
- รั้วคอนกรีต	130 เมตร	3,500	455,000	400,400
- รั้วลวดหนาม	462 เมตร	350	161,700	142,296
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				2,113,541

หมายเหตุ: 1/ ต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ผู้ประเมินใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรโดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ

2/ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน (สิ่งปลูกสร้างอายุประมาณ 1-4 ปี) พิจารณาค่าเสื่อมตามสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

3. การประเมินราคาทรัพย์สินก๊ว โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ในการประเมินมูลค่าเพื่อหามูลค่ายุติธรรมของรถกึ่งพ่วงบรรทุกวัสดุอันตรายจำนวน 3 คัน PORNSIAM อ้างอิงสูตรการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักรและอุปกรณ์ตามสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ดังนี้

มูลค่าตลาดยุติธรรม = ต้นทุนทดแทนใหม่ – ค่าเสื่อมราคารวมทั้งหมด

ค่าเสื่อมราคารวมทั้งหมด = อายุตามระยะเวลาใช้งานของเครื่องจักร / อายุการใช้งานทางกายภาพ

FMV = RCN x P x F x E

	P	=	$(1-n/N) \times C$
กำหนดให้	RCN	=	ต้นทุนทดแทนใหม่
	P	=	ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ
	F	=	ค่าเสื่อมราคาทางประโยชน์ใช้สอย
	E	=	ค่าเสื่อมราคาจากปัจจัยภายนอกหรือทางเศรษฐกิจ
	N	=	อายุการใช้งานของเครื่องจักร (ปี)
	n	=	อายุการใช้งานที่ผ่านมาของเครื่องจักร (ปี)
	C	=	สภาพของเครื่องจักร (%)

รายการ	ทะเบียนรถ	อายุใช้งาน ปี (N)	อายุทำงาน ปี (n)	อายุใช้ คงเหลือ ปี	สภาพ เครื่องจักร %	ต้นทุนทดแทน ใหม่ บาท RCN	ค่าเสื่อมราคา (1-n/N) x C P	มูลค่าซาก (1/N)*RCN	มูลค่าที่ ประเมิน บาท
					C				FMV
1. รถกึ่งพ่วงบรรทุก วัสดุอันตราย	70-9897 นนทบุรี	12	0	12	100%	4,828,226	1.00	402,352	4,828,226
2. รถกึ่งพ่วงบรรทุก ไนโตรเจนเหลว	70-9899 นนทบุรี	12	0	12	100%	4,828,226	1.00	402,352	4,828,226
3. รถกึ่งพ่วงบรรทุก ไนโตรเจนเหลว	70-9543 นนทบุรี	12	0	12	100%	2,806,984	1.00	233,915	2,806,984
								รวม	12,463,436
								รวมยอดถัว	12,463,000

สรุปมูลค่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและรถขนก๊าซ

รายการ	จำนวน	หน่วยละ	มูลค่า (บาท)
1. จังหวัดนนทบุรี			
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 84613, 84619 และ 84620	2 งาน 71.1 ตารางวา	36,000 บาทต่อตารางวา	9,759,600
- สิ่งปลูกสร้าง	3 รายการ		10,616,912
2. จังหวัดพระนครศรีอยุธยา			
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 15509	11 ไร่	5,400 บาทต่อตารางวา	23,760,000
- สิ่งปลูกสร้าง	6 รายการ		2,113,541
3. รถขนก๊าซ	3 รายการ		12,463,000
รวม			58,713,053

จากการประเมินราคาที่ดิน, สิ่งปลูกสร้าง และรถขนก๊าซของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระจะได้มูลค่าเท่ากับ 58,713,053 บาท

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับ BIGGAS

ในการประเมินมูลค่าที่ดินของ BIGGAS ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาดจำนวน 4 ข้อมูล ซึ่งมีราคาเสนอขายระหว่าง 35,000 – 50,000 บาท/ตารางวาสำหรับที่ดินจังหวัดนนทบุรี และ 1,458-7,500 บาท/ตารางวาสำหรับที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และมีการปรับแก้ตามการคำนวณของผู้ประเมิน

ทรัพย์สินอิสระเพื่อให้สะท้อนราคาขายปัจจุบันหรือราคาที่เราคาดว่าจะซื้อขายได้ตามวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) เช่น ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน และรูปร่าง จะได้ราคาซื้อขายอยู่ที่ 36,000 บาท/ตารางวา และ 5,400 บาท/ตารางวา สำหรับที่ดินจังหวัดนนทบุรี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยาตามลำดับ

การประเมินสิ่งปลูกสร้างของ BIGGAS ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดินอายุประมาณ 1-5 ปี พิจารณาค่าเสื่อมปีละ 2%-3% จะได้ราคาสิ่งปลูกสร้างอยู่ที่ 10,616,912 บาท สำหรับจังหวัดนนทบุรี และ 2,113,541 บาท สำหรับจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

การประเมินมูลค่ารถขนก๊าซ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยคำนวณหามูลค่ายุติธรรม (Fair Market Value) โดยการนำต้นทุนทดแทนใหม่หักลบกับค่าเสื่อมราคาทั้งหมด โดยต้นทุนทดแทนใหม่จะพิจารณาจากข้อมูลของราคาที่ได้จากผู้ผลิต ผู้แทนจำหน่าย ตลอดจนข้อมูลของลูกค้าประกอบกับข้อมูลของทาง BIGGAS และค่าเสื่อมรวมประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ โดยจะได้มูลค่าเท่ากับ 12,463,000 บาท

สรุปรายงานการประเมินราคาของ TPN

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (“ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ”) เพื่อประเมินมูลค่าราคาของที่ดิน โดยสรุปมูลค่าประเมินได้ตามตารางดังนี้

บริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค จำกัด		
ประเภท	เนื้อที่	มูลค่า (ล้านบาท)
ที่ดิน	196.18 ไร่	176.56
ที่ดิน	16 ไร่ 3 งาน 41.9 ตารางวา	10.04
ที่ดิน	1 ไร่	1.20
ที่ดิน	522 ตารางวา	1.84
ที่ดิน	300 ตารางวา	1.20
ที่ดิน	300 ตารางวา	1.14
ที่ดิน	4 ไร่ 1 งาน 74 ตารางวา	4.36
ที่ดิน	225 ตารางวา	0.68
ที่ดิน	298 ตารางวา	1.49
ที่ดิน	118 ตารางวา	0.54
รวม		199.05

การประเมินราคาที่ดินสำหรับ TPN โดยวิธีเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง

การประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินได้สำรวจข้อมูลตลาด เปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปการประเมินที่ดินของ TPN

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ									
ลำดับที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
เนื้อที่	196.18 ไร่	16 ไร่ 3 งาน 41.9 ตารางวา	1 ไร่	522 ตารางวา	300 ตารางวา	300 ตารางวา	4 ไร่ 1 งาน 74 ตารางวา	225 ตารางวา	298 ตารางวา	118 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตำบลเมืองเพีย อำเภอบ้านไผ่ จังหวัดขอนแก่น	ตำบลลูกเดือ อำเภอมัญจาคีรี จังหวัดขอนแก่น	ตำบลห้วยไร่ อำเภอดอนสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ	อำเภอจัตุรัส จังหวัดชัยภูมิ	ตำบลนาเสียว อำเภอเมืองชัยภูมิ จังหวัดชัยภูมิ	ตำบลหนองบัวตะเกียด อำเภอคำชะโนด จังหวัดนครราชสีมา	ตำบลตะเคียนและตำบลห้วยบง อำเภอคำชะโนด จังหวัดนครราชสีมา	ตำบลท่าคล้อ อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี	ตำบลพุดแคว อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสระบุรี	ตำบลหนองบัว อำเภอพัฒนานิคม จังหวัดลพบุรี
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนแจ้งสนิท (ทางหลวงหมายเลข 229 อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 5-6)	ที่ดินว่างเปล่า ติดทางสาธารณประโยชน์ บริเวณต่อเนื่องกับถนนสายสามัคคี-แก้งคร้อ	ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสายชัยภูมิ-ชุมแพ	ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสายสีคิ้ว-ชัยภูมิ	ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสายชัยภูมิ-ชุมแพ	ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสายสีคิ้ว-ชัยภูมิ	ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนชัยบาดาล-ด่านขุนทด	ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนบ้านทับหลวง	ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสายสระบุรี-หล่มสัก	ที่ดินว่างเปล่า ติดทางหลวงสายชนบท ลพ.4080
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค จำกัด									
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินปลอดการจำนอง									
วันที่ประเมิน	15 มีนาคม 2562	23 เมษายน 2562	19 เมษายน 2562	19 เมษายน 2562	19 เมษายน 2562	19 เมษายน 2562	19 เมษายน 2562	18 เมษายน 2562	27 มิถุนายน 2562	28 มิถุนายน 2562
หน่วยละ	900,000 บาทต่อไร่	1,000-7,000 บาท/ตารางวา	1,200,000 บาท/ไร่	1: 800,000บาทต่อไร่ 2: 8,500 บาท/ตารางวา	4,000 บาท/ตารางวา	3,800 บาท/ตารางวา	2,000-7,000บาท/ตารางวา	3,000 บาท/ตารางวา	5,000 บาท/ตารางวา	4,600 บาท/ตารางวา
มูลค่า (บาท)	176,559,525	10,035,700	1,200,000	1,837,000	1,200,000	1,140,000	4,363,000	675,000	1,490,000	542,800

1. **ที่ดินว่างเปล่า** ติดถนนแจ้งสนิท (ทางหลวงหมายเลข 229 อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 5-6) ตำบลเมืองเพีย อำเภอบ้านไผ่ จังหวัดขอนแก่น

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนแจ้งสนิท (ทล. 229, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 5-6)	ติดถนนแจ้งสนิท (ทล. 229, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 3-4)	ติดถนนแจ้งสนิท (ทล. 229, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 3-4)	ติดถนนแจ้งสนิท (ทล. 229, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 5-6)	ติดถนนแจ้งสนิท (ทล. 229, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 8-9)
3	สภาพแวดล้อม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์
5	ผังเมือง	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม
6	สภาพ/ถนนทางเข้า	ลาดยางกว้าง 12 เมตร	ลาดยางกว้าง 12 เมตร	ลาดยางกว้าง 12 เมตร	ลาดยางกว้าง 12 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	196 ไร่ 70.9 ตารางวา	20 ไร่	6 ไร่ 3 งาน	28 ไร่	28 ไร่
8	รูปร่าง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 48 เมตร	ประมาณ 105 เมตร	ประมาณ 75 เมตร	ประมาณ 63 เมตร	ประมาณ 97 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1 เมตร	ถมแล้ว / เสมอถนน	ยังไม่ถม / เสมอถนน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 1 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 1 เมตร
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ไร่)		2,500,000	1,900,000	2,000,000	2,000,000
	ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่)		0	0	0	0
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่)		2,500,000	1,900,000	2,000,000	2,000,000
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-10%	-10%	-10%	-10%
	ราคาลดปรับแก้ (บาท/ไร่)		2,250,000	1,710,000	1,800,000	1,800,000
	ค่าถมดิน (บาท/ไร่)		-200,000	0	0	0
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ไร่)		2,050,000	1,710,000	1,800,000	1,800,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		0%	0%	0%	0%
2	สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%	0%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพ/ถนนทางเข้า		0%	0%	0%	5%
6	เนื้อที่ดิน		-35%	-70%	-30%	-30%
7	รูปร่าง		-5%	-15%	-5%	-15%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		-10%	-10%	-5%	-5%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			-50%	-95%	-40%	-45%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)			1,025,000	85,500	1,080,000	990,000
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		240.00	50.00	95.00	40.00	55.00

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.2083	0.3958	0.1667	0.2292
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		17.69	4.8000	2.5263	6.0000	4.3636
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.2713	0.1428	0.3392	0.2467
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)		900,850	278,124	12,210	366,310	244,206
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่)		900,000				
* ค่าที่ดินไร่ละ 200,000 บาท หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร						

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินลำดับที่ 1 ของ TPN โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 900,000 บาทต่อไร่ จะได้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 176,559,525 บาท

2. ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 กลุ่ม ตำบลกุดเค้า อำเภอัญญาศรี จังหวัดขอนแก่น

ทรัพย์สินที่ประเมินแบ่งออกเป็นทรัพย์สิน 3 กลุ่ม โดยกลุ่มที่ 1 และ 2 ตั้งอยู่ติดทางสาธารณประโยชน์บริเวณต่อเนื่องจากถนนสายสามัญญาศรี-แก้งคร้อ (ทางหลวงหมายเลข 229) ตำบลกุดเค้า อำเภอัญญาศรี จังหวัดขอนแก่น ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 ตั้งอยู่ติดถนนสายสามัญญาศรี-กุดเค้า (ทางหลวงหมายเลข 229) ตำบลกุดเค้า อำเภอัญญาศรี จังหวัดขอนแก่น

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1						
	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดทาง สาธารณประโยชน์ บริเวณเชื่อมต่อกับถนน สายมัญญาศรี-แก้งคร้อ (ทล.229) บริเวณ กิโลเมตรที่ 27	ติดถนนสาย มัญญาศรี-แก้งคร้อ (ทล.229) บริเวณ กิโลเมตรที่ 27	ติดถนนกลางเมืองซอย 3 ห่างจากถนนกลาง เมือง ประมาณ 300 เมตร	ติดถนนสาย มัญญาศรี-แก้งคร้อ (ทล.229) บริเวณ กิโลเมตรที่ 27	ติดถนนสาย มัญญาศรี-แก้งคร้อ (ทล.229) บริเวณ กิโลเมตรที่ 29
3	สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์
5	ผังเมือง	ชนบทและเกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม
6	สภาพถนนทางเข้า	คอนกรีตกว้าง 3 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 4 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	1 ไร่ -งาน 32.30 ตารางวา	ประมาณ 200 ตารางวา	ประมาณ 250 ตารางวา	ประมาณ 10 ไร่	ประมาณ 1 ไร่
8	รูปร่าง	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 30 เมตร	ประมาณ 30 เมตร	ประมาณ 35 เมตร	ประมาณ 85 เมตร	ประมาณ 35 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	เสมอรระดับถนนสาย มัญญาศรี-แก้งคร้อ (ทล. 229)	เสมอรระดับถนน	เสมอรระดับถนน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับ ถนน ประมาณ 0.50 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับ ถนน ประมาณ 0.50 เมตร
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		10,000	14,000	3,250	5,000
	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0
ปรับฐานข้อมูล						

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1						
	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		10,000	14,000	3,250	5,000
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-10%	-15%	-10%	-10%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		9,000	11,900	2,925	4,500
	ค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)		0	0	375	375
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ตารางวา)		9,000	11,900	3,300	4,875
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		-10%	0%	-10%	-10%
2	สภาพแวดล้อม		0%	-15%	0%	5%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพ/ถนนทางเข้า		-10%	0%	-10%	-10%
6	เนื้อที่ดิน		0%	0%	30%	0%
7	รูปร่าง		0%	0%	0%	0%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		0%	0%	0%	0%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			-20%	-15%	10%	-15%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)			7,200	10,115	3,630	4,144
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		110.00	20.00	15.00	50.00	25.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.1818	0.1364	0.4545	0.2273
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		19.43	5.5000	7.3333	2.2000	4.4000
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.2830	0.3774	0.1132	0.2264
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)		7,204	2,038	3,817	411	938
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ตารางวา)		7,000				

* ค่าถมดินไร่ละ 300,000 บาท หรือตารางวาละ 750 บาทต่อความลึก 1 เมตร

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2						
	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดทาง สาธารณะประโยชน์ไม่มี สภาพบริเวณเชื่อมต่อ กับถนนสายมัญจาคีรี- แก้งคร้อ (ทล.229) บริเวณกิโลเมตรที่ 22 และติดถนนกลางเมือง ซอย 3	ติดถนนสาย มัญจาคีรี-แก้งคร้อ (ทล.229) บริเวณ กิโลเมตรที่ 27	ติดถนนกลางเมืองซอย 3 ห่างจากถนนกลาง เมือง ประมาณ 300 เมตร	ติดถนนสาย มัญจาคีรี-แก้งคร้อ (ทล.229) บริเวณ กิโลเมตรที่ 27	ติดถนนสาย มัญจาคีรี-แก้งคร้อ (ทล. 229) บริเวณกิโลเมตรที่ 29
3	สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์
5	ผังเมือง	ชนบทและเกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม
6	สภาพ/ถนนทางเข้า	คอนกรีตกว้าง 4 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 4 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2						
	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
7	เนื้อที่ดิน	15 ไร่ 1 งาน 09.60 ตารางวา	ประมาณ 200 ตารางวา	ประมาณ 250 ตารางวา	ประมาณ 10 ไร่	ประมาณ 1 ไร่
8	รูปร่าง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 16 เมตร ลึก 1,510 เมตร	ประมาณ 30 เมตร	ประมาณ 35 เมตร	ประมาณ 85 เมตร	ประมาณ 35 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 0.50 เมตร	เสมอระดับถนน	เสมอระดับถนน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.50 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.50 เมตร
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ที่นา	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		10,000	14,000	3,250	5,000
	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		10,000	14,000	3,250	5,000
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อ		-10%	-15%	-10%	-10%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		9,000	11,900	2,925	4,500
	ค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)		0	-375	0	0
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ตารางวา)		9,000	11,525	2,925	4,500
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		-10%	-5%	-10%	-10%
2	สภาพแวดล้อม		0%	-5%	0%	5%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพถนนทางเข้า		-5%	0%	-5%	-5%
6	เนื้อที่ดิน		-20%	-20%	-5%	-20%
7	รูปร่าง		-55%	-55%	-55%	-55%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		0%	0%	0%	0%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			-90%	-85%	-75%	-85%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)			900	1,729	731	675
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		345.00	90.00	85.00	75.00	95.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.2609	0.2464	0.2174	0.2754
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		16.12	3.8333	4.0588	4.6000	3.6316
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.2377	0.2517	0.2853	0.2252
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)		1,010	214	435	209	152
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ตารางวา)		1,000				
* ค่าถมดินไร่ละ 300,000 บาท หรือตารางวาละ 750 บาทต่อความลึก 1 เมตร						

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3						
	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายมัญจาคีรี-แก้งคร้อ (ทล.229) บริเวณกิโลเมตรที่ 29	ติดถนนสายมัญจาคีรี-แก้งคร้อ (ทล.229) บริเวณกิโลเมตรที่ 27	ติดถนนกลางเมืองซอย 3 ห่างจากถนนกลางเมืองประมาณ 300 เมตร	ติดถนนสายมัญจาคีรี-แก้งคร้อ (ทล.229) บริเวณกิโลเมตรที่ 27	ติดถนนสายมัญจาคีรี-แก้งคร้อ (ทล.229) บริเวณกิโลเมตรที่ 29

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3						
	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
		ห่างจากวัดโพธิ์ทอง ประมาณ 100 เมตร				
3	สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์
5	ผังเมือง	ชนบทและเกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม
6	สภาพ/ถนนทางเข้า	คอนกรีตกว้าง 4 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 4 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	200 ตารางวา	ประมาณ 200 ตารางวา	ประมาณ 250 ตารางวา	ประมาณ 10 ไร่	ประมาณ 1 ไร่
8	รูปร่าง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 33 เมตร	ประมาณ 30 เมตร	ประมาณ 35 เมตร	ประมาณ 85 เมตร	ประมาณ 35 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับ ถนน ประมาณ 0.50 เมตร	เสมอรระดับถนน	เสมอรระดับถนน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับ ถนน ประมาณ 0.50 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับ ถนน ประมาณ 0.50 เมตร
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ที่นา	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		10,000	14,000	3,250	5,000
	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ ตารางวา)		10,000	14,000	3,250	5,000
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-10%	-15%	-10%	-10%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		9,000	11,900	2,925	4,500
	ค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)		-375	-375	0	0
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ตารางวา)		8,625	11,525	2,925	4,500
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		0%	0%	0%	0%
2	สภาพแวดล้อม		-30%	-35%	-30%	-2%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพ/ถนนทางเข้า		0%	0%	0%	0%
6	เนื้อที่ดิน		0%	0%	10%	0%
7	รูปร่าง		0%	0%	0%	0%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		0%	0%	0%	0%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			-30%	-35%	-20%	-2%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)			6,038	7,491	2,340	4,410
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		107.00	30.00	35.00	40.00	2.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.2804	0.3271	0.3738	0.0187
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		62.80	3.5667	3.0571	2.6750	53.5000
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.0568	0.0487	0.0426	0.8519
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)		4,564	343	365	100	3,757
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ตารางวา)		4,500				

* ค่าถมดินไร่ละ 300,000 บาท หรือตารางวาละ 750 บาทต่อความลึก 1 เมตร

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินลำดับที่ 2 ของ TPN โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 1,000-7,000 บาทต่อตารางวา จะได้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 10,035,700 บาท

3. **ที่ดินว่างเปล่า** ติดถนนสายชัยภูมิ-ชุมแพ (ทางหลวงหมายเลข 201 อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 157-158) ตำบล ห้วยไร่ อำเภอกอนสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายชัยภูมิ-ชุมแพ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 157-158)	ติดถนนสายชัยภูมิ-ชุมแพ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 158-159)	ติดถนนสายชัยภูมิ-ชุมแพ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 140-141)	ติดถนนสายชัยภูมิ-ชุมแพ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 136-137)	ติดถนนสายชัยภูมิ-ชุมแพ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 156-157)
3	สภาพแวดล้อม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านเกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์
5	ผังเมือง	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม
6	สภาพถนนทางเข้า	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	1 ไร่	9 ไร่ 3 งาน - ตารางวา	6 ไร่ 1 งาน 24 ตารางวา	5 ไร่ 2 งาน 97 ตารางวา	5 ไร่
8	รูปร่าง	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู	คล้ายเส้นกวยเตี๋ยว	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 30 เมตร	ประมาณ 185 เมตร	ประมาณ 88 เมตร	ประมาณ 35 เมตร	ประมาณ 92 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ยังไม่ถม ต่ำกว่าถนน 1 เมตร	ยังไม่ถม / เสมอถนน	ถมแล้ว / ต่ำกว่า 0.50 เมตร	ถมแล้ว / ต่ำกว่า 0.50 เมตร	ถมแล้ว / เสมอถนน
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ไร่)		1,846,153	1,500,000	1,300,000	1,000,000
	ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่)		0	0	0	0
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่)		1,846,153	1,500,000	1,300,000	1,000,000
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อ		-20%	-15%	-10%	-5%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		1,476,922	1,275,000	1,170,000	950,000
	ค่าถมดิน (บาท/ไร่)*		-200,000	-100,000	-100,000	-200,000
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ไร่)		1,276,922	1,175,000	1,070,000	750,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		0%	0%	0%	0%
2	สภาพแวดล้อม		-10%	-5%	-5%	0%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพถนนทางเข้า		0%	0%	0%	0%
6	เนื้อที่ดิน		30%	20%	20%	20%
7	รูปร่าง		5%	0%	3%	0%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		0%	0%	0%	0%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			25%	15%	18%	20%
	มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		1,596,153	1,351,250	1,262,600	900,000
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
	การปรับแก้ทั้งหมด	118.00	45.00	25.00	28.00	20.00
	สัดส่วนการปรับแก้	1.00	0.3814	0.2119	0.2373	0.1695
	แปลงค่า (ส่วนกลับ)	17.46	2.6222	4.7200	4.2143	5.9000
	น้ำหนักข้อมูล	1.00	0.1502	0.2704	0.2414	0.3380
	ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)	1,214,122	239,765	365,359	304,812	304,185
	มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่)	1,200,000				
* ค่าถมดินไร่ละ 200,000 บาท หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร						

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินลำดับที่ 3 ของ TPN โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 1,200,000 บาทต่อไร่ จะได้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 1,200,000 บาท

4. **ที่ดินว่างเปล่า** จำนวน 2 กลุ่ม ติดถนนสายสีคิ้ว-ชัยภูมิ (ทางหลวงหมายเลข 201 ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 75-76 และ 102-103) อำเภอจัตุรัส จังหวัดชัยภูมิ

ทรัพย์สินที่ประเมินแบ่งออกเป็นทรัพย์สิน 2 กลุ่ม โดยกลุ่มที่ 1 ตั้งอยู่ติดถนนสายสีคิ้ว-ชัยภูมิ (ทางหลวงหมายเลข 201 ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 75-76) ตำบลบ้านขาม อำเภอจัตุรัส จังหวัดชัยภูมิ และทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ตั้งอยู่ติดถนนสายสีคิ้ว-ชัยภูมิ (ทางหลวงหมายเลข 201 ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 102-103) ตำบลละหาน อำเภอจัตุรัส จังหวัดชัยภูมิ

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1						
	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายสีคิ้ว-ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 75-76)	ติดถนนสายสีคิ้ว-ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 75-76)	ติดถนนสายสีคิ้ว-ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 76-77)	ติดถนนสายสีคิ้ว-ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 74-75)	ติดถนนสายสีคิ้ว-ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 73-74)
3	สภาพแวดล้อม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์
5	ผังเมือง	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม
6	สภาพถนนทางเข้า	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	1 ไร่	3 ไร่	9 ไร่	4 ไร่	11 ไร่ 3 งาน 28 ตารางวา
8	รูปร่าง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า คล้ายเส้นก๋วยเตี๋ยว	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า คล้ายเส้นก๋วยเตี๋ยว	สี่เหลี่ยมผืนผ้า คล้ายเส้นก๋วยเตี๋ยว
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 13 เมตร	ประมาณ 50 เมตร	ประมาณ 100 เมตร	ประมาณ 40 เมตร	ประมาณ 60 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ยังไม่ถม / เสมอถนน	ยังไม่ถม / เสมอถนน	ถมแล้ว / ต่ำกว่า 1 เมตร	ยังไม่ถม / เสมอถนน	ยังไม่ถม / เสมอถนน
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ไร่)		1,000,000	450,000	1,000,000	1,000,000
	ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่)		0	0	0	0
ปรับฐานข้อมูล						

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1						
	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่)		1,000,000	450,000	1,000,000	1,000,000
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อ ขาย		-20%	-5%	-25%	-25%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		800,000	427,500	750,000	750,000
	ค่าถมดิน (บาท/ไร่)*		0	200,000	0	0
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ไร่)		800,000	627,500	750,000	750,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		0%	0%	0%	0%
2	สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%	0%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพถนนทางเข้า		0%	0%	0%	0%
6	เนื้อที่ดิน		5%	15%	5%	25%
7	รูปร่าง		0%	5%	0%	0%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		-10%	0%	5%	10%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			-5%	20%	10%	35%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)			760,000	753,000	825,000	1,012,500
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		80.00	15.00	20.00	10.00	35.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.1875	0.2500	0.1250	0.4375
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		19.62	5.3333	4.0000	8.0000	2.2857
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.2718	0.2039	0.4078	0.1165
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)		814,495	206,602	153,524	336,408	117,961
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่)		800,000				
* ค่าถมดินไร่ละ 200,000 บาท หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร						

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2						
	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายสี่คว- ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ ระหว่างหลักกิโลเมตร ที่ 102-103)	ติดถนนสายสี่คว- ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ ระหว่างหลักกิโลเมตร ที่ 102-103)	ติดถนนสายสี่คว- ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ ระหว่างหลักกิโลเมตร ที่ 103-104)	ติดถนนสายสี่คว- ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ ระหว่างหลักกิโลเมตร ที่ 105-106)	ติดถนนสายสี่คว- ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ ระหว่างหลักกิโลเมตร ที่ 102-103)
3	สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์
5	ผังเมือง	ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม
6	สภาพถนนทางเข้า	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	122 ตารางวา	8 ไร่ 1 งาน 45 ตาราง วา	200 ตารางวา	1 ไร่ (400 ตารางวา)	7 ไร่ 2 งาน - ตารางวา
8	รูปร่าง	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายตัวแอล

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2						
	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 21 เมตร	ประมาณ 90 เมตร	ประมาณ 45 เมตร	ประมาณ 35 เมตร	ประมาณ 183 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ยังไม่ถม / เสมอถนน	ยังไม่ถม / เสมอถนน	ถมแล้ว/เสมอถนน	ถมแล้ว/เสมอถนน	ยังไม่ถม / ต่ำกว่าถนน 1 เมตร
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		6,250	13,000	8,750	5,666
	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		6,250	13,000	8,750	5,666
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อ		-15%	-30%	-15%	-15%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		5,313	9,100	7,438	4,816
	ค่าถมดิน* (บาท/ตารางวา)		0	0	0	500
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ตารางวา)		5,313	9,100	7,438	5,316
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		0%	0%	0%	0%
2	สภาพแวดล้อม		3%	3%	3%	3%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพถนนทางเข้า		0%	0%	0%	0%
6	เนื้อที่ดิน		30%	0%	5%	30%
7	รูปร่าง		0%	0%	0%	5%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		10%	-5%	5%	5%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			43%	-2%	13%	43%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)			7,597	8,918	8,404	7,602
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		107.00	43.00	8.00	13.00	43.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.4019	0.0748	0.1215	0.4019
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		26.58	2.4884	13.3750	8.2308	2.4884
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.0936	0.5032	0.3096	0.0936
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)		8,512	711	4,487	2,602	712
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ตารางวา)		8,500				

* ค่าถมดินไร่ละ 200,000 บาท หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินลำดับที่ 4 ของ TPN โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 800,000 บาทต่อไร่สำหรับส่วนที่ 1 และ 8,500 บาทต่อตารางวาสำหรับส่วนที่ 2 จะได้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 1,837,000 บาท

5. **ที่ดินว่างเปล่า** ติดถนนสายชัยภูมิ-ชุมแพ (ทางหลวงหมายเลข 201 ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 141-142) ตำบลนาเลี้ยว อำเภอเมืองชัยภูมิ จังหวัดชัยภูมิ

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายชัยภูมิ-ชุมแพ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 141-142)	ติดถนนสายชัยภูมิ-ชุมแพ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 131-132)	ติดถนนสายชัยภูมิ-ชุมแพ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 140-141)	ติดถนนสายชัยภูมิ-ชุมแพ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 136-137)	ติดถนนสายชัยภูมิ-ชุมแพ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 134-135)
3	สภาพแวดล้อม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์
5	ผังเมือง	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม
6	สภาพ/ถนนทางเข้า	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร	ลาดยางกว้าง 14 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	300 ตารางวา	6 ไร่	6 ไร่ 1 งาน 24 ตารางวา	5 ไร่ 2 งาน 97 ตารางวา	8 ไร่
8	รูปร่าง	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู	คล้ายเส้นกว้างเตี้ย	หลายเหลี่ยม
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 45 เมตร	ประมาณ 80 เมตร	ประมาณ 88 เมตร	ประมาณ 35 เมตร	ประมาณ 76 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ยังไม่ถม/ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 0.50 เมตร	ถมแล้ว/ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 0.50 เมตร	ถมแล้ว/ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 0.50 เมตร	ถมแล้ว/ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 0.50 เมตร	ยังไม่ถม / เสมถนน
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		5,000	3,750	3,250	3,750
	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		5,000	3,750	3,250	3,750
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-25%	-10%	-10%	-15%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		3,750	3,375	2,925	3,188
	ค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)		0	0	0	-250
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ตารางวา)		3,750	3,375	2,925	2,938
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		-20%	0%	0%	0%
2	สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%	0%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพ/ถนนทางเข้า		0%	0%	0%	0%
6	เนื้อที่ดิน		15%	15%	15%	20%
7	รูปร่าง		0%	0%	3%	5%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		10%	10%	15%	15%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			5%	25%	33%	40%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)			3,938	4,219	3,890	4,113
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		143.00	45.00	25.00	33.00	40.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.3147	0.1748	0.2308	0.2797
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		16.81	3.1778	5.7200	4.3333	3.5750

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
	น้ำหนักข้อมูล	1.00	0.1891	0.3404	0.2578	0.2127
	ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)	4,058	745	1,436	1,003	875
	มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ตารางวา)	4,000				
* ค่าถมดินไร่ละ 200,000 บาท หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร						

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินลำดับที่ 5 ของ TPN โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 4,000 บาทต่อตารางวา จะได้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 1,200,000 บาท

6. **ที่ดินว่างเปล่า** ติดถนนสายสี่ัค-ชัยภูมิ (ทางหลวงหมายเลข 201 ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 54-55) ตำบลหนองบัวตะเกียด อำเภอด่านขุนทด จังหวัดนครราชสีมา

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายสี่ัค-ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 54-55)	ติดถนนสายสี่ัค-ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 54)	ติดถนนสายสี่ัค-ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 58-59)	ติดถนนสายสี่ัค-ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 49-50)	ติดถนนสายสี่ัค-ชัยภูมิ (ทล.201, อยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 48-49)
3	สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า, น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
5	ผังเมือง	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม
6	สภาพ/ถนนทางเข้า	ลาดยางกว้าง 12 เมตร	ลาดยางกว้าง 12 เมตร	ลาดยางกว้าง 12 เมตร	ลาดยางกว้าง 12 เมตร	ลาดยางกว้าง 12 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	300 ตารางวา	3 ไร่	1 ไร่	6 ไร่	1 ไร่
8	รูปร่าง	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 38 เมตร	ประมาณ 40 เมตร	ประมาณ 20 เมตร	ประมาณ 50 เมตร	ประมาณ 50 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ยังไม่ถม/ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 1 เมตร	ถมแล้ว/เสมอนถนน	ถมแล้ว/เสมอนถนน	ยังไม่ถม/ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 1 เมตร	ยังแล้ว/สูงกว่าระดับถนน ประมาณ 0.50 เมตร
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	เกษตรกรรม	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		4,000	3,000	3,000	9,500
	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		4,000	3,000	3,000	9,500
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-10%	-5%	-10%	-30%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		3,600	2,850	2,700	6,650
	ค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)		-500	-500	0	-750
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ตารางวา)		3,100	2,350	2,700	5,900

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		0%	0%	-5%	-5%
2	สภาพแวดล้อม		0%	10%	0%	-15%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพถนนทางเข้า		0%	0%	0%	0%
6	เนื้อที่ดิน		15%	0%	30%	0%
7	รูปร่าง		0%	0%	0%	0%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		15%	10%	20%	0%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			30%	20%	45%	-20%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)			4,030	2,820	3,915	4,720
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		125.00	30.00	20.00	55.00	20.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.2400	0.1600	0.4400	0.1600
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		18.94	4.1667	6.2500	2.2727	6.2500
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.2200	0.3300	0.1200	0.3300
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)		3,845	887	931	470	1,558
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ตารางวา)		3,800				
* ค่าถมดินไร่ละ 200,000 บาท หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร						

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินลำดับที่ 6 ของ TPN โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 3,800 บาทต่อตารางวา จะได้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 1,140,000 บาท

7. ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 กลุ่ม อำเภอด่านขุนทด จังหวัดนครราชสีมา

ทรัพย์สินที่ประเมินแบ่งออกเป็นทรัพย์สิน 2 กลุ่ม โดยกลุ่มที่ 1 ตั้งอยู่ติดถนนชัยบาดาล-ด่านขุนทด (ทางหลวงหมายเลข 2256 ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 76-77) ตำบลตะเคียน อำเภอด่านขุนทด จังหวัดนครราชสีมา และทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ตั้งอยู่ติดถนนชัยบาดาล-ด่านขุนทด (ทางหลวงหมายเลข 2256 ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 58-59) ตำบลห้วยยาง อำเภอด่านขุนทด จังหวัดนครราชสีมา

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1						
	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายชัยบาดาล-ด่านขุนทด (ทล.2256, ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 76-77)	ติดถนนสายชัยบาดาล-ด่านขุนทด (ทล.2256, ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 76-77)	ติดถนนสายชัยบาดาล-ด่านขุนทด (ทล.2256, ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 65-66)	ติดถนนสายสีคิ้ว-ชัยภูมิ (ทล.201, ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 37-38)	ติดถนนสายสีคิ้ว-ชัยภูมิ (ทล.201, ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 37-38)
3	สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า, น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า, น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์
5	ผังเมือง	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	ชุมชน	ชุมชน

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1						
	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
6	สภาพ/ถนนทางเข้า	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 12 เมตร	ลาดยางกว้าง 123 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	163 ตารางวา	137 ตารางวา	80 ตารางวา	76 ตารางวา	526 ตารางวา
8	รูปร่าง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 16 เมตร	ประมาณ 10 เมตร	ประมาณ 8 เมตร	ประมาณ 8 เมตร	ประมาณ 40 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ถมแล้ว / เสมอถนน	ถมแล้ว / เสมอถนน	ถมแล้ว / เสมอถนน	ถมแล้ว / เสมอถนน	ถมแล้ว / เสมอถนน
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		8029 (ขายรวม 1.1 ล้านบาท)	8,750	19,737 (ขายรวม 1.5 ล้านบาท)	17,110 (ขายรวม 9 ล้านบาท)
	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อ ขาย (บาท/ตารางวา)		8,029	8,750	19,737	17,110
	การต่อรอง/ระยะเวลาการ ขาย-ซื้อ		-15%	-15%	-20%	-20%
	ราคาลงปรับแก้ (บาท/ ตารางวา)		6,825	7,438	15,790	13,688
	ค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ ตารางวา)		6,825	7,438	15,790	13,688
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		0%	10%	-30%	-30%
2	สภาพแวดล้อม		0%	10%	0%	0%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพ/ถนนทางเข้า		0%	0%	-10%	-10%
6	เนื้อที่ดิน		0%	0%	0%	10%
7	รูปร่าง		0%	0%	0%	0%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		1%	0%	0%	1%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			1%	20%	-40%	-29%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)			6,893	8,925	9,474	9,718
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		112.00	1.00	20.00	40.00	51.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.0089	0.1786	0.3571	0.4554
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		122.60	112.0000	5.6000	2.8000	2.1961
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.9136	0.0457	0.0228	0.0179
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)		7,095	6,297	408	216	174
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ตารางวา)		7,000				

* ค่าถมดินไร่ละ 200,000 บาท หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2						
	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายชัยบาดาล- ด่านขุนทด (ทล.2256, ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 58-59)	ติดถนนสายชัยบาดาล- ด่านขุนทด (ทล.2256, ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 57-58)	ติดถนนสายชัยบาดาล- ด่านขุนทด (ทล.2256, ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 59-60)	ติดถนนสายชัยบาดาล- ด่านขุนทด (ทล.2256, ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 58-59)	ติดถนนสายชัยบาดาล- ด่านขุนทด (ทล.2256, ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 55-56)
3	สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ย่านเกษตรกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และ โทรศัพท์
5	ผังเมือง	ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม
6	สภาพ/ถนนทางเข้า	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร	ลาดยางกว้าง 6 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	4 ไร่ - งาน 11 ตารางวา	15 ไร่	6 ไร่	17 ไร่	12 ไร่
8	รูปร่าง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 50 เมตร	ประมาณ 150 เมตร	ประมาณ 50 เมตร	ประมาณ 160 เมตร	ประมาณ 50 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ยังไม่ถม / ต่ำกว่าถนน 1 เมตร	ยังไม่ถม / ต่ำกว่าถนน 1 เมตร	ยังไม่ถม / ต่ำกว่าถนน 1 เมตร	ยังไม่ถม / ต่ำกว่าถนน 1 เมตร	ยังไม่ถม / เสมอถนน
11	การใช้ประโยชน์ใน ปัจจุบัน	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
12	เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		2,500	0	2,500	2,000
	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อ ขาย (บาท/ตารางวา)		2,500	2,083	2,500	2,000
	การต่อรอง/ระยะเวลาการ ขาย-ซื้อขาย		-20%	0%	-20%	-15%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ ตารางวา)		2,000	2,083	2,000	1,700
	ค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)		0	0	0	-500
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ ตารางวา)		2,000	2,083	2,000	1,200
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		0%	0%	0%	0%
2	สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%	5%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพ/ถนนทางเข้า		0%	0%	0%	0%
6	เนื้อที่ดิน		10%	0%	10%	5%
7	รูปร่าง		0%	0%	5%	0%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		0%	5%	0%	10%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			10%	5%	15%	20%

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2						
	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)			2,200	2,187	2,300	1,440
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		50.00	10.00	5.00	15.00	20.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.2000	0.1000	0.3000	0.4000
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		20.83	5.0000	10.0000	3.3333	2.5000
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.2400	0.4800	0.1600	0.1200
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)		2,119	528	1,050	368	173
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ตารางวา)		2,000				
* ค่าถมดินไร่ละ 200,000 บาท หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร						

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินลำดับที่ 7 ของ TPN โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 7,000 บาทต่อตารางวาสำหรับส่วนที่ 1 และ 2,000 บาทต่อตารางวาสำหรับส่วนที่ 2 จะได้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 4,363,000 บาท

8. **ที่ดินว่างเปล่า** ถนนบ้านทับหลวง (ทางหลวงชนบท สป.ถ.4002) แยกจากถนนสายทับกวาง-ท่าคล้อ (ทางหลวงหมายเลข 3385) ตำบลท่าคล้อ อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนบ้านทับกวาง (ทางหลวงชนบท สป.ถ.4002) ห่างจากถนนสายสระบุรี-หล่มสักประมาณ 12 กิโลเมตร	ติดถนนสายแก่งคอย-หินช้อน ห่างจากทรัพย์สินประมาณ 3.7 กิโลเมตร	ติดถนนทางเข้าวัดถ้ำเขาประกายแก้ว ห่างจากทรัพย์สินประมาณ 4 กิโลเมตร	ติดถนนสายแก่งคอย-หินช้อน บริเวณปากทางเข้าวัดถ้ำเขาประกายแก้ว ห่างจากทรัพย์สิน ประมาณ 4 กิโลเมตร	ติดซอยทางเข้าสำนักปฏิบัติธรรมจันทาราม ห่างจากทรัพย์สินประมาณ 1 กิโลเมตร
3	สภาพแวดล้อม	ย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัยเบาบาง	ย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัยเบาบาง	ย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัยเบาบาง	ย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัยเบาบาง	ย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัยเบาบาง
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์
5	ผังเมือง	ประเภทชนบทและปศุสัตว์	ประเภทชนบทและปศุสัตว์	ประเภทชนบทและปศุสัตว์	ประเภทชนบทและปศุสัตว์	ประเภทชนบทและปศุสัตว์
6	สภาพ/ถนนทางเข้า	ลาดยางกว้าง 5 เมตร	ลาดยางกว้าง 5 เมตร	ลาดยางกว้าง 4 เมตร	ลาดยางกว้าง 5 เมตร	ลาดยางกว้าง 5 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	225 ตารางวา	25 ไร่ 2 งาน 51 ตารางวา	2 ไร่ 3 งาน 04 ตารางวา	4 ไร่ 1 งาน - ตารางวา	1 ไร่
8	รูปร่าง	รูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส	เป็นรูปหลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 28 เมตร	ประมาณ 170 เมตร	ประมาณ 80 เมตร	ประมาณ 40 เมตร	ประมาณ 30 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.50 เมตร	ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.50 เมตร	เฉลี่ยเสมอรระดับถนน	ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.50 เมตร	ยังแล้ว/ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.50 เมตร
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไร่ข้าวโพด	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		1,250	2,375	1,875	2,500
	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อ ขาย (บาท/ตารางวา)		1,250	2,375	1,875	2,500
	การต่อรอง/ระยะเวลาการ ขาย-ซื้อขาย		-10%	-5%	0%	-10%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		1,125	2,256	1,875	2,250
	ค่าถมดิน* (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ตารางวา)		1,125	2,256	1,875	2,250
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		15%	15%	15%	10%
2	สภาพแวดล้อม		5%	0%	5%	5%
3	สาธารณูปโภค		0%	5%	5%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพ/ถนนทางเข้า		0%	0%	0%	0%
6	เนื้อที่ดิน		80%	15%	30%	5%
7	รูปร่าง		5%	0%	0%	2%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		5%	10%	10%	5%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			110%	45%	65%	27%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)			2,363	3,272	3,094	2,858
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		247.00	110.00	45.00	65.00	27.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.4453	0.1822	0.2632	0.1093
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		20.68	2.2455	5.4889	3.8000	9.1481
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.1086	0.2654	0.1837	0.4423
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)		2,957	256	868	568	1,264
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ตารางวา)		3,000				
* ค่าถมดินไร่ละ 300,000 บาท หรือตารางวาละ 750 บาทต่อความลึก 1 เมตร						

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินลำดับที่ 8 ของ TPN โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 3,000 บาท
ต่อตารางวา จะได้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 675,000 บาท

9. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสายสระบุรี-หล่มสัก (ทางหลวงหมายเลข 21 ช่วงหลักกิโลเมตรที่ 1-2 ตำบลพุดแค อำเภอลำลูกเกด จังหวัดสระบุรี)

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายสระบุรี- หล่มสัก (ทล.21) ช่วง กม. 1-2 ห่างจากถนน	ติดถนนพหลโยธิน (ทล. 1) ช่วง กม. 121-122 ห่างจากถนนสาย	ติดถนนสายสระบุรี- หล่มสัก (ทล.21) ช่วง กม. 1-2 ห่างจากถนน	ติดถนนสายสระบุรี- หล่มสัก (ทล.21) ช่วง กม. 1-2 ห่างจากถนน	ติดถนนสายสระบุรี- หล่มสัก (ทล.21) ช่วง กม. 4-5 ห่างจากถนน

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
		พหลโยธิน (ทล.1) ประมาณ 1 กิโลเมตร	สระบุรี-หล่มสัก (ทล. 21) ประมาณ 600 เมตร	พหลโยธิน (ทล.1) ประมาณ 1 กิโลเมตร	พหลโยธิน (ทล.1) ประมาณ 950 เมตร	พหลโยธิน (ทล.1) ประมาณ 4.85 กิโลเมตร
3	สภาพแวดล้อม	ที่อยู่อาศัยเบาบาง	พาณิชยกรรม ที่อยู่ อาศัยปานกลาง และ เกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัยเบาบาง	ที่อยู่อาศัยเบาบาง	พาณิชยกรรม ที่อยู่ อาศัยปานกลาง และ เกษตรกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟส่อง สว่างถนน	ไฟฟ้า, น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟส่อง สว่างถนน	ไฟฟ้า, น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟส่อง สว่างถนน	ไฟฟ้า, น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟส่อง สว่างถนน	ไฟฟ้า, น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟส่อง สว่างถนน
5	ผังเมือง	ประเภทอนุรักษ์ ป่าไม้	ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	ประเภทอนุรักษ์ ป่าไม้	ประเภทอนุรักษ์ ป่าไม้	ประเภทชนบทและปศุ สัตว์
6	สภาพ/ถนนทางเข้า	ลาดยางกว้าง 16 เมตร	ลาดยางกว้าง 24 เมตร	ลาดยางกว้าง 16 เมตร	ลาดยางกว้าง 16 เมตร	ลาดยางกว้าง 16 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	- ไร่ 2 งาน 98 ตารางวา (298 ตารางวา)	1 ไร่ - งาน 38 ตารางวา (438 ตารางวา)	3 ไร่ 3 งาน 33 ตารางวา (1,533 ตารางวา)	1 ไร่ 1 งาน 69.7 ตารางวา (969.7 ตารางวา)	2 ไร่ 2 งาน 05 ตารางวา (1,005 ตารางวา)
8	รูปร่าง	รูปสามเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 50 เมตร	ประมาณ 12 เมตร	ประมาณ 86 เมตร	ประมาณ 80 เมตร	ประมาณ 65 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 0.50 เมตร	เสมอระดับถนน	ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 1.00 เมตร	ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 0.50 เมตร	ยังแล้ว/ต่ำกว่าระดับ ถนน ประมาณ 1.00 เมตร
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		11,415	5,218	5,000	6,965
	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		11,415	5,218	5,000	6,965
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อ ขาย		-15%	-10%	-10%	-10%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		9,703	4,696	4,500	6,269
	ค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)		-250	250	500	250
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ตารางวา)		9,453	4,946	5,000	6,519
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		-10%	0%	0%	0%
2	สภาพแวดล้อม		-10%	0%	0%	-10%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		-10%	0%	0%	-5%
5	สภาพ/ถนนทางเข้า		-10%	0%	0%	0%
6	เนื้อที่ดิน		5%	20%	5%	10%
7	รูปร่าง		-15%	-15%	-15%	-15%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		5%	5%	5%	5%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			-45%	10%	-5%	-15%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)			5,199	5,441	4,750	5,541
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
	การปรับแก้ทั้งหมด	175.00	65.00	40.00	25.00	45.00
	สัดส่วนการปรับแก้	1.00	0.3714	0.2286	0.1429	0.2571
	แปลงค่า (ส่วนกลับ)	17.96	2.6923	4.3750	7.0000	3.8889
	น้ำหนักข้อมูล	1.00	0.1499	0.2436	0.3898	0.2166
	ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)	5,157	780	1,326	1,852	1,200
	มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ตารางวา)	5,000				
* ค่าถมดินไร่ละ 200,000 บาท หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร						

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินลำดับที่ 9 ของ TPN โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 5,000 บาทต่อตารางวา จะได้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 1,490,000 บาท

10. ที่ดินว่างเปล่า ติดทางหลวงสายชนบท ลบ.4080 (ถนนซอย 28) แยกจากถนนสายสามแยกนิคม-วังม่วง (ทางหลวงหมายเลข 3017) ตำบลหนองบัว อำเภอพัฒนานิคม จังหวัดลพบุรี

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดทางหลวงชนบท ลบ.4080 (ถนนซอย 28) ห่างจากถนนสาย สามแยกนิคม-วังม่วง (ทล.3017) ประมาณ 1.50 กิโลเมตร	ติดซอยไม่มีชื่อ แยก จากซอย 28 สาย 2 ซ้าย ห่างจากถนนสาย สามแยกนิคม-วังม่วง (ทล.3017) ประมาณ 330 เมตร	ติดซอยไม่มีชื่อ แยก จากซอย 28 สาย 2 ซ้าย ห่างจากถนนสาย สามแยกนิคม-วังม่วง (ทล.3017) ประมาณ 370 เมตร	ติดซอยไม่มีชื่อ ห่าง จากถนนสายสามแยก นิคม-วังม่วง (ทล. 3017) ประมาณ 80 เมตร	ติดซอยไม่มีชื่อ ห่าง จากถนนสายสามแยก นิคม-วังม่วง (ทล. 3017) ประมาณ 150 เมตร
3	สภาพแวดล้อม	ที่อยู่อาศัยเบาบาง และ เกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัยปานกลาง และเกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัยปานกลาง และเกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัยปานกลาง และเกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัยปานกลาง และเกษตรกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
5	ผังเมือง	ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	ชุมชน	ชุมชน	ชุมชน	ชุมชน
6	สภาพ/ถนนทางเข้า	ลาดยาง 8 เมตร	หินคลุก 5 เมตร	หินคลุก 5 เมตร	คอนกรีต 5 เมตร	หินคลุก 5 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	118 ตารางวา	100 ตารางวา	60 ตารางวา	100 ตารางวา	100 ตารางวา
8	รูปร่าง	สี่เหลี่ยมจัตุรัส	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 20 เมตร	ประมาณ 21 เมตร	ประมาณ 14 เมตร	ประมาณ 18 เมตร	ประมาณ 18 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 0.30 เมตร	ถมแล้วเสมอรระดับถนน	ถมแล้วเสมอรระดับถนน	ถมแล้วเสมอรระดับถนน	ถมแล้วเสมอรระดับถนน
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไฟฟ้าจอดรถยนต์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ตารางวา)		9,000	8,333	-	3,500
	ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		-	-	1,950	0
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		9,000	8,333	1,950	3,500
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อ ขาย		-10%	-10%	0%	-10%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		8,100	7,500	1,950	3,150

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
	ค่าที่ดิน (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ตารางวา)		8,100	7,500	1,950	3,150
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		-5%	0%	0%	0%
2	สภาพแวดล้อม		-5%	-5%	-5%	-5%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		-5%	-5%	-5%	-5%
5	สภาพถนนทางเข้า		10%	10%	5%	10%
6	เนื้อที่ดิน		0%	0%	0%	0%
7	รูปร่าง		0%	0%	0%	0%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		0%	0%	0%	0%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			-5%	0%	-5%	0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)			7,695	7,500	1,853	3,150
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		80.00	25.00	20.00	15.00	20.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.3125	0.2500	0.1875	0.2500
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		16.53	3.2000	4.0000	5.3333	4.0000
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.1935	0.2419	0.3226	0.2419
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)		4,663	1,489	1,814	598	762
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ตารางวา)		4,600				

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินลำดับที่ 10 ของ TPN โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 4,600 บาทต่อตารางวา จะได้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 542,800 บาท

สรุปรายงานการประเมินราคาของ JN

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (“ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ”) เพื่อประเมินมูลค่าราคาของที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง โดยสรุปมูลค่าประเมินได้ตามตารางดังนี้

บริษัท เจเอ็น เอ็นเนอร์จี้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด			
ประเภท	เลขที่โฉนด	เนื้อที่	มูลค่า (ล้านบาท)
ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง จังหวัดสระบุรี	2451	6.6375 ไร่	61.39
ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง จังหวัดขอนแก่น	37045,41881 และ 41882	24.3525 ไร่	71.75
เครื่องจักรและอุปกรณ์	-	-	76.77
รวม			209.91

1. ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง จังหวัดสระบุรี

1.1 การประเมินราคาที่ดินสำหรับ JN โดยวิธีเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง จังหวัดสระบุรี

การประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินได้สำรวจข้อมูลตลาด เปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
เนื้อที่	6.6375 ไร่
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตำบลบ้านป่า อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	ที่ดินหลายเหลี่ยมติดถนนมิตรภาพ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจเอ็น เอ็นเนอร์จี้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
โฉนดที่ดิน	2451
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินติดจดทะเบียนกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	19 เมษายน 2562

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนมิตรภาพ (ทางหลวงหมายเลข 2) ระหว่างกิโลเมตรที่ 12-13 ห่างจากแยกแก่งคอย ประมาณ 1.5 กิโลเมตร	ติดถนนมิตรภาพ (ทางหลวงหมายเลข 2) ระหว่างกิโลเมตรที่ 12-13 ห่างจากแยกแก่งคอยประมาณ 1.2 กิโลเมตร	ติดถนนมิตรภาพ (ทางหลวงหมายเลข 2) ระหว่างกิโลเมตรที่ 13 ห่างจากแยกแก่งคอยประมาณ 1.7 กิโลเมตร	ติดถนนมิตรภาพ (ทางหลวงหมายเลข 2) ระหว่างกิโลเมตรที่ 9-10 ห่างจากแยกแก่งคอยประมาณ 1.3 กิโลเมตร	ติดถนนแก่งคอย-อำเภอบ้านนา (ทางหลวงหมายเลข 3222) ระหว่างกิโลเมตรที่ 13 ช่วงลงสะพาน ห่างจากแยกแก่งคอยประมาณ 150 เมตร
3	สภาพแวดล้อม	ย่านอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยเบาบาง	ย่านอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยเบาบาง	ย่านอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยเบาบาง	ย่านอุตสาหกรรม และที่ดินว่าง	ย่านอุตสาหกรรม และที่ดินว่าง
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ไฟฟ้าถนน, ประปา, ท่อระบายน้ำ และทางเท้า	ไฟฟ้า, ไฟฟ้าถนน, ประปา, ท่อระบายน้ำ และทางเท้า	ไฟฟ้า, ไฟฟ้าถนน, ประปา, ท่อระบายน้ำ และทางเท้า	ไฟฟ้า, ไฟฟ้าถนน, ประปา	ไฟฟ้า, ไฟฟ้าถนน, ประปา
5	ผังเมือง	ชุมชน	ชุมชน	ชุมชน	ชุมชน	ชุมชน
6	สภาพ/ถนนทางเข้า	คอนกรีตกว้าง 32 เมตร (10 ช่องจราจร)	คอนกรีตกว้าง 32 เมตร (10 ช่องจราจร)	คอนกรีตกว้าง 32 เมตร (10 ช่องจราจร)	ลาดยางกว้าง 32 เมตร (10 ช่องจราจร)	คอนกรีตกว้าง 12 เมตร (4 ช่องจราจร)
7	เนื้อที่ดิน	6 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา	25 ไร่ 3 งาน 40 ตารางวา	68 ไร่	31 ไร่ 2 งาน 89 ตารางวา	6 ไร่ 1 งาน 24 ตารางวา
		6.6375 ไร่	25.85 ไร่		31.7225 ไร่	6.31 ไร่
8	รูปร่าง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 132 เมตร	ประมาณ 90 เมตร	ประมาณ 220 เมตร	ประมาณ 230 เมตร	ประมาณ 50 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนน ประมาณ 0.50 เมตร	ถมแล้ว ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 0.50 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนน ประมาณ 0.10 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 1.00 เมตร	ถมแล้ว เฉลี่ยเสมอระดับถนน

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	บีเอ็มจี NGV	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
	เสนอขาย (บาท/ไร่)		5,000,000	5,500,000	4,000,000	4,000,000
	ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่)		0	0	0	0
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่)		5,000,000	5,500,000	4,000,000	4,000,000
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อ		-10%	-10%	-5%	-10%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		4,500,000	4,950,000	3,800,000	3,600,000
	ค่าถมดิน (บาท/ไร่)		200,000	80,000	300,000	100,000
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ไร่)		4,700,000	5,030,000	4,100,000	3,700,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		0%	0%	0%	20%
2	สภาพแวดล้อม		0%	0%	10%	10%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	15%	15%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพถนนทางเข้า		0%	0%	0%	20%
6	เนื้อที่ดิน		40%	50%	35%	-5%
7	รูปร่าง		0%	10%	5%	30%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		10%	-10%	-10%	0%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			50%	50%	55%	90%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)			7,050,000	7,545,000	6,355,000	7,030,000
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		295.00	50.00	70.00	75.00	100.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.1695	0.2373	0.2542	0.3390
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		17.00	5.9000	4.2143	3.9333	2.9500
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.3471	0.2479	0.2314	0.1736
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)		7,008,430	2,447,107	1,870,661	1,470,579	1,220,083
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่)		7,000,000				

* ค่าถมดินไร่ละ 200,000 บาท หรือตารางวาละ 500 บาทต่อความลึก 1 เมตร

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินของJN จังหวัดสระบุรี โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 7,000,000 บาทต่อไร่ จะได้มูลค่าที่ดิน เท่ากับ 46,462,500 บาท

1.2 การประเมินราคาส่งปลูกสร้างและพัฒนาควบบนที่ดิน โดยวิธีต้นทุน จังหวัดสระบุรี

การประเมินราคาส่งปลูกสร้างผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระทำโดยวิธีต้นทุน (cost approach) โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตารางเมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ¹⁾	ต้นทุนทดแทนใหม่สุทธิ (บาท) ²⁾
1. อาคาร COMPRESSOR และ METERING ชั้นเดียว	290	7,000	2,030,000	1,989,400
2. อาคารคลุมสถานีหัวจ่ายก๊าซ NGV (หลังที่ 1-4000)	395.50	7,500	2,966,250	2,788,275
3. อาคารคลุมสถานีหัวจ่ายก๊าซ NGV (หลังที่ 2-2000)	272.00	7,500	2,040,000	1,917,600
4. อาคารห้องน้ำ				

รายการ	พื้นที่ (ตาราง เมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตารางเมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	ต้นทุนทดแทนใหม่สุทธิ (บาท) ^{2/}
- พื้นที่ภายในอาคาร	26.00	15,000	390,000	
- พื้นที่เฉลี่ยทางเดิน	30.00	3,000	90,000	
		รวม	480,000	470,400
5. อาคารสำนักงาน และร้านค้าชั้นเดียว				
- พื้นที่ภายในอาคาร	32.00	12,000	384,000	
- พื้นที่ภายในอาคารส่วนร้านค้า	96.00	7,000	672,000	
		รวม	1,056,000	1,034,880
สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน				
ถนนภายในและลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำ	6,524.00	1,000	6,524,000	6,132,560
รั้วคอนกรีตเสริมเหล็ก	420.00	1,500	630,000	592,200
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				14,925,315

หมายเหตุ: 1/ ต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ผู้ประเมินใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรโดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ

2/ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน (สิ่งปลูกสร้างอายุประมาณ 2 ปี) พิจารณาค่าเสื่อมตามสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับ JN จังหวัดสระบุรี

ในการประเมินมูลค่าที่ดินของ JN จังหวัดสระบุรี ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาดจำนวน 4 ข้อมูล ซึ่งมีราคาเสนอขายระหว่าง 4,000,000 – 5,500,000 บาท/ไร่ และมีการปรับแก้ตามการคำนวณของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเพื่อให้สะท้อนราคาขายปัจจุบันหรือราคาที่เคยขายได้ตามวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) เช่น ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน และรูปร่าง จะได้ราคาซื้อขายอยู่ที่ 7,00,000 บาท/ไร่

การประเมินสิ่งปลูกสร้างของ JN จังหวัดสระบุรี ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดินพิจารณาค่าเสื่อมปีละ 1%-3% เป็นเวลา 2 ปีจะได้ราคาสิ่งปลูกสร้างอยู่ที่ 14,925,315 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) สำหรับที่ดิน และ วิธีต้นทุน (Cost Approach) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีที่เหมาะสม ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันและมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด เท่ากับ **61,387,815 บาท**

2. ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง จังหวัดขอนแก่น

2.1 การประเมินราคาที่ดินสำหรับ JN โดยวิธีเปรียบเทียบกับบริเวณใกล้เคียง จังหวัดขอนแก่น

การประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินได้สำรวจข้อมูลตลาด เปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน

สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการวิเคราะห์ปรับแก้ราคาที่แตกต่างกันจากข้อมูลราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis) และนำมาวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
เนื้อที่	24.3525 ไร่
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตำบลม่วงหวาน อำเภอหนอง จังหวัดขอนแก่น
สภาพที่ดินและอาณาเขตติดต่อ	ที่ดินสี่เหลี่ยมคางหมู ทิศตะวันตกติดถนนมิตรภาพ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจเอ็น เอ็นเนอร์จี้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
โฉนดที่ดิน	37045,41881 และ 41882
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินติดจดทะเบียนกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	22 เมษายน 2562

รูปแสดงที่ตั้ง ที่ดิน จังหวัดขอนแก่น



ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินที่ประเมินและข้อมูลที่ดินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 889 หมู่ 12 ติดถนนมิตรภาพ (ทล.2, บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 365+600)	ติดถนนมิตรภาพ (ทล.2, บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 364-365)	ติดถนนมิตรภาพ (ทล. 2,บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 362-363)	ติดถนนมิตรภาพ (ทล. 2,บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 358-359)	ติดถนนมิตรภาพ (ทล. 2) ประมาณ 100 เมตร
3	สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
4	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า และประปา	ไฟฟ้า และประปา	ไฟฟ้า และประปา	ไฟฟ้า และประปา	ไฟฟ้า และประปา
5	ผังเมือง	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและ คลังสินค้า	อุตสาหกรรมและ คลังสินค้า	อุตสาหกรรมและ คลังสินค้า	อุตสาหกรรมและ คลังสินค้า
6	สภาพถนนทางเข้า	ลาดยาง 12 เมตร	ลาดยาง 12 เมตร	ลาดยาง 12 เมตร	ลาดยาง 12 เมตร	คอนกรีต 4 เมตร
7	เนื้อที่ดิน	24 ไร่ 1 งาน 41 ตารางวา	34 ไร่ 3 งาน 29 ตาราง วา	10 ไร่	31 ไร่ 2 งาน 89 ตารางวา	6 ไร่ 1 งาน 24 ตาราง วา
8	รูปร่าง	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมคางหมู
9	หน้ากว้าง	ประมาณ 120 เมตร	ประมาณ 500 เมตร	ประมาณ 70 เมตร	ประมาณ 48 เมตร	ประมาณ 80 เมตร
10	ระดับ/การถมดิน	ถมแล้ว / เสมอถนน	ยังไม่ถม / เสมอถนน	ยังไม่ถม / เสมอถนน	ยังไม่ถม / เสมอถนน	ยังไม่ถม / เสมอถนน
11	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ปัมก๊าซ NGV	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
12	เสนอขาย (บาท/ไร่)		2,500,000	2,500,000	0	750,000
	ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่)		0	0	1,500,000	0
ปรับฐานข้อมูล						
	ราคาเสนอขาย / ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่)		2,500,000	2,500,000	1,500,000	750,000
	การต่อรอง/ระยะเวลาการ ขาย-ซื้อขาย		-10%	-10%	0%	-5%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)		2,250,000	2,250,000	1,500,000	712,500
	ค่าถมดิน (บาท/ไร่)		0	0	0	0
	ราคาปรับแก้สุทธิ (บาท/ไร่)		2,250,000	2,250,000	1,500,000	712,500
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา						
1	ทำเลที่ตั้ง		0%	0%	0%	25%
2	สภาพแวดล้อม		0%	0%	0%	20%
3	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
4	ผังเมือง		0%	0%	0%	0%
5	สภาพถนนทางเข้า		0%	0%	0%	5%
6	เนื้อที่ดิน		10%	-10%	10%	-15%
7	รูปร่าง		0%	0%	0%	0%
8	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		-5%	0%	10%	0%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			5%	-10%	20%	35%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)			2,362,500	2,025,000	1,800,000	961,875
การวิเคราะห์ให้น้ำหนักข้อมูล						
การปรับแก้ทั้งหมด		110.00	15.00	10.00	20.00	65.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.1364	0.0909	0.1818	0.5909
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		25.53	7.3333	11.0000	5.5000	1.6923
น้ำหนักข้อมูล		1.00	0.2873	0.4309	0.2155	0.0663
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)		2,002,997	678,729	872,652	387,845	63,771
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ไร่)		2,000,000				

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาที่ดินของ JN จังหวัดขอนแก่น โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเท่ากับ 2,000,000 บาทต่อไร่ จะได้มูลค่าที่ดิน เท่ากับ 48,705,000 บาท

2.2 การประเมินราคาส่งปลูกสร้างและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน โดยวิธีต้นทุน จังหวัดขอนแก่น

การประเมินสิ่งปลูกสร้างผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระทำโดยวิธีต้นทุน (cost approach) โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตาราง เมตร)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท) ^{1/}	ต้นทุนทดแทนใหม่ สุทธิ (บาท) ^{2/}
1. อาคารคอมเพล็กซ์เซอร์				
- พื้นที่ภายใน	288.00	6,000	1,728,000	1,710,720
2. อาคารหั่วจ่ายก๊าซ NGV จำนวน 2 หลัง				
- พื้นที่ภายในหลัง	408.00	7,500	3,060,000	
3. อาคารสำนักงานชั้นเดียว		รวม 2 หลัง	6,120,000	5,936,400
- พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน	28.00	10,000	280,000	277,200
4. อาคารร้านค้า				
- พื้นที่ภายในอาคาร	192.00	6,000	1,152,000	1,140,480
5. อาคารห้องน้ำ				
- พื้นที่ภายในอาคาร	34.00	12,000	408,000	
- พื้นที่อ่างล้างหน้าและบัสสวาระชาย	33.00	8,000	264,000	
สิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน		รวม	672,000	665,280
เสาป้าย (Highway Sign) สูง 14.5 เมตร	1.00	L/S	300,000	291,000
ลานคอนกรีตหนา 0.10 - 0.20 เมตร พร้อมที่กันล้อ	10332.00	1,300	13,431,600	13,028,652
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				23,049,732

หมายเหตุ: 1/ ต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ผู้ประเมินใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรโดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ

2/ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน (สิ่งปลูกสร้างอายุประมาณ 1 ปี พิจารณาค่าเสื่อม 1% และ 3%) พิจารณาค่าเสื่อมตามสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับ JN จังหวัดขอนแก่น

ในการประเมินมูลค่าที่ดินของ JN จังหวัดขอนแก่น ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้สำรวจข้อมูลตลาดจำนวน 4 ข้อมูล ซึ่งมีราคาเสนอขายระหว่าง 750,000 – 2,500,000 บาท/ไร่ และมีการปรับแก้ตามการคำนวณของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเพื่อให้สะท้อนราคาขายปัจจุบันหรือราคาที่คาดว่าจะซื้อขายได้ตามวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) เช่น ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน และรูปร่าง จะได้ราคาซื้อขายอยู่ที่ 2,00,000 บาท/ไร่

การประเมินสิ่งปลูกสร้างของ JN จังหวัดขอนแก่น ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยพิจารณาในมูลค่าตลาดปัจจุบันในการก่อสร้าง ค่าจ้าง แรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน ความล้าสมัยจากการใช้งาน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

พิจารณาค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งพัฒนาควบบนที่ดินพิจารณาค่าเสื่อมปีละ 1%-3% เป็นเวลา 1 ปีจะได้ราคาส่ง
ปลูกสร้างอยู่ที่ 23,049,732 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีเปรียบเทียบกับราคา
ตลาดกับบริเวณใกล้เคียง (Market Value Comparable Approach) สำหรับที่ดิน และ วิธีต้นทุน (Cost Approach)
สำหรับสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีที่เหมาะสม ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันและมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพ
ปัจจุบันได้มากที่สุด เท่ากับ 71,754,732 บาท

3. การประเมินราคาเครื่องจักรและอุปกรณ์ โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ในการประเมินมูลค่าเพื่อหามูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักรและอุปกรณ์ PORNSIAM อ้างอิงสูตรการคำนวณหามูลค่า
ยุติธรรมของเครื่องจักรและอุปกรณ์ตามสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระ
ไทย ดังนี้

มูลค่าตลาดยุติธรรม	=	ต้นทุนทดแทนใหม่ – ค่าเสื่อมราคารวมทั้งหมด
ค่าเสื่อมราคารวมทั้งหมด	=	อายุตามระยะเวลาใช้งานของเครื่องจักร / อายุการใช้งานทางกายภาพ
FMV	=	RCN x P x F x E
P	=	(1-n/N) x C
กำหนดให้	RCN	= ต้นทุนทดแทนใหม่
	P	= ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ
	F	= ค่าเสื่อมราคาทางประโยชน์ใช้สอย
	E	= ค่าเสื่อมราคาจากปัจจัยภายนอกหรือทางเศรษฐกิจ
	N	= อายุการใช้งานของเครื่องจักร (ปี)
	n	= อายุการใช้งานที่ผ่านมาของเครื่องจักร (ปี)
	C	= สภาพของเครื่องจักร (%)

ตารางสรุปรายละเอียดของเครื่องจักรและอุปกรณ์ของกลุ่มJN แยกตามโครงการ

เครื่องจักรและอุปกรณ์จังหวัดสระบุรี	อายุใช้งาน ปี (N)	อายุทำงาน ปี (n)	อายุคงเหลือ ปี	ต้นทุนทดแทน ใหม่	ค่าเสื่อมราคา (1-n/N) x C	มูลค่าที่ ประเมิน
				บาท RCN	P	บาท FMV
1. เครื่องอัดและจ่ายก๊าซ NGV	20	2.5	17.5	44,780,000	87.50%	39,180,000
2. ระบบจ่ายกระแสไฟฟ้า	20	2.5	17.5	2,480,000	87.50%	2,170,000
					รวม	41,350,000

เครื่องจักรและอุปกรณ์จังหวัดขอนแก่น	อายุใช้งาน ปี (N)	อายุทำงาน ปี (n)	อายุคงเหลือ ปี	ต้นทุนทดแทน ใหม่	ค่าเสื่อมราคา (1-n/N) x C	มูลค่าที่ ประเมิน
				บาท RCN	P	บาท FMV
1. เครื่องอัดและจ่ายก๊าซ NGV	20	1	19	35,280,000	95.00%	33,520,000
2. ระบบจ่ายกระแสไฟฟ้า	20	1	19	2,000,000	95.00%	1,900,000
					รวม	35,420,000

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ของ JN ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยคำนวณหามูลค่ายุติธรรม (Fair Market Value) โดยการนำต้นทุนทดแทนใหม่หักลบกับค่าเสื่อมราคารวมทั้งหมด โดย ต้นทุนทดแทนใหม่จะพิจารณาจากข้อมูลของราคาที่ได้จากผู้ผลิต ผู้แทนจำหน่าย ตลอดจนข้อมูลของลูกค้าประกอบกับข้อมูลของทางบริษัทฯ และค่าเสื่อมรวมประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ ค่าเสื่อมราคาตามประโยชน์การใช้สอย และค่าเสื่อมราคาทางปัจจัยภายนอกหรือทางเศรษฐกิจ โดยจะได้มูลค่าที่ประเมินได้แยกตามโครงการตามตารางดังนี้

โครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่	ค่าเสื่อมราคารวม	มูลค่าเครื่องจักรและ อุปกรณ์ (ล้านบาท)
จังหวัดสระบุรี	47.26	5.91	41.35
จังหวัดขอนแก่น	37.28	1.86	35.42
รวม	84.54	7.77	76.77

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน ของเครื่องจักรและอุปกรณ์และปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคารวม ทำให้ได้มูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันและมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

เอกสารแนบ 3 ข้อมูลสรุปสาระสำคัญของสัญญา

บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด

1. สัญญาซื้อขาย LPG

ชื่อสัญญา	:	สัญญาซื้อขายก๊าซปิโตรเลียมเหลว (ทางบก) ระหว่าง ปตท. กับบริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด / สัญญาซื้อขายก๊าซปิโตรเลียมเหลว (ทางเรือ) ระหว่าง ปตท. กับบริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด
สัญญาเลขที่	:	กท.(S) 810/2560 / กท.(S) 811/2560
วันที่ลงนาม	:	25 ธันวาคม 2560
ผู้ขาย	:	บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
ผู้ซื้อ	:	บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด
ระยะเวลาของสัญญา	:	1 กุมภาพันธ์ 2561 ถึง 31 มกราคม 2564
วัตถุประสงค์ของสัญญา	:	ตกลงซื้อขายก๊าซปิโตรเลียมเหลว (LPG) ณ คลังก๊าซ ปตท. และ/หรือ สถานที่อื่นใดที่ปตท. กำหนด (หากมี)
รายละเอียดที่สำคัญ	:	1.ปริมาณขายแอลพีจี : ผู้ซื้อจะต้องซื้อก๊าซตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ขายกำหนด โดยเป็นไปตามที่ตกลงกันและผู้ซื้อต้องจัดทำแผนความต้องการปริมาณการซื้อก๊าซและแจ้งปริมาณที่ต้องส่งมอบในแต่ละเดือน 2.ราคาขายแอลเอ็นจี : ถือตามราคาประกาศคณะกรรมการบริหารนโยบายพลังงาน ห่วงข้อกำหนดราคาขายก๊าซ ณ คลังก๊าซ และ/หรือตามนโยบายที่ภาครัฐกำหนด ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันส่งมอบก๊าซ หรือเป็นไปตามที่ ปตท. ได้ประกาศหรือกำหนดในกรณีที่ภาครัฐยกเลิกนโยบายการควบคุมราคาขายก๊าซ โดยการเปิดเสรี ณ คลังก๊าซตามสัญญานี้
การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	:	1.สิ้นสุดตามระยะเวลาสัญญา 2.เมื่อคู่สัญญาดกกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้สัญญานี้สิ้นสุดลง 3.เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา โดยแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบก่อนไม่น้อยกว่า 90 วัน

หมายเหตุ : มีการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาจาก บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) ไปเป็น บริษัท ปตท. น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) เนื่องจาก ปตท. มีแผนเปลี่ยนแปลงโครงสร้างหน่วยธุรกิจน้ำมันและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจน้ำมัน และผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียมตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561

2. สัญญาซื้อขาย LNG

ชื่อสัญญา	:	สัญญาซื้อขายแอลเอ็นจี
สัญญาซื้อขายเลขที่	:	01/2561
วันที่ลงนาม	:	06 มกราคม 2561
ผู้ขาย	:	บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
ผู้ซื้อ	:	บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด
ระยะเวลาของสัญญา	:	10 ปีนับตั้งแต่วันที่ลงนามสัญญาและผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะขอต่ออายุสัญญาได้อีก 5 ปี โดยแจ้งให้ปตท. ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี
วัตถุประสงค์ของสัญญา	:	เพื่อให้ "ผู้ซื้อ" ซื้อก๊าซแอลเอ็นจีจาก "ผู้ขาย" เพื่อนำไปจำหน่ายให้แก่ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมและกลุ่มพาณิชย์กรรม เพื่อส่งเสริมการขายตลาดแอลเอ็นจีใน

รายละเอียดที่สำคัญ	:	1. ปริมาณขายแอลเอ็นจี : ผู้ซื้อต้องแจ้งปริมาณแอลเอ็นจีให้ผู้ซื้อเป็นรายเดือนและจะต้องแจ้งแผนปริมาณความต้องการใช้แอลเอ็นจีเฉลี่ยต่อวันสำหรับแต่ละปีไปอีก 4 ปี" 2. การคำนวณราคาแอลเอ็นจี : จะเป็นไปตามสูตรการคำนวณของผู้ขายดังนี้ $P = (1+M) * (CT + \text{Tariff})$ โดยที่; P = ราคาแอลเอ็นจี (บาทต่อล้านบีทียู) M = ค่าตอบแทนในการจัดหาและการตลาด CT = ราคาต้นทุนเนื้อแอลเอ็นจีของ ปตท. (บาทต่อล้านบีทียู) Tariff = ผลรวมระหว่างอัตราค่าบริการสถานีแอลเอ็นจีส่วนของต้นทุนคงที่ตามที่ PTT LNG เรียกเก็บจาก ปตท. และอัตราค่าบริการสถานีแอลเอ็นจีส่วนของต้นทุนผันแปร ตามที่ PTT LNG เรียกเก็บจาก ผู้ขาย ตามที่อัตราที่คณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ประกาศ
การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	:	1. ผู้ขาย ไม่มีแอลเอ็นจีเพียงพอที่จะส่งให้ผู้ซื้ออีกต่อไป 2. เกิดความเสียหายแก่ระบบขนส่งแอลเอ็นจีทำให้ไม่สามารถส่งหรือรับแอลเอ็นจีได้ 3. หากผู้ซื้อไม่ซื้อแอลเอ็นจีติดต่อกันเป็นเวลาเกินกว่า 60 วันโดยไม่บอกกล่าวล่วงหน้า 4. หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ผิดข้อตกลง อีกฝ่ายอาจบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร 5. เมื่อทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยที่ ผู้ขาย ได้ใช้ความพยายามในการจัดหาแอลเอ็นจีอย่างเต็มที่แล้ว

หมายเหตุ : 1/ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิแจ้งเปลี่ยนแปลงปริมาณการซื้อได้โดยแจ้งแก่ผู้ขายเป็นลายลักษณ์อักษร

3. สัญญาปฏิบัติการและบำรุงรักษานีบริกร

ชื่อสัญญา	:	สัญญาจ้างปฏิบัติการและบำรุงรักษานีบริกรก๊าซธรรมชาติ พื้นที่ กทม. และ ปริมาณ 1
สัญญาซื้อขายเลขที่	:	ปตท.กพพ./2/494/60(๕) (หนังสือสนองจ้างข้อตกลงควบคุมมูลค่าเลขที่ 413002420)
วันที่ลงนาม	:	2 มีนาคม 2561
ผู้ว่าจ้าง	:	บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
ผู้รับจ้าง	:	กิจการร่วมระหว่าง 1. บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด และ 2. บริษัท โพลีเทคโนโลยี จำกัด
ระยะเวลาของสัญญา	:	ภายใน 3 ปีนับถัดจากวันที่ ปตท. แจ้งให้เข้าดำเนินงานหรือภายในวงเงินค่าจ้าง
วัตถุประสงค์และมูลค่าของสัญญา	:	ผู้ว่าจ้างตกลงจ้างผู้รับจ้างเพื่อปฏิบัติการและบำรุงรักษานีบริกรก๊าซธรรมชาติโดยมีจำนวนสถานีและค่าจ้างตามที่กำหนดในสัญญา
รายละเอียดที่สำคัญ	:	1. การจ่ายค่าจ้าง : ผู้ว่าจ้างจะจ่ายค่าจ้างให้ผู้รับจ้างเป็นรายเดือน โดยจะจ่ายตามผลรวมค่าจ้างรายสถานีที่ผู้รับจ้างดำเนินงานในเดือนนั้นๆ เมื่อผู้ว่าจ้างตรวจรับและรับมอบงานในวันที่ส่งมอบถูกต้องครบถ้วนแล้วภายใน 15 วันหลังจากวันรับมอบงาน 2. การทำงาน : ผู้รับจ้างจะจัดหาสิ่งของชนิดดี ใช้เครื่องมือดี และช่างฝีมือดีเพื่อประกอบงานตามสัญญาให้แล้วเสร็จ ได้แก่งานปฏิบัติการประจำวัน งานซ่อมบำรุงเชิงป้องกัน งานซ่อมแซมแก้ไขเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ งานจัดหา จัดเก็บ บริหารพัสดุ อะไหล่เครื่องมือ และงานเอกสารอื่นๆ
การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	:	1. ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกผู้รับจ้าง เมื่อผู้รับจ้างไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จในเวลาที่กำหนด หรือ ล่วงกำหนดเวลา 2. หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ผิดข้อตกลง อีกฝ่ายอาจบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

ชื่อสัญญา	:	สัญญาจ้างปฏิบัติการและบำรุงรักษาสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ พื้นที่ กทม. และ ปริมาณ 1
วันที่ลงนาม	:	22 มีนาคม 2561
ผู้ว่าจ้าง	:	บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด
ผู้รับจ้าง	:	บริษัท โพลีเทคโนโลยี จำกัด
ระยะเวลาของสัญญา	:	24 เดือน นับจากวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 หรือจนกว่า สัญญาของปตท. เลขที่ ปตท.ธกพ./2/494/60(ธ) สิ้นสุดลง
วัตถุประสงค์และมูลค่าของสัญญา	:	เพื่อรับจ้างปฏิบัติงาน ปฏิบัติการและบำรุงรักษาสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ พื้นที่ กทม. และ ปริมาณ 1 ที่กิจการเข้าร่วมได้ทำร่วมกับบริษัท ปตท. (สัญญาปตท.เลขที่ ปตท.ธกพ./2/494/60(ธ)) ตามค่าจ้างที่กำหนดตามสัญญา
การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	:	เหมือนสัญญาของปตท.เลขที่ ปตท.ธกพ./2/494/60(ธ)

ชื่อสัญญา	:	สัญญาจ้างปฏิบัติการและบำรุงรักษาสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ พื้นที่ ภูมิภาค 1
สัญญาซื้อขายเลขที่	:	เลขที่ 413002419
วันที่ลงนาม	:	16 พฤศจิกายน 2560
ผู้ว่าจ้าง	:	บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
ผู้รับจ้าง	:	กิจการเข้าร่วม ระหว่าง 1. บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด และ 2.บริษัท โพลีเทคโนโลยี จำกัด
ระยะเวลาของสัญญา	:	ภายใน 3 ปีนับถัดจากวันที่ ปตท. แจ้งให้เข้าดำเนินงานหรือภายในวงเงินค่าจ้าง
วัตถุประสงค์และมูลค่าของสัญญา	:	ผู้ว่าจ้างตกลงจ้างผู้รับจ้างเพื่อปฏิบัติการและบำรุงรักษาสถานีบริการก๊าซธรรมชาติโดยมีจำนวนสถานีและค่าจ้างตามที่กำหนดในสัญญา
รายละเอียดที่สำคัญ	:	1.การจ่ายค่าจ้าง: ผู้ว่าจ้างจะจ่ายค่าจ้างให้ผู้รับจ้างเป็นรายเดือน โดยจะจ่ายตามผลรวมค่าจ้างรายสถานีที่ผู้รับจ้างดำเนินงานในเดือนนั้นๆ เมื่อผู้ว่าจ้างตรวจรับและรับมอบงานในวันที่ส่งมอบถูกต้องครบถ้วนแล้วภายใน 15 วันหลังจากวันรับมอบงาน 2. การทำงาน : ผู้รับจ้างจะจัดหาสิ่งชนิดดี ใช้เครื่องมือดี และช่างฝีมือดี เพื่อประกอบงานตามสัญญาให้แล้วเสร็จ ได้แก่งานปฏิบัติการประจำวัน งานซ่อมบำรุงเชิงป้องกัน งานซ่อมแซมแก้ไขเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ งานจัดหา จัดเก็บ บริหารพัสดุ อะไหล่เครื่องมือ และงานเอกสารอื่นๆ
การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	:	1.ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกผู้รับจ้าง เมื่อผู้รับจ้างไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จในเวลาที่กำหนด หรือ ล่วงกำหนดเวลา 2.หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ผิดข้อตกลง อีกฝ่ายอาจบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

ชื่อสัญญา	:	สัญญาจ้างปฏิบัติการและบำรุงรักษาสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ พื้นที่ ภูมิภาค 1
วันที่ลงนาม	:	22 มีนาคม 2561
ผู้ว่าจ้าง	:	บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด
ผู้รับจ้าง	:	บริษัท โพลีเทคโนโลยี จำกัด
ระยะเวลาของสัญญา	:	24 เดือน นับจากวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 หรือจนกว่า สัญญาของปตท. เลขที่ 413002419 สิ้นสุดลง
วัตถุประสงค์และมูลค่าของสัญญา	:	เพื่อรับจ้างปฏิบัติงาน ปฏิบัติการและบำรุงรักษาสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ พื้นที่ ภูมิภาค 1 ที่กิจการเข้าร่วมได้ทำร่วมกับบริษัท ปตท. ตามสัญญาของปตท.เลขที่ 413002419 ภายในวงเงินไม่เกินค่าจ้างตามที่กำหนดในสัญญา

การผิติดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	:	เหมือนสัญญาของปตท.เลขที่ 4130002419
---------------------------------	---	-------------------------------------

4. สัญญารับเหมาก่อสร้าง

ชื่อสัญญา	:	บันทึกความเข้าใจ (Memorandum of understanding)
วันที่ลงนาม	:	19 กรกฎาคม 2562
ระหว่าง	:	บริษัท บิ๊กแก๊ส เทคโนโลยี จำกัด กับลูกค้ารายหนึ่ง
ระยะเวลาของสัญญา	:	1 สิงหาคม 2562 ถึง 1 มิถุนายน 2564 (วันเริ่มและสิ้นสุดวันก่อสร้าง)
วัตถุประสงค์และมูลค่าของสัญญา	:	ก่อสร้างแท่งค้ำเก็บน้ำสำหรับเคมีภัณฑ์และเคมีอินทรีย์ ไฮโดรคาร์บอน มูลค่าประมาณ 1,420,000,000 บาท
การผิติดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	:	หากผู้รับเหมาไม่สามารถทำตามข้อตกลงในสัญญารับเหมาก่อสร้าง

หมายเหตุ ลูกค้าได้ทำการชำระเงินมัดจำร้อยละ 25 ของมูลค่าสัญญาให้กับ BIGGAS แล้วในเดือนกรกฎาคม 2562

บริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค จำกัด

1. ร่างสัญญาสำหรับการเชื่อมต่อท่อขนส่งน้ำมันส่วนต่อขยายไปยังภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย (Draft Pipe Connection Agreement)

ชื่อสัญญา	:	สัญญาสำหรับการเชื่อมต่อท่อขนส่งน้ำมันส่วนต่อขยายไปยังภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย
คู่สัญญา	:	บริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค จำกัด ("TPN") บริษัท ท่อส่งปิโตรเลียมไทย จำกัด ("Thappline")
ระยะเวลาของสัญญา	:	สัญญามีอายุ 20 ปี และสามารถต่ออายุได้อีกครั้งละ 10 ปี โดยคู่สัญญาแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดอายุสัญญา ทั้งนี้ สัญญาที่เกี่ยวข้องจะมีการขยายอายุไปถึงช่วงเวลาเช่นเดียวกับระยะเวลาของ Operating Service Agreement
รายละเอียดที่สำคัญ	:	- TPN เป็นผู้สร้างท่อขนส่งน้ำมันส่วนต่อขยายจากจุดเชื่อมต่อบริเวณปลายทางคลังน้ำมันสระบุรีของ Thappline ที่อำเภอเสนาให้ จังหวัดสระบุรี โดยมีจุดสิ้นสุดที่อำเภอบ้านไผ่ จังหวัดขอนแก่น - TPN ตกกลงเป็นดำเนินการก่อสร้างท่อขนส่งน้ำมันสระบุรี-ขอนแก่น รวมถึง สถานีส่วนต่อขยายจังหวัดสระบุรี เพื่อเชื่อมต่อกับระบบของ Thappline โดยเป็นไปตามมาตรฐานทางวิศวกรรม
การผิติดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	:	ถ้าคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ให้ถือว่าฝ่ายนั้นผิดสัญญา โดยคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบมีสิทธิที่จะให้คู่สัญญาที่ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขแก้ไขการผิดสัญญาภายใน 60 วัน โดยถ้าคู่สัญญานั้นไม่แก้ไขการผิดเงื่อนไข คู่สัญญาอีกฝ่ายสามารถบอกเลิกสัญญาได้

2. ร่างสัญญาเช่าที่ดิน (Draft Rental Agreement)

ชื่อสัญญา	:	สัญญาเช่าที่ดิน
คู่สัญญา	:	บริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค จำกัด ("ผู้เช่า")

		บริษัท ทอสงปิโตรเลียมไทย จำกัด (“ผู้ให้เช่า”)
ระยะเวลาของสัญญา และการต่ออายุสัญญา	:	- คู่สัญญาตกลงให้การเช่าตามสัญญานี้มีระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้มีกำหนด 20 ปี นับแต่วันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับเป็นต้นไปจนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ ตามที่สัญญานี้กำหนด - เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามอายุสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นว่าจะให้ผู้เช่าได้เช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ต่อไปได้อีกในแต่ละคราว ไม่น้อยกว่าคราวละ 10 ปี โดยผู้เช่าต้องมีหนังสือแจ้งความจำนงค์ล่วงหน้าถึงผู้ให้เช่าไม่น้อยกว่า 12 เดือน ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในแต่ละคราวนั้นด้วย
รายละเอียดที่สำคัญ	:	ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญา เพื่อประกอบกิจการในการรับขนส่งน้ำมันทางท่อโดยต่อเชื่อมระบบท่อขนส่งน้ำมันจากคลังน้ำมันสระบุรีไปยังคลังน้ำมันของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่ ณ อำเภอบ้านไผ่ จังหวัดขอนแก่น
การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	:	หากคู่สัญญาฝ่ายใดผิดนัดผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามข้อใดข้อหนึ่งในสัญญานี้และหรือสัญญาก่อนหน้านี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกกล่าวโดยแจ้งเป็นหนังสือเพื่อให้ฝ่ายนั้นปฏิบัติตามสัญญาภายในเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากคู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดมิได้ดำเนินการตามที่แจ้งไปภายในกำหนดเวลาของหนังสือแจ้งดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้นก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นได้ทันที

3.ร่างสัญญาการบริหารและจัดการ (Draft Operating Service Agreement)

ชื่อสัญญา	:	สัญญาบริหารและจัดการ
คู่สัญญา	:	บริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค จำกัด (“TPN”) บริษัท ทอสงปิโตรเลียมไทย จำกัด (“Thappline”)
ระยะเวลาของสัญญา และการต่ออายุสัญญา	:	- คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีระยะเวลามีกำหนด 20 ปี นับแต่วันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับเป็นต้นไป และสัญญานี้ต่อไปได้อีกครั้งละ 10 ปี โดย TPN ต้องมีหนังสือแจ้งความจำนงค์ล่วงหน้า 12 เดือนถึง Thappline ก่อนวันสิ้นสุดสัญญา
รายละเอียดที่สำคัญ	:	1. การเชื่อมต่อท่อขนส่งน้ำมันจากระบบของ Thappline โดย TPN แต่งตั้ง Thappline เป็นผู้ดำเนินการระบบท่อทางเดียวของระบบท่อภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเชื่อมต่อท่อขนส่งน้ำมัน 2. เพื่อส่งมอบผลิตภัณฑ์ใด ๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อดำเนินการเป็นครั้งคราวและภายใต้วัตถุประสงค์ของข้อตกลงนี้จากระบบของ Thappline เข้าสู่ระบบท่อของ TPN 3. เพื่อจัดการและดำเนินการรวมถึงจัดหากำลังคนตามที่จำเป็นการบริหารเกี่ยวกับการทำงานของระบบท่อ 4. TPN ดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมายเพื่อกำหนดเวลาและควบคุมการขนส่งของน้ำมัน
การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	:	หากคู่สัญญาฝ่ายใดผิดนัดผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามข้อใดข้อหนึ่งในสัญญานี้และหรือสัญญาก่อนหน้านี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกกล่าวโดยแจ้งเป็นหนังสือเพื่อให้ฝ่ายนั้นปฏิบัติตามสัญญาภายในเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากคู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดมิได้ดำเนินการตามที่แจ้งไปภายในกำหนดเวลาของหนังสือแจ้งดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้นก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นได้ทันที

หมายเหตุ: ร่างสัญญาทั้ง 3 ฉบับ คาดว่าจะมีการลงนามภายในเดือนกันยายน 2562

4. สัญญาสิทธิเหมือง

เลขที่สัญญา	:	คค06143/1875/7259 คค06143/1876/7258 คค06143/1877/7256
คู่สัญญา	:	บริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค จำกัด ("TPN") (ผู้เช่า) กรมทางหลวง("ผู้ให้เช่า")
ระยะเวลาของสัญญา และการต่ออายุสัญญา	:	อ้างอิงจากคำสั่งกรมราชทัณฑ์ ตามหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนการวางระบบขนส่ง ปิโตรเลียมทางท่อ มีระยะเวลาการเช่า 30 ปี
รายละเอียดที่สำคัญ	:	1. ให้ผู้เช่า ดันท่อหรือขุดวางท่อขนส่งน้ำมันขนาด 16 นิ้ว ด้วยวิธี HDD หรือ Boring ให้ระดับหลัง ท่ออยู่ลึกจากผิวจราจร หรือลึกกว่าดินเดิม โดยห่างจากแนวเขตทางหลวงตามที่กำหนด 2. ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง ต้องจัดให้น้ำบริเวณเขตทางหลวงระบายได้ตามปกติ 3. หากมีความจำเป็นต้องรื้อ ย้าย แก้ไข ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามที่กรมทาง หลวงแจ้ง

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่าการกำหนดระยะเวลาของสัญญาจะเป็นไปในทางเดียวกันกับโครงการของ บริษัท ขนส่ง
น้ำมันทางท่อ จำกัด ("FPT") ซึ่งทำโครงการในลักษณะเดียวกับ TPN และจากประสบการณ์ที่ผ่านมา บริษัทที่มีการเช่าที่กับกรมทางหลวงเช่น
ปตท. และ Thapline จะได้รับการต่ออายุสัญญาอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าไม่น่าจะมีความเสี่ยงใน
เรื่องการต่ออายุของสัญญาสิทธิเหมือง

5. ใบเสนอราคาการดูแลบำรุงรักษา

ทางบริษัท ไทย เอสเอชไอ คอร์ปอเรชั่นได้เสนอราคาตรวจสอบ บำรุงรักษา และเปลี่ยนอุปกรณ์ให้สามารถ
ใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและปลอดภัยเพื่อสามารถดำเนินการได้เป็นไปตามข้อกำหนดของรัฐ ราบรื่นและปลอดภัย โดยเสนอ
ราคาเป็นแบบเหมาจ่ายทุกๆ 5 ปี

ค่าบำรุงรักษา

(หน่วย: ล้านบาท)

รายละเอียด	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6-10	ปีที่ 11-15	ปีที่ 16-20	ปีที่ 21-80
ระบบท่อและสถานีควบคุมแรงดัน	5	10	15	15	6.5
สถานีเพิ่มแรงดันและส่วนต่อขยายคลังน้ำมัน จังหวัดขอนแก่น	6.12	10.3	15.45	25.6	10.5
รวมราคาต่อปี	11.12	20.3	30.45	40.6	17

ค่าเปลี่ยนอุปกรณ์หรือระบบแบบใหญ่

(หน่วย: ล้านบาท)

รายละเอียด	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6-10	ปีที่ 11-15	ปีที่ 16-20	ปีที่ 21-80
ระบบท่อและสถานีควบคุมแรงดัน	-	20	-	10	5
สถานีเพิ่มแรงดันและส่วนต่อขยายคลังน้ำมัน จังหวัดขอนแก่น	-	20	-	70	33
รวมราคาต่อปี	-	40	-	80	38

ค่าเพิ่มกำลังการผลิตของระบบปี 11

รายละเอียด	ราคา
1. ติดตั้งปั๊มและระบบไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องขนาด 3.3 ที่สถานีสระบุรี	425.41 ล้านบาท
2. ก่อสร้างขยายสถานี Block Valve No.4 และติดตั้งชุดปั๊มเพิ่มอัตราการไหล (2x100%, flow=110m ³ /hr)	

บริษัท เจเอิน เอ็นเนอร์ยี่ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

3. สัญญาจัดตั้งสถานีบริการก๊าซ NGV

ชื่อสัญญา	:	สัญญาจัดตั้งสถานีบริการและซื้อขายก๊าซธรรมชาติสำหรับยานยนต์ (NGV) – สาขาแก่งคอย
วันที่ลงนาม	:	26 มิถุนายน 2558
ผู้ขาย	:	บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
ผู้ซื้อ	:	บริษัท เจเอิน เอ็นเนอร์ยี่ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ระยะเวลาของสัญญา	:	20 ปีนับตั้งแต่วันที่ระบุในสัญญา
วัตถุประสงค์ของสัญญา	:	ผู้ขายมีความประสงค์จะขยายและพัฒนาตลาดจำหน่ายก๊าซสำหรับยานยนต์ (NGV) ณ บริเวณถนนมิตรภาพ ตำบลบ้านป่า อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี
รายละเอียดที่สำคัญ	:	1. สิทธิของผู้ซื้อ : ผู้ซื้อจะใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 2451 เพื่อดำเนินธุรกิจขายก๊าซธรรมชาติสำหรับยานยนต์ (NGV) ณ บริเวณถนนมิตรภาพ ตำบลบ้านป่า อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี 2. ปริมาณการซื้อก๊าซ : ตกลงจะซื้อก๊าซจาก ปตท. ไม่เกิน 1,800,000 กิโลกรัมต่อเดือน 3. การคำนวณราคาก๊าซ : จะเป็นไปตามสูตรการคำนวณของ ปตท. ดังนี้ $P = E - 1.80 \text{ โดยที่;}$ P = ราคาก๊าซมีหน่วยเป็นบาทต่อกิโลกรัม E = ราคาก๊าซมาตรฐานที่ ปตท. กำหนดไว้สำหรับผู้ให้บริการ ณ ห้องที่ใกล้เคียงกับสถานีบริการก๊าซ มีหน่วยเป็นบาทต่อกิโลกรัม
การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	:	1. สิ้นสุดตามระยะเวลาของสัญญา 2. เมื่อคู่สัญญาดังกล่าวร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร 3. ในกรณีที่ผู้ผลิตไม่มีก๊าซธรรมชาติส่งให้ผู้ขายอีกต่อไปโดยจะผู้ซื้อล่วงหน้า 180 วัน 4. ในกรณีที่ผู้ซื้อหยุดซื้อก๊าซเป็นระยะเวลาเกินกว่า 60 วัน

ชื่อสัญญา	:	สัญญาจัดตั้งสถานีบริการและซื้อขายก๊าซธรรมชาติสำหรับยานยนต์ (NGV) – สาขาน้ำพอง
วันที่ลงนาม	:	30 มิถุนายน 2558
ผู้ขาย	:	บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
ผู้ซื้อ	:	บริษัท เจเอิน เอ็นเนอร์ยี่ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ระยะเวลาของสัญญา	:	20 ปีนับตั้งแต่วันที่ระบุในสัญญา
วัตถุประสงค์ของสัญญา	:	ผู้ขายมีความประสงค์จะขยายและพัฒนาตลาดจำหน่ายก๊าซสำหรับยานยนต์ (NGV) ณ บริเวณถนนมิตรภาพ ตำบลม่วงหวาน อำเภอน้ำพอง จังหวัดขอนแก่น
รายละเอียดที่สำคัญ	:	1. สิทธิของผู้ซื้อ : ผู้ซื้อจะใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 37,045 41,881 และ 41,882 เพื่อดำเนินธุรกิจขายก๊าซธรรมชาติสำหรับยานยนต์ (NGV) ณ บริเวณถนนมิตรภาพ ตำบลม่วงหวาน อำเภอน้ำพอง จังหวัดขอนแก่น 2. ปริมาณการซื้อก๊าซ : ตกลงจะซื้อก๊าซจาก ปตท. ไม่เกิน 1,800,000 กิโลกรัมต่อเดือน 3. การคำนวณราคาก๊าซ : จะเป็นไปตามสูตรการคำนวณของ ปตท. ดังนี้ $P = E - 1.80 \text{ โดยที่;}$ P = ราคาก๊าซมีหน่วยเป็นบาทต่อกิโลกรัม

		E = ราคาขายก๊าซมาตรฐานที่ ปตท. กำหนดไว้สำหรับผู้ให้บริการ ณ ห้องที่ใกล้เคียงกับสถานีบริการก๊าซ มีหน่วยเป็นบาทต่อกิโลกรัม
การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	:	1.สิ้นสุดตามระยะเวลาของสัญญา 2.เมื่อคู่สัญญาดตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร 3.ในกรณีที่ผู้ผลิตไม่มีก๊าซธรรมชาติส่งให้ผู้ขายอีกต่อไปโดยจะผู้ซื้อก่อนล่วงหน้า 180 วัน 4.ในกรณีที่ผู้ซื้อหยุดซื้อก๊าซเป็นระยะเวลาเกินกว่า 60 วัน