

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/031/67

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เนื้อที่ดินประมาณ เนื้อที่ดินรวม 4 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา
ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)"

ที่ตั้ง: เลขที่ 34 ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา
แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 12/031/67

21 มกราคม 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/031/67

เรียน ผู้อำนวยการบริหาร บริษัท ซีพี แลนด์ ไรท์ โกรท จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน : อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร A), อาคารจอดรถ 7 ชั้น (อาคาร B), อาคารสำนักงาน ค.ส.ล. 5 ชั้น (อาคาร C) เนื้อที่ดินรวม 4 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา

ที่ตั้งทรัพย์สิน : อาคารเลขที่ 34 ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

พิกัดทางภูมิศาสตร์: Lat: 13.757712, Lon: 100.533711

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 9355 และ 9356 จำนวนรวม 2 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ บริษัท ซี พี แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน : จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่า มีการจดทะเบียนเช่าที่ดินจำนวน 2 โฉนด ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารค.ส.ล. 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น, อาคารค.ส.ล. 7 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า, อาคารค.ส.ล. 5 ชั้น เนื้อที่ใช้สอยอาคารรวม 29,656.00 ตารางเมตร สภาพอาคารปานกลาง อายุอาคารประมาณ 44 ปี (อ้างอิงรายงานเลขที่ 67-1-0935-GL-1 ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เนื่องจากไม่ได้รับเอกสารทางลูกค้า)

ใบอนุญาต: ดังรายละเอียดต่อไปนี้
1. หนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร เลขที่ 409/2518 อนุญาตให้ ธนาคารทหารไทย จำกัด เป็นอาคาร ตึก ยี่สิบเอ็ดชั้น เพื่อใช้ สำนักงาน เจ้าของธนาคารทหารไทย จำกัด พื้นที่อาคารรวม 29,656 ตารางเมตร (อ้างอิงเอกสารลูกค้า)
2. ใบรับรองสิ่งปลูกสร้าง กท.7103/3672 ออกให้โดย สำนักงานเขตราชเทวี วันอนุญาต 15 กรกฎาคม 2556 อนุญาตให้ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นอาคาร 3 หลัง ประกอบด้วย อาคารค.ส.ล. 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น, อาคารค.ส.ล. 7 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า, อาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น อ้างอิงรายงานเลขที่ 67-1-0935-GL-1 ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เนื่องจากไม่ได้รับเอกสารทางลูกค้า

การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์



Since 1982

5/15 Nonsi Road, Bangkok 10120, THAILAND Tel.66.2295.3905 Facsimile 66.2295.1154

Bangkok : Chiang Mai : Khon Kaen : Pattaya : Surat Thani

<http://www.area.co.th> E-mail:area@area.co.th

ISO 9001:2015

The first property consultant firm certified for the overall services

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับ
 ไตรมาส 4/2567

หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด
 สมมติฐานการประเมิน : ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษ

วิธีการประเมิน : วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)

วันที่ประเมิน : 25 ธันวาคม 2567

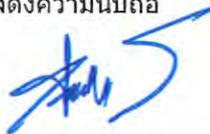
สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ แสดงได้ดังตารางดังต่อไปนี้

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.92 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,600.0	ตร.ว.ๆ ละ	475,062.50	บาท เป็นเงิน	760,100,000.00 บาท
เหือที่อาคาร	29,656.0	ตารางเมตร			136,600,000.00 บาท
มูลค่ารวม					896,700,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					896,700,000.00 บาท
(แปดร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 4/67)					573,700,000.00 บาท
(ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านสามแสนเจ็ดแสนบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					573,700,000.00 บาท
(ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านสามแสนเจ็ดแสนบาทถ้วน)					

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางวรรณภา พูนปาน)
 รองกรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1. บทนำและวัตถุประสงค์	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	3
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	14
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	33
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	34
ภาคผนวก	
ก. รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	
จ. ผังรูปแปลงที่ดิน	
ฉ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
ช. สำเนาเอกสารสิทธิ	

1. บทนำและวัตถุประสงค์

1.1 ผู้มอบหมาย

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
วันที่มอบหมาย คือ วันที่ 9 ธันวาคม 2567

1.2 วัตถุประสงค์

เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับไตรมาส 4/2567

การนำรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น
ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

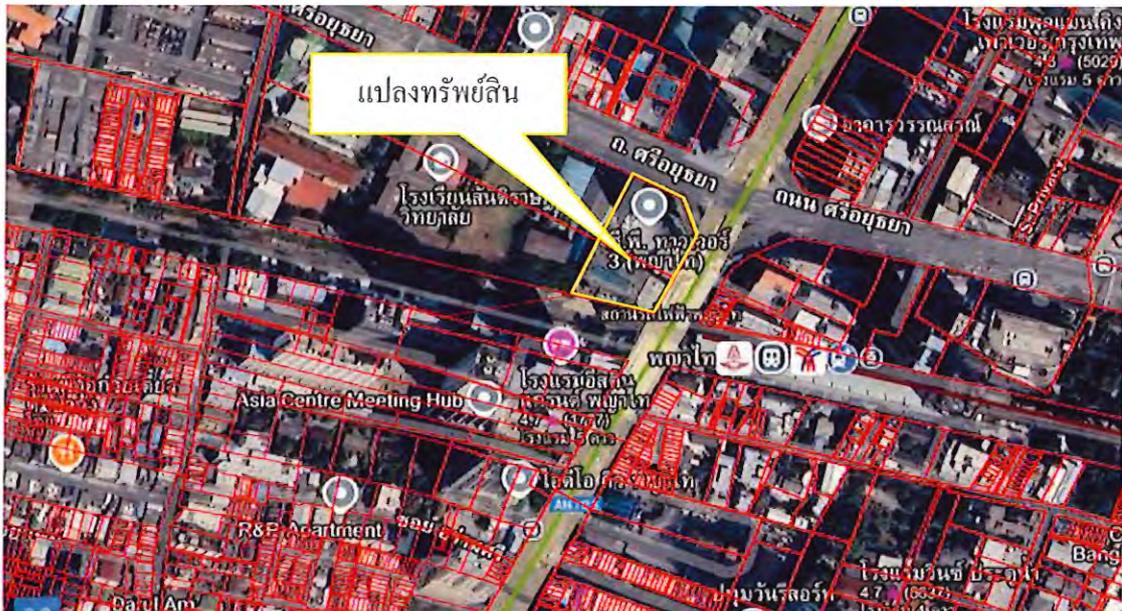
1.3 วันที่สำรวจและประเมิน

วันที่ 25 ธันวาคม 2567

1.4 ทรัพย์สินที่ประเมิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1
ชั้น (อาคาร A), อาคารจอดรถ 7 ชั้น (อาคาร B), อาคารสำนักงาน ค.ส.ล. 5 ชั้น (อาคาร C) เนื้อที่ดินรวม
4 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา

รูปภาพที่ 1: แสดงภาพถ่ายดาวเทียมที่ตั้ง



ที่มา : <https://landmaps.dol.go.th/> /เพิ่มเติม โดยผู้ประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สินมีพิกัดทางภูมิศาสตร์ คือ Lat: 13.757712, Lon: 100.533711

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ อาคารเลขที่ 34 ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร แผนที่แสดงในภาคผนวก ง.

2.2 การคมนาคม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ทางทิศใต้ของถนนสายนี้ โดยมีรายละเอียดของถนนผ่านหน้าทรัพย์สินดังนี้

- ถนนพญาไท คือ ถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สินด้านทิศตะวันออก เป็นทางสาธารณประโยชน์ มีสภาพผิวจราจรเป็นลาดยาง กว้างประมาณ 18.00 เมตร (รวม 7 ช่องทางจราจร) ปัจจุบันอยู่ในสภาพดี เขตทางกว้างประมาณ 32.00 เมตร
- ถนนศรีอยุธยา คือ ถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สินด้านทิศเหนือ เป็นทางสาธารณประโยชน์ มีสภาพผิวจราจรเป็นลาดยาง กว้างประมาณ 24.00 เมตร (รวม 8 ช่องทางจราจร) ปัจจุบันอยู่ในสภาพดี เขตทางกว้างประมาณ 34.00 เมตร

2.3 ทางเข้าออก

ทางเข้าออกของทรัพย์สินตามกฎหมายไม่มีปัญหาในการเข้าออก เนื่องจากเป็นทางสาธารณประโยชน์

2.4 ทำเลและสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเล "ถนนพญาไท" สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ประเภท อาคารสำนักงาน โรงแรม โชว์รูมรถยนต์ ร้านค้า อาคารพาณิชย์ริมถนนสายหลัก และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย เป็นหลัก

นอกจากนี้ในทำเลนี้ยังมีสถานที่ที่สำคัญๆ ในทำเลนี้ เช่น สำนักงานเขตราชเทวี โรงพยาบาล สถาบันโรคไตภูมิราชนครินทร์ กรมแพทยทหารบก โรงเรียนสันติราษฎร์วิทยาลัย กรมปศุสัตว์ เซ็นจูรีเดออะมุฟรี่ พลาซ่า และคิง พาวเวอร์ เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัทได้รับสำเนาเอกสารสิทธิในการประเมินนี้จากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานโดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2567 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1: รายการเอกสารสิทธิที่ดิน

ประเภทเอกสารสิทธิ:	โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน:	ตำบลทุ่งพญาไท (พญาไท)	อำเภอ พญาไท (ดลสิต)	กรุงเทพมหานคร

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	รวาง	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
							ไร่	งาน	ตร.วา
1	9355	94	55	5136 III 6620-5	90	2372	2	1	16.0
2	9356	94	56	5136 III 6620-5	136	2373	1	2	84.0
รวม							4	0	0.0

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าสำเนาเอกสารสิทธิในรายงานการประเมิน มีรายละเอียดข้อความตรงตามเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน / ระบบอิเล็กทรอนิกส์



(ว่าที่ร.ต.กิตติศักดิ์ ชำนาญช่าง)
ผู้สำรวจและประเมิน

หมายเหตุ

เอกสารสิทธิ และรายการจดทะเบียน ตรวจสอบจากระบบ อิเล็กทรอนิกส์ กรมที่ดิน ตามระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ ทางสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ.2564 โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทยึดถือรายละเอียดเอกสารสิทธิ จากข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ กรมที่ดินที่ตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินฯ

สิทธิตามกฎหมาย

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน

จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่า มีการจดทะเบียนเช่าที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวมสองโฉนด มีกำหนด สามสิบปี วันที่ 4 ธันวาคม 2556 ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 853,992,807 บาท โดยแบ่งเป็น

1. ค่าเช่าสำหรับที่ดินเช่า และอาคารที่เช่า เป็นเงิน 811,008,167 บาท
2. ค่าเช่าสำหรับงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า เป็นเงิน 38,044,278 บาท
3. ชื้อขายทรัพย์สิน เป็นเงิน 4,640,362 บาท
4. ค่าตอบแทนในสิทธิการให้เช่าเครื่องหมาย เป็นเงิน 300,000 บาท

ลำดับที่ 1-4 ผู้เช่าชำระในวันจดทะเบียนการเช่า

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) รวมสองโฉนด วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โครท ผู้โอน กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน มีค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า จำนวน 569,000,000 บาท ผู้รับโอนตกลงชำระค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้โอนเป็นหน่วยทรัสต์ และผู้โอนได้รับชำระเห็นหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ ใต้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินเป็นราคาประเมินรายแปลง โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ			เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ	รวมเป็นเงิน (บาท)
							ไร่	งาน	ตร.วา			
1	9355	94	55	5136 III 6620-5	90	2372	2	1	16.0	916.0	440,000.00	403,040,000.00
2	9356	94	56	5136 III 6620-5	136	2373	1	2	84.0	684.0	440,000.00	300,960,000.00
รวม							4	0	0.0	1,600.0		704,000,000.00

ตรวจสอบได้ที่ <http://www.treasury.go.th>

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้เบื้องต้น โดยตรวจสอบจากระวางแผนที่ หมายเลข 5136 III 6620-5

3.4 ลักษณะที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินประกอบ ที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น 4 ไร่ (หรือ 1,600.0 ตารางวา)

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยม ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลักทางด้านทิศเหนือกว้างประมาณ 104.00 เมตร ความลึกสูงสุดประมาณ 68.00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบ ที่ดินได้ปรับปรุงถมดินแล้ว โดยมีระดับพื้นผิวดินสูงกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.5 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน

อาณาเขตติดต่อที่ดิน

- ทิศเหนือ : อาณาเขตติดต่อกับ ถนนศรีอยุธยา ระยะประมาณ 46.00 เมตร
- ทิศตะวันออก : อาณาเขตติดต่อกับ ถนนพญาไท ระยะประมาณ 104.00 เมตร
- ทิศใต้ : อาณาเขตติดต่อกับ ทางรถไฟสายตะวันออก ระยะประมาณ 68.00 เมตร
- ทิศตะวันตก : อาณาเขตติดต่อกับ ที่ดินบุคคลอื่น ระยะประมาณ 110.00 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
- ปัญหามลพิษ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคที่ผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ไฟฟ้า, ประปา, ท่อระบายน้ำ, ไฟฟ้าถนน เป็นต้น

3.6 สาธารณูปการ

ในบริเวณใกล้เคียงมีสาธารณูปการสำคัญ ได้แก่ สำนักงานเขตราชเทวี โรงพยาบาล สถาบันโรคไตภูมิราชนครินทร์ กรมแพทย์ทหารบก โรงเรียนสันติราษฎร์วิทยาลัย กรมปศุสัตว์ เข็มจู้เดอะมูฟวี่ พลาซ่า และคิงพาวเวอร์ เป็นต้น

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2: รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	เลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินแปลง
1.	-	อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	12,892.00	จ.9355
2.	-	อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น	4,587.00	จ.9356
3.	-	อาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น	12,177.00	จ.9356
รวม			29,656.00	

มีการจดทะเบียนเช่าที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่า เริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี) และ สิ้นสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) มาจำนองกับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

4.2 การสำรวจอาคารฯ

4.2.1 ใบอนุญาตก่อสร้าง

- หนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร เลขที่ 409/2518 อนุญาตให้ ธนาคารทหารไทย จำกัด เป็นอาคารตึก ยี่สิบเอ็ดชั้น เพื่อใช้ สำนักงาน เจ้าของธนาคารทหารไทย จำกัด พื้นที่อาคาร รวม 29,656 ตารางเมตร (อ้างอิงเอกสารลูกค้า)
- ใบรับรองสิ่งปลูกสร้าง กท.7103/3672 ออกให้โดย สำนักงานเขตราชเทวี วันอนุญาต 15 กรกฎาคม 2556 อนุญาตให้ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นอาคาร 3 หลัง ประกอบด้วย อาคารค.ส.ล. 15 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น, อาคารค.ส.ล. 7 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า, อาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น อ้างอิงรายงานเลขที่ 67-1-0935-GL-1 ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เนื่องจากไม่ได้รับเอกสารทางลูกค้า

4.2.2 แบบแปลนอาคาร

แบบแปลนที่ได้รับ จากลูกค้า

4.2.3 ร้อยละการก่อสร้าง

อาคารก่อสร้างเสร็จ 100%

4.2.4 การเข้าสำรวจอาคาร

สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากปัจจุบันมีผู้เช่า ไม่อนุญาตให้เข้าสำรวจ

4.2.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและ ตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจน ระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการทำงานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการ ทดสอบประสิทธิภาพการทำงานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตาม แบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมี ขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

- (3) ผู้ประเมินเชื่อว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
- (4) การตรวจสอบอาคาร ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น ส่วนของอาคารที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน
- (5) จากการตรวจสอบที่ตั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พบว่าอาคารและสิ่งปลูกของทรัพย์สินไม่ได้ก่อสร้างรุกล้ำที่ดินแปลงบุคคลอื่น

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก จ และ ฉ ตามลำดับ

4.2.5 รายละเอียดพื้นที่เช่าภายในอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 9355 และ 9356 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 4-0-0.0 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร A), อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น (อาคาร B) และอาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น (อาคาร C) ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร 30 ปี สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี ภายใต้ชื่อ "ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)" โดยปัจจุบันทรัพย์สินใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า (Office) พื้นที่ค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เก็บของ (Stock)

โดยมีรายละเอียดพื้นที่แบ่งเช่าในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) จำนวน 3 ประเภท ดังนี้

พื้นที่เช่าตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างดังนี้

1) พื้นที่สำนักงาน (Office)	9,235.00	ตารางเมตร
2) พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	5,644.12	ตารางเมตร
3) พื้นที่เก็บของ (Stock)	70.00	ตารางเมตร
รวมพื้นที่แบ่งเช่าทั้งหมด	14,949.12	ตารางเมตร

โดยมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยและการใช้ประโยชน์ในอาคารดังนี้

อาคาร A

- ชั้นที่ 1 แบ่งเป็น ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านกาแฟ และร้านฟาส์ฟู้ดส์
- ชั้น M แบ่งเป็น โรงเรียนกวดวิชา
- ชั้นที่ 2 แบ่งเป็น ธนาคาร โรงเรียนกวดวิชา
- ชั้นที่ 3 แบ่งเป็น โรงเรียนกวดวิชา
- ชั้นที่ 4 - 14 แบ่งเป็น พื้นที่สำนักงานให้เช่า

อาคาร B และอาคาร C

- ชั้นที่ 1 แบ่งเป็น ร้านค้า/สะดวกซื้อร้านอาหาร ร้านกาแฟ โรงเรียนกวดวิชา และที่จอดรถ
- ชั้นที่ 2 แบ่งเป็น โรงเรียนกวดวิชาและคลินิกทันตกรรม และที่จอดรถ
- ชั้นที่ 3 - 5 แบ่งเป็น โรงเรียน/สถาบันกวดวิชา และที่จอดรถ
- ชั้นที่ 6 - 7 แบ่งเป็น ที่จอดรถ

สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ ประกอบด้วย

- ธนาคารพาณิชย์ ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านค้าปลีก และร้านสะดวกซื้อ
- ความสูงจากพื้นจรดฟ้า ประมาณ 2.95 เมตร
- ลิฟต์โดยสาร จำนวน 8 ตัว ลิฟต์จอดรถ จำนวน 2 ตัว และบันไดเลื่อน จำนวน 4 ชุด
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)
- ที่จอดรถยนต์ จำนวน 320 คัน

พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Space Area)

ลำดับ	ห้อง	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	A03	3	756.00	756.00	10-Aug-23	09-Aug-26
2	A04	4	755.00	755.00	01-Feb-23	31-Jan-26
3	A05-2	5	752.00	-	01-Apr-21	31-Mar-24
4	A06	6	757.00	-	-	-
5	A07	7	772.00	772.00	01-Mar-23	28-Feb-26
6	A08	8	757.00	757.00	01-Aug-22	31-Jul-25
7	A09	9	772.00	772.00	01-Dec-23	30-Nov-26
8	A10-1	10	459.00	459.00	16-May-21	15-May-24
9	A10-1-1	10	24.00	24.00	01-Jul-23	30-Jun-24
10	A10-2	10	259.00	259.00	01-Jun-23	31-May-26
11	All	11	136.00	-	-	-
12	All-1	11	24.00	24.00	01-Dec-23	31-May-24
13	All-1-1	11	96.00	96.00	16-Jul-23	31-Dec-24
14	All-2	11	209.50	209.50	01-Jan-22	31-Dec-24
15	All-2-1	11	52.50	52.50	01-Oct-23	31-Dec-24
16	All-3	11	224.00	224.00	01-Apr-22	31-Mar-25
17	A12.A12-1	A12	781.00	781.00	01-Aug-22	31-Jul-25
18	A12A.A12A-1	A12A	796.00	796.00	01-Aug-22	31-Jul-25
19	A	A14	829.00	-	-	-
20	A14-1	14	24.00	-	-	-
รวม			9235.00	6737.00	Occupancy rate = 73.0%	

พื้นที่ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Retail Space Area)

ลำดับ	ห้อง	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	A101-102	1	424.05	424.05	01-Jan-24	31-Dec-26
2	A103	1	86.00	86.00	01-Aug-21	31-May-24
3	A104-A105	1	210.00	210.00	16-Jan-22	15-Jan-25
4	AS1-01	1	10.00	10.00	01-Jul-21	30-Jun-24
5	A106	1	120.00	120.00	01-Jan-22	31-Dec-24
6	A107	1	42.00	42.00	15-Oct-22	14-Oct-25
7	A108	1	45.00	45.00	16-May-22	15-May-25
8	AM 01	M	227.00	-	-	-
9	AM 02	M	172.00	172.00	16-Nov-23	15-Nov-26
10	AM03.04	M	311.00	-	-	-
11	AM 05	M	126.00	126.00	16-Aug-23	15-Mar-24
12	A201.202	2	204.00	204.00	01-May-23	30-Apr-24
13	A203	2	99.00	99.00	01-May-23	30-Apr-24
14	A204	2	126.00	126.00	16-Jul-23	15-Mar-26
15	B101	1	160.00	160.00	01-Jul-23	30-Jun-26
16	B101-1,B102-2	1	141.00	141.00	16-Oct-23	15-Oct-26
17	B103	1	30.00	30.00	01-Oct-22	30-Sep-25
18	B104	1	39.00	39.00	16-Jan-22	15-Jan-25
19	B105	1	51.00	51.00	16-Jul-22	15-Jul-25
20	B106	1	67.00	67.00	01-Dec-23	30-Nov-26
21	B107	1	52.00	52.00	01-Sep-23	31-Aug-26
22	B108	1	20.00	20.00	16-Dec-22	15-Dec-25
23	B201	2	201.00	201.00	16-Dec-23	15-Dec-26
24	B202	2	151.00	151.00	15-Dec-22	14-Dec-25
25	B203	2	70.00	70.00	01-Jul-21	30-Jun-24
26	B204	2	53.00	53.00	01-Mar-23	28-Feb-26
27	B205-207	2	111.00	111.00	01-Jun-23	31-May-26
28	B301	3	100.00	100.00	16-Apr-23	15-Apr-26
29	B301-1	3	105.00	-	-	-
30	B302	3	71.00	71.00	01-Oct-22	30-Nov-24
31	B302-1	3	38.00	38.00	01-Oct-22	30-Nov-24
32	B303	3	106.00	106.00	28-Mar-23	27-Mar-26
33	B304	3	53.00	53.00	28-Mar-23	27-Mar-26
34	B305,06,07	3	115.00	115.00	01-Oct-23	30-Sep-26
35	C3 01, C401	3	626.00	626.00	16-Dec-22	15-Dec-24
36	B401-1, C301-1	4,3	261.00	261.00	01-Feb-22	31-Jan-25
37	C101-103	1	208.00	208.00	01-Aug-22	31-Jul-25
38	C201-1	2	100.00	100.00	01-Nov-23	31-Oct-26
39	C201	2	50.00	50.00	16-Nov-22	15-Nov-25
40	C202	2	16.38	-	-	-
41	C3 02	3	16.69	16.59	16-Dec-20	15-Dec-23
42	C401	4	215.00	215.00	16-Dec-22	15-Dec-25
43	C5 01	5	215.00	215.00	01-Aug-23	31-Jul-26
รวม			5644.12	4984.64	Occupancy rate =88.3%	

พื้นที่ส่วนพื้นที่เก็บของ (Stock Area)

ลำดับ	ห้อง	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	BS 1-01	1	27.00	27.00	01-Aug-22	31-Jul-25
2	BS 1-02	1	32.00	32.00	01-Nov-23	31-Oct-26
3	BS2-01	2	11.00	11.00	16-Nov-22	15-Nov-25
รวม			70.00	70.00	Occupancy rate = 100%	

หมายเหตุ : ข้อมูล Rent Roll Tenancy Report พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office for rent) และพื้นที่เช่าอื่น ๆ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทางบริษัท เอเจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับข้อมูลจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ที่ได้รับจากลูกค้า และผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์

4.3 รายละเอียดอาคาร : รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังนี้

อาคารหลังที่ 1	: อาคาร ค.ส.ล. 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
รายละเอียดทั่วไป	
ประเภทอาคาร	: อาคารตึกสูง 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดอาคาร กว้างx ยาว	: 36.90 x 55.70 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 12,892.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นใต้ดิน สำนักงาน ฝ่ายบริหารอาคาร ห้องประชุม แผนกซ่อมบำรุง ห้องเครื่องปั่นไฟ
	: ชั้นที่ 1 โถงทางเข้าอาคาร พื้นที่ร้านค้าเช่า
	: ชั้น M โถงโถง/พักคอย พื้นที่ร้านค้า/พื้นที่สำนักงาน และ
	: ห้องนำชาย/หญิง
	: ชั้นที่ 2-14(15) พื้นที่ร้านค้า/สำนักงานให้เช่า และห้องนำชายหญิง
	: ชั้นดาดฟ้า แท็งก์น้ำสำรอง
รูปแบบอาคาร	: ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: ประมาณ 44 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคานและวัสดุผนังหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ท้องพื้นชั้นบนฉาบเรียบ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: พื้น ค.ส.ล., กระเบื้องแกรนิต กระเบื้องเซรามิค กระเบื้องแกรนิตโต้ พื้นลามิเนต คอนกรีตผิวขัดมันผสมอีพ็อกซี่
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูน กรุกระเบื้อง
ประตู	: บานกระจกอัตโนมัติ กระจกกรอบอลูมิเนียม ไม้เนื้อแข็ง ไม้อัดทาสี
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อน และกระจกกรอบอลูมิเนียมบานกระทุ้ง
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: พื้นและผนังปูด้วยกระเบื้อง, อ่างล้างมือ กระจกเงา เป็นต้น
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน และร้านค้า

อาคารหลังที่ 2และ3	: ค.ส.ล. 7 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า และอาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น
รายละเอียดทั่วไป	
ประเภทอาคาร	: อาคารตึกสูง 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดอาคาร กว้างx ยาว	: 44.70 x 60.80 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: สำนักงาน 7 ชั้น 4,587.00 ตารางเมตร อาคารจอดรถ 5 ชั้น 12,177.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นที่ 1 พื้นที่ร้านค้าและที่จอดรถ ชั้น 2-5 พื้นที่ร้านค้า พื้นที่สำนักงานและพื้นที่จอดรถ ชั้นที่ 2-14(15) พื้นที่ร้านค้า/สำนักงานให้เช่า และห้องน้ำ ชายหญิง ชั้นดาดฟ้า แท็งก์น้ำสำรอง
รูปแบบอาคาร	: ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: ประมาณ 44 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ท้องพื้นชั้นบนฉาบเรียบ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: พื้น ค.ส.ล., กระเบื้องแกรนิต กระเบื้องเซรามิค กระเบื้อง แกรนิตโต้ พื้นลามิเนต คอนกรีตผิวขัดมันผสมอีพ็อกซี
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูน กระจกกระเบื้อง
ประตู	: บานกระจกอัตโนมัติ กระจกกรอบอลูมิเนียม ไม้เนื้อแข็ง ไม้อัดทาสี
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อน และกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระทุ้ง
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: พื้นและผนังปูด้วยกระเบื้อง, อ่างล้างมือ กระจกเงา เป็นต้น
งานระบบในอาคาร	
ระบบไฟฟ้า	: ระบบไฟฟ้าแรงสูง ดัดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า, ระบบไฟฟ้า สำรองเครื่องกำเนิดไฟฟ้า, ระบบโทรศัพท์, ระบบโทรทัศน์วงจร ปิด, ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์, ระบบป้องกันฟ้าผ่า
ระบบประปา/สุขาภิบาล	: ระบบน้ำดี อาศัยน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค, ระบบ บำบัดน้ำเสีย, ระบบระบายน้ำเสีย
ระบบปรับอากาศ	: ระบบปรับอากาศแบบ Cooling Tower และระบบ Airhanding Unit (AHU), ระบบระบายอากาศ เช่นพัดลม
ระบบป้องกันอัคคีภัยและ ดับเพลิง	: ระบบดับเพลิง สัญญาณไฟฉุกเฉิน สัญญาณเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน สปริงเกอร์ เครื่องดับเพลิงเคมีแห้ง
ระบบลิฟท์โดยสาร	: ลิฟต์โดยสารจำนวน 8 ชุด บันไดเลื่อน 4 ชุด
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน และร้านค้า

งานระบบในอาคารหลังที่ 1 ถึง 3

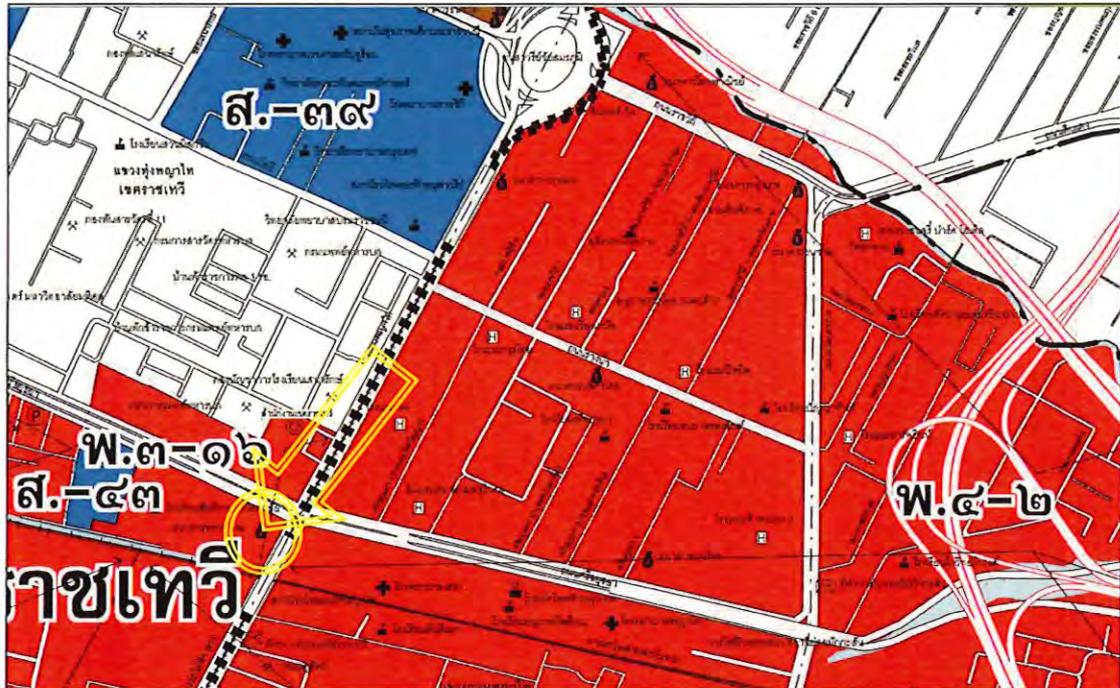
- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าแรงสูง ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า, ระบบไฟฟ้าสำรองเครื่องกำเนิดไฟฟ้า, ระบบโทรศัพท์, ระบบโทรศัพท์วงจรปิด, ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์, ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- ระบบประปา/สุขาภิบาล : ระบบน้ำดี อาศัยน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค, ระบบบำบัดน้ำเสีย, ระบบระบายน้ำเสีย
- ระบบปรับอากาศ : ระบบปรับอากาศแบบ Cooling Tower และระบบ Airhandling Unit (AHU), ระบบระบายอากาศ เช่นพัดลม
- ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง : ระบบดับเพลิง สัญญาณไฟฉุกเฉิน สัญญาณเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน สปริงเกอร์ เครื่องดับเพลิงเคมีแห้ง

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 พบว่า ที่ตั้งที่ดินทรัพย์สิน ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมประเภทพาณิชยกรรม (เขตสีแดง) บริเวณ พ.3-16

รูปภาพที่ 2: สีผังเมืองบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง (www.dpt.go.th)

ที่ดินประเภท พ.3 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์ เป็นศูนย์พาณิชยกรรมของเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการและนันทนาการ ที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิง และสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสาน และฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสาน และฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
- (9) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
 - (ข) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
- (10) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
 - (ข) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
- (11) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
 - (ข) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
- (12) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษหรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชน้อยกว่า 200 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการและป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (13) สถานที่เก็บสินค้าสถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (14) ศูนย์ประชุมอาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
- (15) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (16) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
 - (ข) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
- (17) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (18) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (19) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
- (20) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิชและมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (21) สวนสัตว์
- (22) สนามแข่งรถ
- (23) สนามแข่งม้า
- (24) สนามยิงปืน

- (25) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (26) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (27) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (28) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (29) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (30) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของเขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้างดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อม

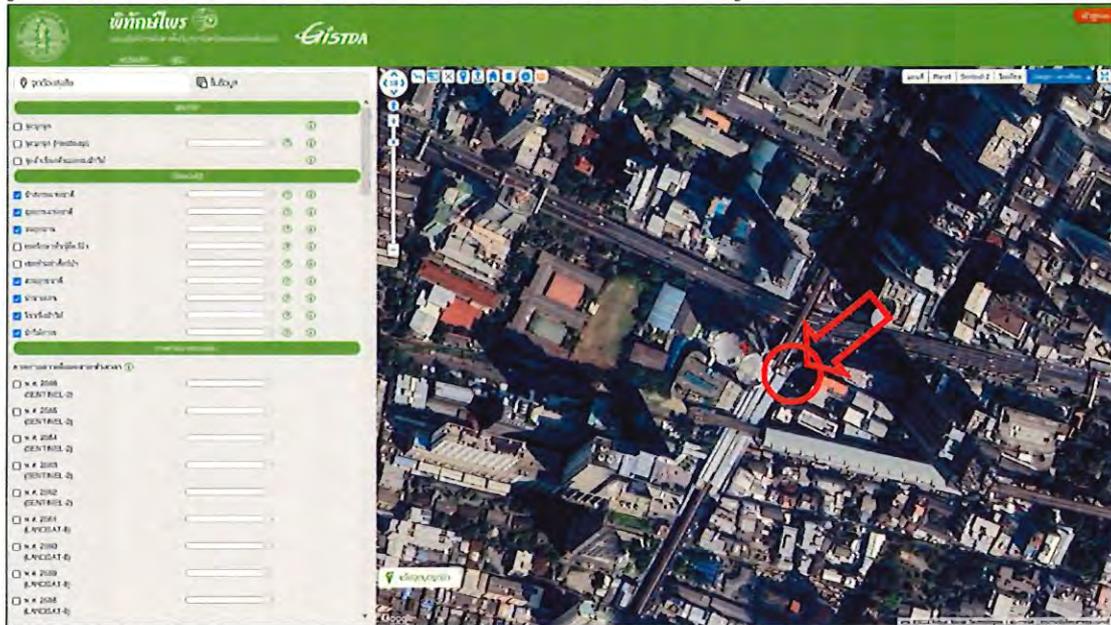
อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จมานานกว่า 44 ปี ไม่เข้าเงื่อนไขต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

5.4 กฎหมายป่าไม้

การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- 1. ตรวจสอบจาก Web site พิทักษ์ไพร กรมป่าไม้ สำนักงาน สปก.
 - ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก.ใดๆ
 - ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขต.....ตาม พรบ. / กฎกระทรวง / ราชกิจจานุเบกษา..... ฉบับ / เล่ม / ตอนที่..... ลงวันที่.....
- 2. การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดิน
 - พบเอกสารการได้มา ไม่พบเอกสารการได้มา

รูปภาพที่ 3: แสดงแผนที่ พิกัดฯไฟร บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ที่มา: <https://change.forest.go.th/>

รูปภาพที่ 4: แสดงแผนผังโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวง



ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง (www.dpt.go.th)

5.4 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบเบื้องต้นกับหน่วยงานท้องถิ่น คือ สำนักงานเขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

5.5 การถูกรอนสิทธิ

ทรัพย์สินนี้ไม่มีการถูกรอนสิทธิใดๆ

5.6 กฎหมายอื่นๆ

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548



ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท (บริเวณที่ 3) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548

ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

- 1) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า
- 2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 12 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 200 เมตร
- 3) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- 4) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- 5) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง
- 6) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
- 7) ต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ
- 8) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจร ที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่-จอดรถยนต์ ตั้งแต่ 100 คันขึ้นไป
- 9) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากคูวาราชการกรุงเทพมหานคร
- 10) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวงในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

5.8 ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2566-2568: สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจหลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลาย ทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง โดยพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่าพื้นที่ซึ่งมีปัจจัยบั่นทอนบางส่วนจากการทำงานแบบ Hybrid working[1] ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปี ด้านค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยสำหรับอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ซึ่งยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดลง

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องเร่งปรับตัว ได้แก่ (1) การบริหารจัดการพื้นที่ในช่วงหลัง COVID-19 ซึ่งองค์กรบางแห่งอาจใช้รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid Working ที่ทำให้พื้นที่อาคารสามารถรองรับกิจกรรมการทำงานที่อาจแตกต่างกันในแต่ละช่วงของวัน (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.3 เท่าในช่วงปี 2566-2568 ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ (3) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น สำหรับผู้เช่าที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ

มุมมองวิจัยกรุงศรี

ปี 2566-2568 คาดว่าธุรกิจสำนักงานให้เช่าจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กระเตื้องขึ้นจะทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง พื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาด (ไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร) มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่า (ส่วนหนึ่งจากการทำงานแบบ Hybrid working) ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปี อยู่ที่ 84% ด้านค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยสำหรับอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ซึ่งยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดลง

ธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อขาย/ ให้เช่าพื้นที่ (Prime Area[2] ในกทม.): รายได้มีแนวโน้มเติบโตดีต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาแข่งขันได้ยาก จากการที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงและพื้นที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ในย่าน Prime Area มีจำกัด ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดินในทำเลศักยภาพ อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้ากว่าอุปทานที่จะเข้าสู่ตลาดตามแผนการลงทุนของผู้ประกอบการ อาจส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงบ้างขณะที่ค่าเช่าจะปรับขึ้นได้ไม่มากนัก แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ

ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านรอบนอกและพื้นที่ปริมณฑล: รายได้มีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดเล็กน้อยสำหรับอาคาร Grade B และอาคารเก่า เนื่องจากเป็นทำเลที่ราคาที่ดินยังไม่สูงมากและหาที่พัฒนาโครงการได้ง่าย จึงจูงใจนักลงทุนรายใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง การแข่งขันจึงสูง ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทขนาดกลาง-เล็กที่มีความเปราะบางต่อภาวะเศรษฐกิจ จึงต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว และเป็นปัจจัยจำกัดการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่า

ข้อมูลพื้นฐาน

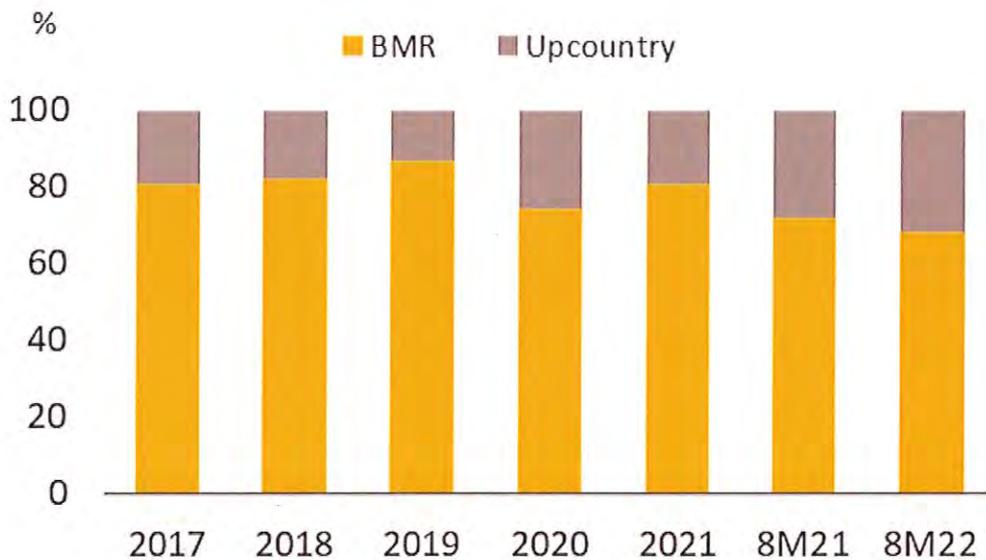
อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 70% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) (ภาพที่ 1) โดยย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านทุ่งพญาไท สาทร เพลินจิต วิทยุ อโศก และย่านสุขุมวิทตอนต้น (ถึงซอยสุขุมวิท 24) (Box 1) จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน แวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูง จึงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคมอย่างต่อเนื่อง จึงเป็นปัจจัย

สนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน วิชาวดีรังสิต แจ่งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น (ภาพที่ 2)

โครงการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะอาคารสูง3/ หรืออาคารขนาดใหญ่4/ รูปแบบการให้เช่ามีทั้งการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้นสำหรับผู้เช่ารายเดียว และการให้เช่าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งจะมีผู้เช่าหลายรายอยู่รวมกันในชั้นเดียวกัน โดยเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ และที่จอดรถ เป็นต้น

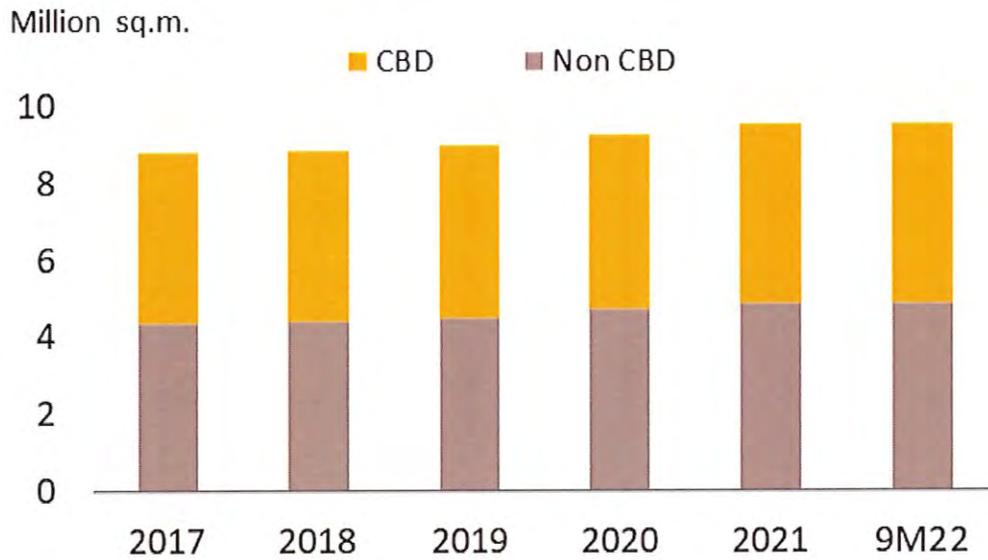
การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากราคาที่ดินแพงและปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ทำให้โอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีมีจำกัด นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนดให้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานได้เฉพาะในพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งปัจจุบันเหลือแต่พื้นที่ขนาดเล็ก (โครงการอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ จะมีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) สำหรับการลงทุนอาคารสำนักงานรอบนอก CBD ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลส่วนใหญ่เป็นกลุ่มทุนขนาดกลาง-ใหญ่ มีขนาดการลงทุนและรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยมากเป็นอาคารสำนักงานขนาดเล็กเพื่อใช้เป็นที่ตั้งดำเนินการของตนเองและแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่า และอาคารพาณิชย์ให้เช่า

Figure 1: Office Building Construction



Source : Real Estate Information Center (REIC)

Figure 2: Total Supply in BMR



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Box 1 ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

Figure 3: Bangkok Office Map

Figure 4: CBD Office Map

ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD)	
ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณสีส้ม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เทลลิทิส ถนนวิภาวดี แยก และ สุขุมวิทตอนต้น	
สีลม-สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และรอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสุขุมวิท ถนนวิภาวดี ถนนพรหมบุรี ถนนราชดำริ และรอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่เลข 1 ถึง 41 ถนนโยธา และรอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่ใน CBD อื่น	บริเวณย่านกษัตริยาธิ ถนนศรีอยุธยา รอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/ คลองเตย และถนนพรหมบุรี ประตูน่าน
พื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Non-CBD)	
ประกอบด้วยพื้นที่สีฟ้า ได้แก่ ย่านวิภาวดีรังสิต ดงจันทน์ของกรุงเทพมหานคร รวมไปถึงระบบรถไฟฟ้า สุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ มีรถไฟฟ้า และสถานีต่างๆ CBD	
วิภาวดี-ดอนเมือง	บริเวณถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิตจากพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และรอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ดอนเมืองของกรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และ รอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ดอนเมืองของกรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนเหนือ ถนนแจ้งวัฒนะและ รอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนปลาย	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่เลข 41 ถึง 105 ถนนพรหมบุรี ถนนพระราม 4 และรอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
บางนา-ตราด	บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.ที่ 1 ถึง 12 และรอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
กรุงเทพฯ มีรถไฟฟ้า	ถนนราชวิถีสายรถคนเดิน ถนนพัฒนาการ ถนนรัชดาภิเษก และรอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ดอนใต้ของ CBD	บริเวณถนนพระรามที่ 3 ถนนนาวิภาวดีสายรถคนเดิน ถนนจันทร์ ถนนบางลำพู ถนนพระนคร และ รอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

Source : CBRE Research, Krungsri Research

อาคารสำนักงาน Grade A มีลักษณะดังนี้

- พื้นมีรูปแบบและระดับเป็นปกติไม่มีสิ่งกีดขวางและสามารถแบ่งพื้นที่ได้ง่าย
- ระบบปรับอากาศแบบมีเครื่องทำความเย็นส่วนกลาง และควรมีเครื่องปรับอากาศ 24 ชั่วโมงแยกต่างหากสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ของผู้เช่า
- ลิฟต์ใช้เวลารอไม่มาก ควรมีลิฟต์ที่แบ่งแยกโซนชั้นต่างๆ และมีลิฟต์บริการแยกต่างหากหากมีลิอบบี้ของตัวเอง
- พื้นที่ส่วนกลางโดยเฉพาะทางเข้าหลักและชั้นลิอบบี้ ควรมีการออกแบบที่สวยงามทันสมัยและการตกแต่งด้วยอุปกรณ์ที่มีคุณภาพสูง
- ความสูงเพดานภายในสำนักงาน ควรมีอย่างน้อย 2.8 เมตร
- อาคารควรมีการบริหารจัดการโดยบริษัทระดับมืออาชีพ
- รูปแบบที่จอดรถควรมีเส้นทางเข้าและออกอย่างสะดวกและมีประสิทธิภาพ
- มีใบรับรองด้านสิ่งแวดล้อม (LEED) โดยเฉพาะอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จ
- อาคารส่วนใหญ่จะมีประตูหมุนควบคุมการเข้า-ออก และลิฟต์บางตัวสามารถควบคุมชั้นปลายทางได้

อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติต่ำกว่าที่กล่าวมาจะได้รับการจัดประเภทเป็น Grade B ทั้งนี้ การจัดระดับอาคารสำนักงานเป็นการดำเนินการเพื่อการศึกษาในบทความนี้เท่านั้น

Source : CBRE Research

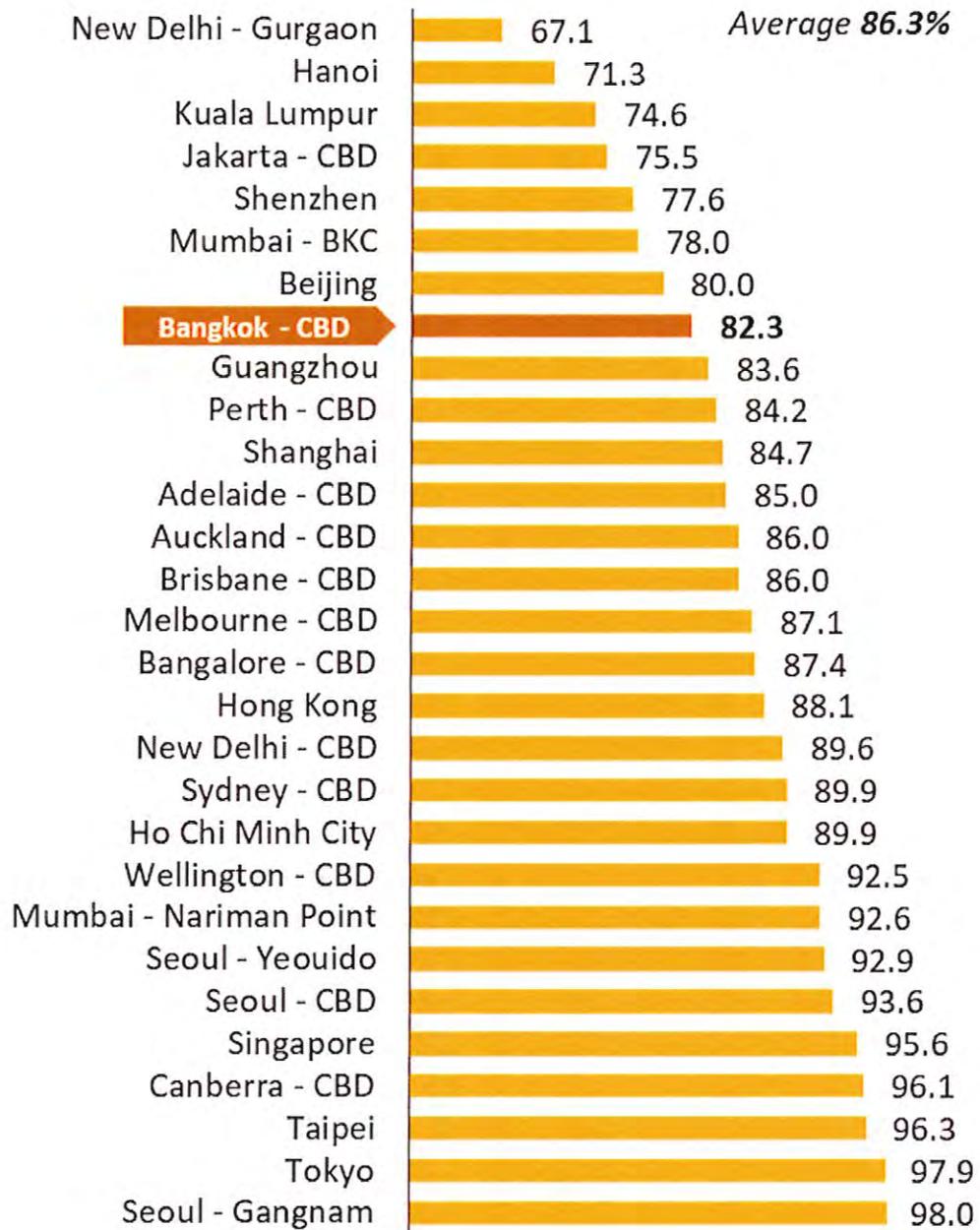
การบริหารจัดการอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งได้ 2 แบบ ได้แก่

แบบมีเจ้าของรายเดียว (Single Ownership): มีสัดส่วน 80% ของอุปทานทั้งหมด รูปแบบการพัฒนามักเป็นอาคารสูง มีการบริหารอาคารโดยเจ้าของอาคารเองหรือว่าจ้างบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญ ส่วนใหญ่จะให้เช่าเพียงอย่างเดียว

แบบมีเจ้าของหลายราย (Multiple Ownership): มีสัดส่วน 20% ของอุปทานทั้งหมด รูปแบบการพัฒนาคล้ายคอนโดมิเนียม โดยแบ่งพื้นที่ขายให้ลูกค้าแต่ละราย ทำให้มีเจ้าของพื้นที่สำนักงานในอาคารเดียวกันหลายรายและมีสิทธิในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน รวมทั้งมีการจัดตั้งคณะกรรมการร่วมเพื่อดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานมีทั้งบริษัทไทยและบริษัทข้ามชาติที่เข้ามาตั้งสำนักงานในไทย โดยเฉพาะบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับการบริการและอุตสาหกรรมผลิตต่างๆ และด้วยโครงสร้างธุรกิจไทยที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็น SME ซึ่งมีข้อจำกัดด้านเงินทุน จึงจำเป็นต้องเช่าสำนักงานเพื่อประกอบธุรกิจ ที่ผ่านมาความต้องการเช่าพื้นที่จะกระจุกตัวในพื้นที่ CBD ของกรุงเทพฯ ซึ่งมีอุปทานพื้นที่สำนักงานจำกัด ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ใน CBD ของกรุงเทพฯ (ณ ไตรมาส 2/2565) เฉลี่ยที่ระดับ 82.3% แต่ยังคงต่ำกว่าเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ย 86.3% ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (ภาพที่ 5)

Figure 5: Occupancy Rate Grade-A Office in Asia Pacific (%), as of Q2 2022 (latest available data)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

โดยทั่วไป รูปแบบการเช่าพื้นที่สำนักงาน จะระบุรายละเอียดการเช่า ดังนี้

สัญญาเช่าพื้นที่: ครอบคลุมค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ (สัดส่วน 40% ของค่าเช่ารวม) และค่าบริการด้านต่างๆ (สัดส่วน 60%) โดยสัญญาเช่าพื้นที่ จะกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็นอัตราคงที่ ขณะที่ สัญญาบริการ เป็นการกำหนดอัตราค่าใช้บริการ ซึ่งผันแปรตามปริมาณการใช้ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการเครื่องปรับอากาศ ค่าโทรศัพท์ ค่าที่จอดรถ และค่าธรรมเนียมในการจัดการ เป็นต้น

ระยะเวลาการทำสัญญาเช่า: โดยทั่วไปกำหนดที่ 3 ปี เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการสัญญาเช่าที่ยาวนานพอสมควรเพื่อให้มีความต่อเนื่องของกระแสรายได้ และการย้ายสำนักงานแต่ละครั้งมีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งหรืออาจต้องรื้อพื้นที่สำนักงานเก่า กรณีที่ผู้เช่าต้องการเช่าระยะเวลามากกว่า 3 ปี จำเป็นต้องไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินและต้องเสียค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ 1.1% ของค่าเช่าทั้งหมด ส่วนใหญ่จึงไม่นิยมทำสัญญาเช่าเกิน 3 ปี

ธุรกิจนี้มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการปรับตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งการปรับปรุงอาคาร/ภูมิทัศน์ส่วนกลาง ปรับปรุงความทันสมัยของเทคโนโลยีในอาคารรูปแบบการบริหารจัดการ และมาตรการรักษาความปลอดภัยซึ่งรวมถึงด้านสุขอนามัย โดยอาคารสำนักงาน Grade A ในทำเลที่เดินทางสะดวกตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีภาพลักษณ์ทันสมัย มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี และระบบรักษาความปลอดภัยเข้มงวด จะเป็นที่ต้องการของตลาด

ปัจจัยในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะเปลี่ยนแปลงไปตามภาวะแวดล้อม โดยรายงานของ CBRE Research พบว่าก่อนปี 2558 ความต้องการของผู้เช่าส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นปัจจัยด้าน "การขยายพื้นที่สำนักงาน" ซึ่งใช้งบประมาณเป็นตัวกำหนด ขณะที่ปี 2558-2562 ปัจจัยการเลือกพื้นที่เปลี่ยนไปสู่ "การใช้งบประมาณที่คุ้มค่า" โดยลูกค้า 53% จะพิจารณาพื้นที่สำนักงานที่มีอยู่เดิมในการรองรับการเติบโตของธุรกิจและจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นก่อนนึกถึงการขยายพื้นที่ และตั้งแต่ปี 2563 ซึ่งมีการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เป็นต้นมา ปัจจัยสำคัญในการพิจารณา คือ "การควบคุมค่าใช้จ่ายและการลดความเสี่ยง รวมถึงการปรับเปลี่ยนพื้นที่ทำงานให้มีประสิทธิภาพการใช้สอยสูงสุด"

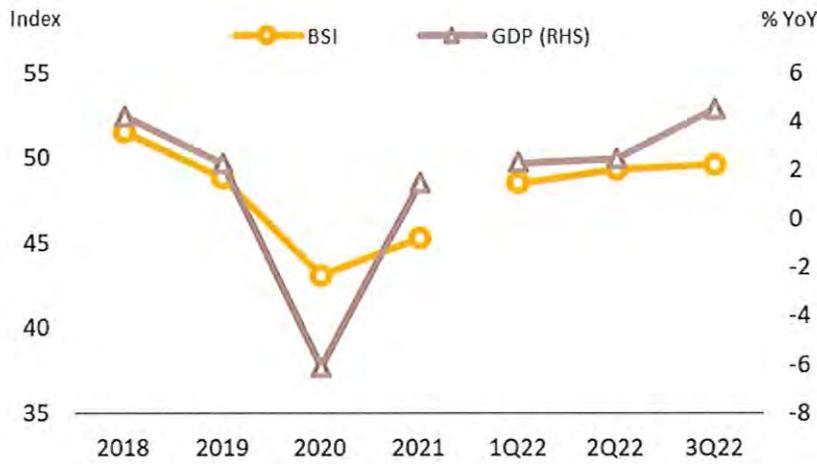
สถานการณ์ที่ผ่านมา

ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชะลอลงนับแต่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นภาคธุรกิจ (BSI) ดิ่งลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 12 ปี (ภาพที่ 6) จึงกดดันรายได้ของภาคธุรกิจที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ ส่งผลให้ต้องเร่งปรับตัว อาทิ การปรับลดขนาดองค์กร การควบคุมค่าใช้จ่ายด้วยการลดจำนวนพนักงาน รวมถึงการปรับเปลี่ยนรูปแบบจากการทำงานที่สำนักงานมาเป็นการทำงานที่บ้าน (Work from home) หรือทำงานนอกสถานที่เพื่อรักษาระยะห่างทางสังคม ตลอดจนการใช้เทคโนโลยีออนไลน์เข้ามาช่วยเหลือการทำงานมากขึ้น ปัจจัยข้างต้น ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานลดลง นำมาสู่การปรับลดขนาดพื้นที่เช่าหรือมีการคืนพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น

ช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 การฉีดวัคซีนที่ครอบคลุมประชากรในวงกว้าง ทำให้ความกังวลเรื่องการแพร่ระบาดของ COVID-19 ลดลงในทุกภาคส่วน ส่งผลให้ช่วงไตรมาส 2 ความต้องการเช่าพื้นที่กลับมาเพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2563 (ภาพที่ 7) โดยภาคธุรกิจบางส่วนเริ่มขยับขยายพื้นที่สำนักงาน และมีการย้ายทำเลการทำงาน เช่น บริษัทต่างชาติและบริษัทเทคโนโลยีบางกลุ่มโยกย้ายพื้นที่สำนักงานไปอาคารที่ใหม่กว่า (ซึ่งอาจมีพื้นที่มากขึ้นขณะที่ค่าเช่าใกล้เคียงกับอาคารเดิม) ขณะที่ผู้เช่าบางกลุ่มย้ายไปอาคารที่มีค่าเช่าต่ำกว่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าบางส่วนยังต่ออายุสัญญาเช่าในอาคารเดิม แต่อาจขอปรับลดราคาเช่าและขนาดพื้นที่เช่าเพื่อควบคุมต้นทุน ส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาคารปรับกลยุทธ์เพิ่มความยืดหยุ่นด้านราคาเช่ามากขึ้น ซึ่งรวมถึงการเสนอส่วนลดและปรับลดราคาเพื่อรักษาผู้เช่าเดิม และดึงดูดผู้เช่าใหม่ เมื่อผนวกกับการทยอยผ่อนคลายเกณฑ์เปิดประเทศให้นักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างเต็มรูปแบบ (1 กรกฎาคม) ช่วยหนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมให้ฟื้นตัวดีขึ้น สะท้อนจากดัชนี BSI ปรับดีขึ้นสู่ระดับก่อนเกิด COVID-19 (ปี 2562) ส่งผลให้หลายองค์กรเริ่มให้พนักงานทยอยกลับมาทำงานที่สำนักงาน

อย่างไรก็ตาม บางองค์กรยังคงเลือกใช้การทำงานแบบ Hybrid ที่ผสมผสานระหว่างการทำงานที่สำนักงานและการทำงานนอกสถานที่ โดยสถานการณ์อาคารสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้

Figure 6: Business Sentiment Index & GDP growth

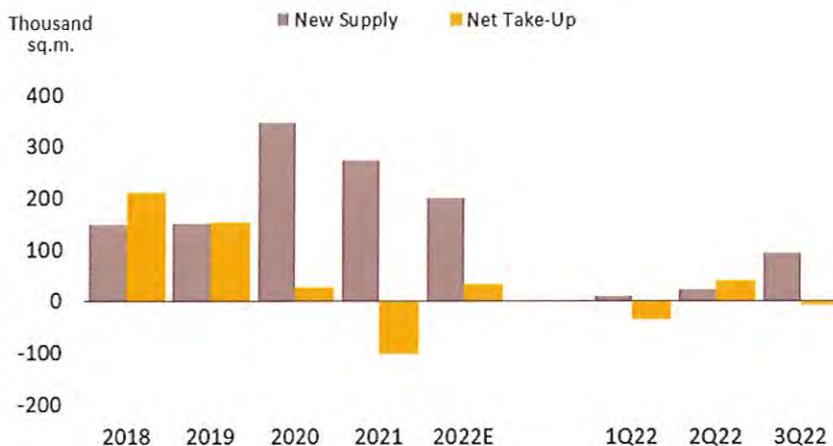


Source : Bank of Thailand (BOT), National Economic and Social Development Council (NESDC)
 Note: The index=50 indicates stable business confidence

ความต้องการเช่าพื้นที่ (Net Take-Up)[6] ลดลง 1,547 ตารางเมตร (ภาพที่ 7) ส่งผลให้การเช่าพื้นที่สำนักงานสะสม (Occupied space) ณ สิ้นไตรมาส 3 ลดลง -0.8% YoY อยู่ที่ 8.2 ล้านตารางเมตร (ภาพที่ 13)

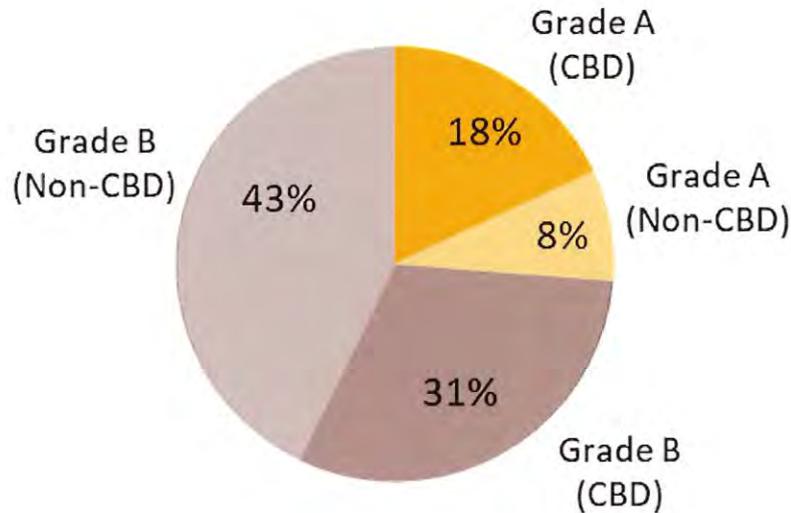
พื้นที่สำนักงานใหม่หดตัว -27.8% YoY มาอยู่ที่ระดับ 125,600 ตารางเมตร โดยมีอาคารสร้างเสร็จใหม่ อาทิ อาคาร UOB Headquarter และ Silom Edge ซึ่งตั้งอยู่ในย่าน CBD ส่วนอาคาร Summer LaSalle (Campus B), S-Oasis และ True Digital Park เฟส2 อยู่ในย่าน Non-CBD ส่งผลให้อุปทานพื้นที่สำนักงานสะสม ณ สิ้นไตรมาส 3 เพิ่มขึ้น 1.3% YoY อยู่ที่ระดับ 9.5 ล้านตารางเมตร (ภาพที่ 13) ซึ่ง 74% เป็นพื้นที่ของอาคารสำนักงาน Grade B และที่เหลือ (26%) เป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน Grade A (ภาพที่ 8)

Figure 7: New Supply and Net Take-Up*



Note: *Net take-up represents differential between new occupied spaces and return of rental spaces for each year (square meters).
 Source: CBRE Research, calculated by Krungsri Research

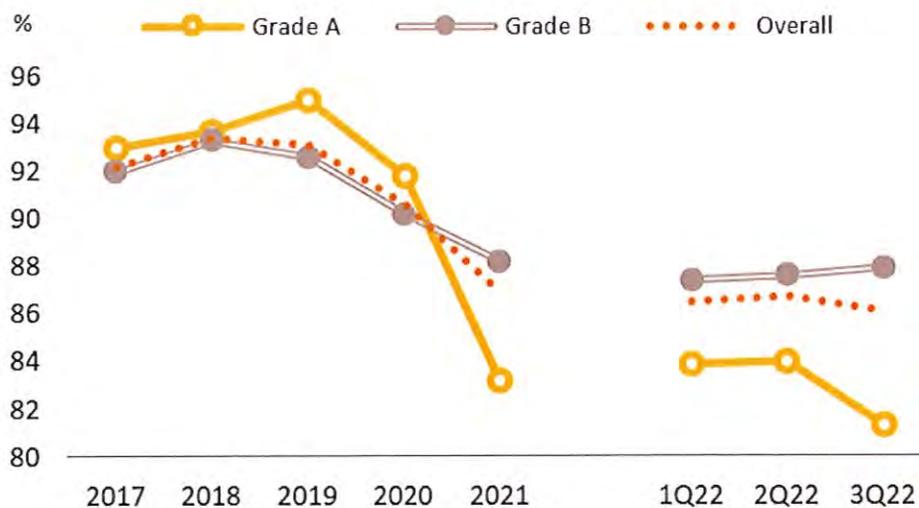
Figure 8: Share of Total Supply by Grade and by Area (Q3 2022)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 3 อยู่ที่ 86.1% ต่ำสุดในรอบกว่า 10 ปี โดยอัตราการเช่าสำนักงาน Grade A อยู่ที่ 81.3% และ Grade B อยู่ที่ 87.9% ลดลงจาก 86.2% และ 88.7% ในช่วงเดียวกันปีก่อน ตามลำดับ (ภาพที่ 9) โดยอาคาร Grade B ได้โอนสิทธิ์จากผู้เช่าบางส่วนที่ย้ายมาจากสำนักงาน Grade A เพื่อลดต้นทุนค่าเช่า ผนวกกับพื้นที่สำนักงานใหม่ Grade A เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยมีสัดส่วนถึง 80% ของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในช่วง 9 เดือนแรกปี 2565 จึงกดดันให้อัตราการเช่าของสำนักงาน Grade A ต่ำกว่า Grade B เป็นปีที่ 2 (ภาพที่ 9) สำหรับอาคารสำนักงานที่มีอัตราการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจอยู่ในทำเลย่านสุขุมวิท ขณะที่อาคารสำนักงานรอบนอกเมืองฝั่งตะวันตกมีอัตราการเช่าสูงสุดสำหรับพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (ที่มา: บริษัทคอลลิเออร์ส)

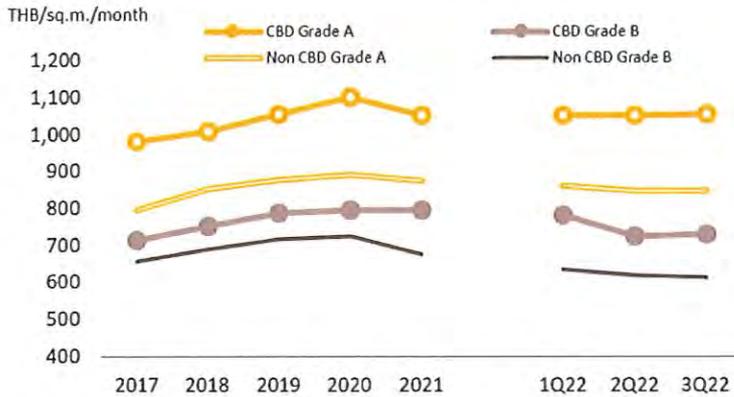
Figure 9: Occupancy Rate by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

ค่าเช่าสำนักงานเฉลี่ยทั้ง Grade A และ B ปรับลดต่อเนื่อง โดยสำนักงาน Grade A มีค่าเช่าเฉลี่ยที่ 951 บาท/ตารางเมตร ลดลง -2.6% YoY ขณะที่ Grade B ลดลงสู่ระดับเฉลี่ยต่ำสุดในรอบ 5 ปีที่ 672 บาท/ตารางเมตร (-8.8% YoY) (ภาพที่ 10) ผลจากเจ้าของอาคารสำนักงานต้องการรักษาผู้เช่าเดิมไว้และดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ จึงใช้กลยุทธ์ปรับลดค่าเช่าให้ผู้เช่า อาทิ การปรับลดค่าเช่าในช่วงเวลาที่กำหนดหรือคงค่าเช่าเท่าเดิมแล้วขยายระยะเวลาของสัญญาเช่าออกไป เนื่องจากผู้เช่ากลุ่มนี้มีความเสี่ยงต่อความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ จึงอาจชะลอการเช่าหรือย้ายไปอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่มีค่าเช่าถูกกว่าได้

Figure 10: Rental Rates by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

พบว่าในปี 2564 ประมาณ 44% ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ซึ่งเป็นสัดส่วนสูงสุดในรอบ 10 ปี) มาจากอาคารสำนักงานใหม่และสำนักงานตกแต่งใหม่ สะท้อนว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับคุณภาพของพื้นที่ที่สามารถตอบสนองความต้องการได้ แม้ว่าการประหยัดต้นทุนยังเป็นปัจจัยสำคัญในการทำธุรกิจ ทว่าอัตราค่าเช่าสำนักงานของไทยยังจัดว่าต่ำกว่าหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก อาทิ ฮองกง สิงคโปร์ และโซลจิน (ภาพที่ 11) ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ดึงดูดให้ลูกค้าต่างชาติให้ความสนใจเช่าพื้นที่เพื่อตั้งสำนักงานในไทย

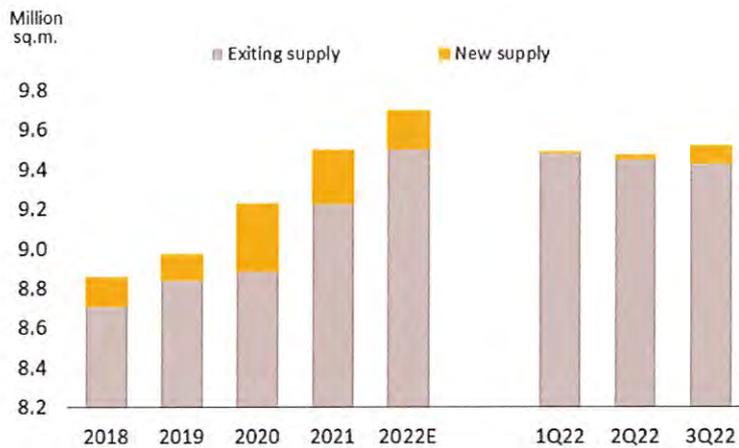
Figure 11 : Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q2 2022



Source : CBRE Research, Krungsri Research

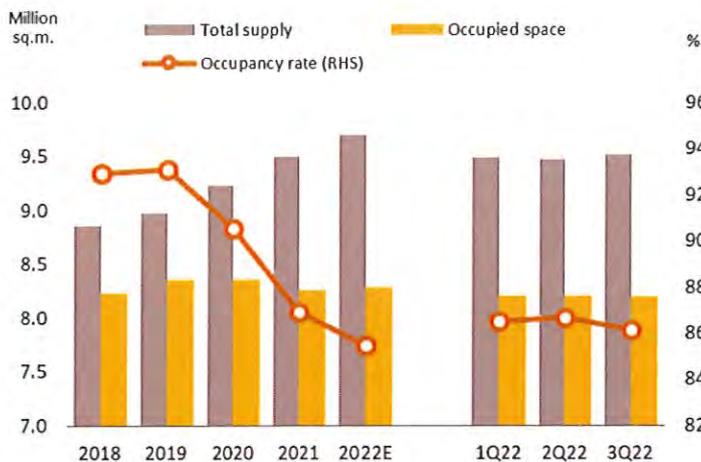
ช่วงที่เหลือของปี อุปทานสำนักงานใหม่มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการกลับมาทำงานที่สำนักงานมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาพลังงานและราคาสินค้าซึ่งรวมถึงวัสดุก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ และปัญหาการขาดแคลนแรงงานจะทำให้การก่อสร้างโครงการสำนักงานใหม่บางแห่งอาจล่าช้าออกไป (บริษัทคอลลิเออร์สประเมินว่า 58% ของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น พระราม 4 สุขุมวิท ทงพญาไทและสาทร ซึ่ง 82% เป็นสำนักงาน Grade A) ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่จะถูกกระทบจากการเพิ่มขึ้นของรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid จึงคาดว่าทั้งปี 2565 อุปทานพื้นที่ใหม่ก่อสร้างแล้วเสร็จจะเพิ่มขึ้น 2.1% หรือเพิ่มขึ้น 200,000 ตารางเมตร (ภาพที่ 12) ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น 0.4% หรือเพิ่มขึ้น 33,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงสู่ระดับเฉลี่ย 85% จาก 87% ณ สิ้นปี 2564 (ภาพที่ 13) ด้านค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน Grade A จะทรงตัวถึงปรับขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากยังเป็นที่ต้องการของผู้เช่า โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่เติบโตได้ต่อเนื่อง อาทิ ธุรกิจด้านแพลตฟอร์มเทคโนโลยี อีคอมเมิร์ซ และธุรกิจสถาบันการเงิน ขณะที่ค่าเช่าสำนักงาน Grade B อาจปรับลดลงเล็กน้อย เนื่องจากมีแนวโน้มที่ผู้เช่าจะมีความต้องการอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพดีกว่าและมีอัตราค่าเช่าใกล้เคียงกัน ประกอบกับผู้เช่าส่วนใหญ่ยังมีความเปราะบาง เนื่องจากเป็นผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก

Figure 12: Existing and New Supply



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Figure 13: Office Space in BMR



Source : CBRE Research, Krungsri Research

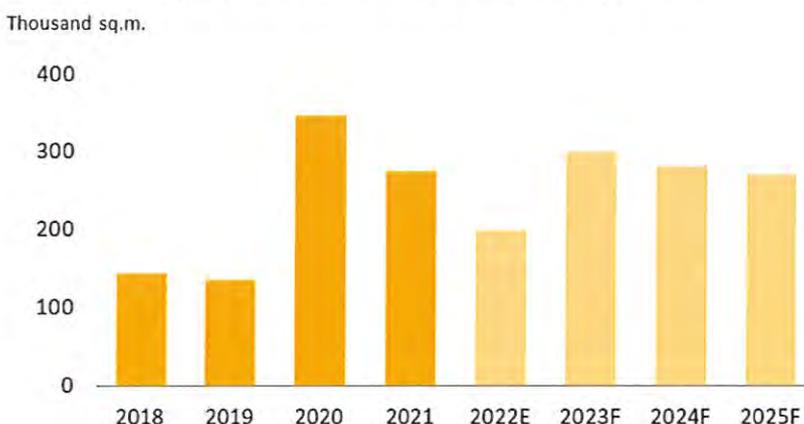
แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ หลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลายทำให้รูปแบบการทำงานจะทยอยกลับสู่สำนักงานมากขึ้น โดยผลสำรวจความคิดเห็นของบริษัทในเอเชียแปซิฟิกมากกว่า 150 แห่ง พบว่าเกือบ 40% คาดหวังให้พนักงานทำงานเต็มรูปแบบในสำนักงานเพิ่มขึ้นจาก 26% ที่สำรวจในปี 2564 (ที่มา: CBRE) สะท้อนว่าสำนักงานให้เช่ายังมีความสำคัญต่อภาคธุรกิจอยู่มาก อย่างไรก็ตาม รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid working) ซึ่งอนุญาตให้ทำงานแบบ Work from anywhere หรือลดวันมาทำงานที่สำนักงานลงมีแนวโน้มเป็นที่นิยมมากขึ้นสำหรับธุรกิจบางกลุ่ม เช่น ธุรกิจบริการ จึงอาจส่งผลกระทบต่อทิศทางการฟื้นที่สำนักงาน เช่น ขนาดและคุณสมบัติของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการใช้งาน ความนิยม Co-Working Spaces ที่จะแพร่หลายมากขึ้น และการปรับเปลี่ยนที่ทำงานแบบยืดหยุ่น โดยผลสำรวจของ CBRE พบว่า หลายบริษัทในไทยมีการปรับพื้นที่สำนักงานรองรับการทำงานแบบ Hybrid อาทิ การเปลี่ยนขนาดและฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงาน การนำสิ่งใหม่มาใช้ เช่น โต๊ะทำงานแบบหมุนเวียน (Hot Desk) และเทคโนโลยีสำหรับสำนักงานอัจฉริยะ โดยแนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เช่าในระยะ 3 ปีข้างหน้า สรุปได้ดังนี้

ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นค่อยไปที่อัตราเฉลี่ย 1.5-2.0% ต่อปี (ปี 2558-2562 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี) ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว โดยภาคธุรกิจที่เติบโตต่อเนื่องจะทำให้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังมีอุปสงค์จากผู้เช่าต่างชาติโดยเฉพาะพื้นที่อาคารสำนักงาน Grade A ในทำเล CBD อย่างไรก็ตาม ความต้องการเช่าพื้นที่อาจถูกจำกัดจากเกณฑ์การใช้พื้นที่ทั้งด้านมาตรฐานและความยืดหยุ่น เช่น ผู้เช่าอาจเช่าพื้นที่หลักตามเกณฑ์มาตรฐานและเช่าส่วนขยายใน Co-Working space แทนการเช่าพื้นที่ทั้งชั้น นอกจากนี้ ผลสำรวจพบว่า มากกว่าครึ่งหนึ่งของธุรกรรมเช่าสำนักงานที่เกิดขึ้นในย่าน CBD ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา (ข้อมูล ณ กลางปี 2565) เป็นการเช่าพื้นที่ในอาคารที่ได้รับรองมาตรฐานตามอาคารเขียว เนื่องจากผู้เช่าจะมีโอกาสได้รับการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมง่ายขึ้น และบรรลุเป้าหมายความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทได้ในระยะยาว (ที่มา: Future of work survey โดย Jones Lang LaSalle (JLL))

อุปทานพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการลงทุนของผู้ประกอบการ โดยบางโครงการเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จมาจากช่วง COVID-19 ซึ่ง 70% ของอุปทานทั้งหมดจะตั้งอยู่ในย่าน CBD โดยเฉพาะในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ อาทิ เดอะ ยูนิคอร์ต/ พาร์ค ทุงพญาไท/ เอ็มสเฟียร์/ และ วัน แบงค็อก ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับซูเปอร์พรีเมียม โดยคาดว่าพื้นที่สำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จจะอยู่ที่ 8.5 แสนตารางเมตรในช่วง 3 ปีข้างหน้าหรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.8% ต่อปี (ภาพที่ 14) ซึ่งมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์พื้นที่เช่า แนวโน้มดังกล่าวจึงอาจทำให้เกิดภาวะอุปทานส่วนเกินของพื้นที่สำนักงานให้เช่า ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้นจากตัวเลือกพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น หรือมีโอกาสดำเนินงานที่ดีขึ้นจากเจ้าของอาคาร

Figure 14: New Supply of Office Buildings in BMR



Source : CBRE Research, forecast by Krungsri Research

อัตราค่าเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปีที่ 84% (ภาพที่ 15) ผลจากอุปทานใหม่ที่จะทยอยเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องประมาณ 20 โครงการ (ตามแผนธุรกิจของผู้ประกอบการ) ขณะที่อุปสงค์พื้นที่สำนักงานใหม่จะมาจากกลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาคารเก่าเกิน 12 ปี ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณครึ่งหนึ่งของตลาดและคาดว่าผู้เช่าที่อยู่อาคารเดิมมากกว่า 15 ปีจะโยกย้ายสู่อาคารที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในสัดส่วนที่มากขึ้น (ที่มา: JLL) ก่อตั้งให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานเก่าต้องเร่ง/ ปรับปรุงอาคารทั้งในพื้นที่ CBD และ Non-CBD อย่างไรก็ตาม อัตราพื้นที่ว่างในอาคารเก่าที่จะเพิ่มขึ้น ทำให้เจ้าของอาคารบางรายอาจต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคา เช่น การคงราคาเช่าหรือการเสนอส่วนลดค่าเช่า โดยเฉพาะกรณีต่อสัญญาเพื่อรักษาอัตราค่าเช่า

ค่าเช่าในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตเร็ว อาทิ กลุ่มธุรกิจบริการ การค้าและกลุ่มเทคโนโลยี ขณะที่ต้นทุนการดำเนินโครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงด้านแรงงาน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งเน้นลงทุนด้านการออกแบบให้สวยงามและได้มาตรฐานตามเป้าหมายด้านความยั่งยืน หรือ ESG ของผู้เช่า มีการใช้ระบบเทคโนโลยีเพิ่มความสะดวก มีระบบบริหารจัดการที่ดีเอื้อต่อการทำงานวิถีใหม่หลัง COVID-19 ส่วนอาคารสำนักงานเก่าจะมีการปรับปรุง (Renovation) ให้ทันสมัย สำหรับอัตราค่าเช่าของพื้นที่ Grade B ใน Non-CBD มีแนวโน้มปรับลดลง ซึ่งส่วนหนึ่งจะเป็นการย้ายออกไปยังอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงขึ้น ทั้งนี้ แนวโน้มค่าเช่าอาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า 20 ปีคาดว่าจะปรับลดลงมากเมื่อเทียบกับค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด อย่างไรก็ตาม อาคารเก่าที่ได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัย และยกระดับด้านคุณภาพที่ตอบโจทย์ความต้องการของบริษัทผู้เช่าได้ ยังสามารถเป็นจุดขายในการให้บริการแก่ผู้เช่า

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า ได้แก่ (1) การบริหารจัดการพื้นที่ ซึ่งองค์กรบางแห่งอาจใช้รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ซึ่งสามารถใช้การหมุนเวียนพื้นที่ใช้สอยในสำนักงานได้ ผู้ประกอบการควรออกแบบพื้นที่ให้รองรับกิจกรรมการทำงานที่อาจแตกต่างกันไปในแต่ละช่วงเวลาของวัน (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.5 เท่าในช่วงปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ (3) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น สำหรับผู้เช่าที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ (ผลสำรวจจาก Jones Lang LaSalle (JLL) พบว่าบริษัท 3-5 แห่งจากทุกๆ 10 แห่งต้องการพื้นที่สำนักงานในอาคารเขียว ซึ่งต่างจากช่วง 3 ปีก่อนหน้าที่มีเพียง 1-2 ราย)

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยจัดว่ายังมีความน่าสนใจเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียนเนื่องจาก (1) ประเทศไทยอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคซึ่งสามารถเชื่อมโยงการค้าและการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้านได้สะดวก (2) อัตราค่าเช่าสำนักงานยังไม่สูงมากเมื่อเทียบกับเมืองใหญ่ในประเทศคู่แข่ง เช่น สิงคโปร์ ไชจิมิน และ (3) ภาครัฐออกมาตรการที่เอื้อประโยชน์แก่ธุรกิจสำนักงานให้เช่า เช่น สิทธิพิเศษทางภาษีสำหรับบริษัทจัดตั้งที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center: IBC)[7] ในประเทศไทย (แทนที่มาตรการ ROH) บัณฑิตยภัณฑ์หนุนให้ตลาดอาคารสำนักงานของไทยมีโอกาสเติบโตได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า

Box 2 ภูมิทัศน์ของธุรกิจที่เปลี่ยนไปและการปรับตัวของผู้ประกอบการหลังการระบาดระลอก COVID-19

- **เทรนด์ของอาคารสำนักงานที่เปลี่ยนไป** หลายองค์กร/ บริษัทหันแนวทางที่ชัดเจนขึ้นในการปรับรูปแบบการทำงานมาเป็นแบบผสมผสาน (Hybrid working) เพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพการทำงาน ควบคุมต้นทุน และรักษาการมีส่วนร่วมและความผูกพันในองค์กรของพนักงาน โดยองค์กรมีแนวโน้มใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้าใจต้องปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับความต้องการที่จะเปลี่ยนไปจากพื้นที่ทำงานแบบเดิมที่ทุกคนมีโต๊ะทำงานและพื้นที่ส่วนตัว (Traditional headcount-based workplace) มาสู่พื้นที่ทำงานที่ยึดหยุ่นตามกิจกรรมการทำงาน (Activity-based workplace) ที่เน้นความคล่องตัวและช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน (Agile working) การกำหนดขนาดของพื้นที่ทำงานจึงเปลี่ยนเป็นจำนวนที่นั่งต่อการใช้งานในหนึ่งหน่วยเวลา (Seating per occupancy ratio)* จากเดิมกำหนดจากพื้นที่ทำงานต่อคน (Space per person)

- **ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้ามาในมือเอกชน/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความเหมาะสมกับความต้องการที่เปลี่ยนไป** อาทิ

- **การออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความยืดหยุ่น (Flexible space)** ด้านการใช้พื้นที่มากขึ้น โดยสามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้งานได้ตามความต้องการใช้งานของผู้เช่าและรองรับการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) และจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อลดความหนาแน่นในอาคาร มีการวางระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย รวมทั้งใช้เทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดการสัมผัสและอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกพื้นที่อาคารมากขึ้น ตลอดจนการออกแบบให้มี Co-working space* ภายในอาคารเดียวกัน เพื่อรองรับผู้เช่าที่ไม่พร้อมเช่าพื้นที่ระยะยาวหรือกลุ่มธุรกิจฟรีแลนซ์ การพัฒนาดังกล่าวข้างต้นคาดว่าจะเป็นรูปแบบสำนักงานให้เช่าที่แพร่หลายในอนาคต
- **รูปแบบการเช่าแบบ Flexible office** เริ่มถูกนำมาปรับใช้ในวิธีการทำงานแบบใหม่ ซึ่งตอบโจทย์การทำงานแบบ WFH หรือธุรกิจขนาดเล็ก (เช่น Startup และ SMEs) โดยผู้ให้เช่าที่คิดค่าเช่าแบบรายวัน - รายเดือน ไม่ต้องผูกสัญญาระยะยาว ขนาดของสำนักงานจะอยู่ระหว่าง 5-15 ที่นั่ง ซึ่งจะช่วยควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น จึงช่วยเพิ่มความคล่องตัวแก่ธุรกิจ ปัจจุบันมีหลายทำเลให้เลือก เช่น สีลม สุขุม อโศก หรืออาคารใกล้ BTS/ MRT และทางด่วน
- **มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม (Environment, Social, Governance: ESG) จะมีความสำคัญมากขึ้น** จากกระแสความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) หรือการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) จะผลักดันให้ผู้ประกอบการปรับปรุงอาคารสำนักงานตามมาตรฐาน ESG ในรูปแบบของอาคารประหยัดพลังงานหรืออาคารเขียว (Green building) เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตและประสิทธิภาพการทำงานของผู้เช่าอาคาร ทั้งยังส่งเสริมภาพลักษณ์ด้านการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และเพิ่มมูลค่าให้กับอาคาร ทั้งยังสะท้อนวิสัยทัศน์การพัฒนาที่ยั่งยืนของผู้ประกอบการ ซึ่งจากข้อมูลพบว่า อาคารเขียวจะทำให้ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำลดลง 30% และ 10% ตามลำดับ จึงช่วยให้อัตราค่าเช่าหรือธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีโอกาสปรับสูงขึ้นจากเดิมประมาณ 3-4% และสามารถเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ได้มากกว่าอาคารทั่วไป 5-10%¹⁰ ทั้งยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัทข้ามชาติ

ธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มว่ายังมีความจำเป็นอยู่มากในระยะต่อไป เนื่องจากการทำงานในสำนักงานมีข้อดี คือ การประสานงานและการสื่อสารทำได้โดยสะดวกและมีความรวดเร็ว รวมถึงมีความพร้อมด้านอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่จำเป็น ขณะที่การ WFH อาจติดขัดเรื่องสถานที่ที่มีพื้นที่ใช้สอยจำกัด ทำให้แนวคิดด้านการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานให้เช่าอาจไม่ใช่อุปสรรคขนาดพื้นที่เช่าเพียงอย่างเดียว แต่ผู้เช่ายังมองต้องการพื้นที่สำนักงานที่ทันสมัยด้วยระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ช่วยยกระดับประสิทธิภาพการทำงาน รวมถึงการจุดพื้นที่ทำงานที่มีรูปแบบหลากหลาย และมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนได้รวดเร็วสำหรับความต้องการใช้พื้นที่ที่ไม่ได้วางแผนล่วงหน้า

Table 1: Major Future Supply of Office Building

Project Name	Location	NLA* (Sq.m.)	Completion Year
S-Oasis	Vibhavadi-Rangsit	54,000	2022
True Digital Park (Phase 2)	Sukhumvit 101	30,000	2022
Silom Edge	Silom	12,000	2022
One City Centre	Ploenchit	57,000	2022
Pier 111	Ratchaprasong	39,000	2023
Park Silom	Silom	56,000	2023
The Unicorn	Phayathai	21,000	2023
Siam Patumwan House	Phayathai/ Rama I	50,000	2023
PUNN	Rama IV	22,500	2023
Ratchayothin Hills	Ratchayothin	16,000	2023
One Bangkok (Phase I)	Rama IV/ Wireless	300,000	2023-2024
One Origin Sanam Pao	Sanam Pao	33,000	2024
Summit Tower	Phayathai	47,000	2024
Central Park Office	Rama IV	70,000	2024
Supalai Icon Sathorn	South Sathorn	18,000	2024
The Forestias	Bangna km 7	20,000	2024
Grand Center Point Lumpini Rama IV	Rama IV	15,000	2025

Note: *Net lettable area
Source: Knight Frank, Jones Lang LaSalle, Krungsri Research

<https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/real-estate/commercial-buildings-in-bmr/io/office-building-in-bmr-2023-2025>

รายละเอียดการจัด Grade อาคารสำนักงาน (Office Building)

รายการ	Grade A	Grade B	Grade C
Floor plate	<ul style="list-style-type: none"> - รูปทรงของพื้นที่แต่ละชั้นต้องเป็นทรงปกติที่จัดวางง่าย - ไม่มีเสาโครงสร้างอาคารกีดขวางพื้นที่อาคาร - สามารถจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยได้ง่าย - ขนาดพื้นที่ต่อชั้นต้องมากกว่า 1,000 ตารางเมตร 	<ul style="list-style-type: none"> - รูปทรงของพื้นที่แต่ละชั้นต้องเป็นทรงปกติที่จัดวางง่าย - มีโครงสร้างในพื้นที่แต่ละชั้นเพียงเล็กน้อย - รูปแบบการจัดวางพื้นที่ต้องยืดหยุ่น - ขนาดพื้นที่ต่อชั้นต้องมากกว่า 900-1,000 ตารางเมตร 	<ul style="list-style-type: none"> - รูปทรงพื้นที่อาคารเป็นรูปแบบไม่ปกติ - มีโครงการสร้างกีดขวาง - จัดพื้นที่เป็นสัดส่วนได้ยาก - ขนาดพื้นที่ต่อชั้นน้อยกว่า 900 ตารางเมตร
Air-conditioning System	<ul style="list-style-type: none"> - มีระบบทำความเย็นจากส่วนกลาง ด้วยระบบปรับอากาศที่มีประสิทธิภาพ - แยกระบบปรับอากาศ 24 ชม. สำหรับผู้เช่าห้องคอมพิวเตอร์หรือห้องเซิร์ฟเวอร์ 	<ul style="list-style-type: none"> - มีระบบทำความเย็นจากส่วนกลาง ด้วยระบบทำความเย็นแบบคงที่จากระบบการทำความเย็นด้วยน้ำ (Water Cooled System) - แยกระบบปรับอากาศ 24 ชม. สำหรับผู้เช่าห้องคอมพิวเตอร์หรือห้องเซิร์ฟเวอร์ 	<ul style="list-style-type: none"> - รวมระบบปรับอากาศไม่มีประสิทธิภาพ - ไม่มีระบบปรับอากาศส่วนกลาง เป็นระบบ Split Type
Ceiling Height	- สูงขึ้นค่า 2.7 เมตร	- สูงขึ้นค่า 2.6 เมตร	
Age	- ไม่เกิน 15 ปี	- ไม่เกิน 10-20 ปี	
Common Areas	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ส่วนกลางมีการใช้วัสดุคุณภาพสูงในการตกแต่ง ภายนอกเป็นโครงเหล็ก หรือ Curtain Wall แบบมีกระจกความร้อน เป็นต้น - มีห้องน้ำ ห้องAHU ในพื้นที่ส่วนกลาง 	<ul style="list-style-type: none"> - ทางเดินและชั้นรับรอง ต้องตกแต่งด้วยวัสดุปานกลางและกระจกออกแบบที่เป็นที่ยอมรับ 	
Building Management	<ul style="list-style-type: none"> - บริหารอาคารด้วยความมืออาชีพ - มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี - มีระบบอาคารอัตโนมัติ (BAS) 	<ul style="list-style-type: none"> - บริหารอาคารด้วยความมืออาชีพ ระดับ International หรือ ฝ่ายบริหารอาคารของเจ้าของงานโครงการ 	
Lifts	<ul style="list-style-type: none"> - รอนานสุดไม่เกิน 30 วินาที สำหรับอาคารสูง - แยกลิฟท์ให้บริการแยกออกจากกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - ไขว่ลารอลิฟท์ช้ากว่า Office Grade A เพียงเล็กน้อย - แยกลิฟท์ขนของออกจากกัน - แบ่งลิฟท์แต่ละโซนชัดเจน 	
Car Parking	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตารางเมตร - ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ - มี รปภ. รักษาความปลอดภัย ณ ลานจอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตารางเมตร - ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ 	
Amenities	<ul style="list-style-type: none"> - มีสิ่งอำนวยความสะดวกการค้าปลีก ร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบ 	<ul style="list-style-type: none"> - มีสิ่งอำนวยความสะดวกการค้าปลีก ร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบอย่างง่าย 	
Telecom	- Fibre optic, ISDN; trunking floor system		
Fire & Safety	<ul style="list-style-type: none"> - มีบันไดหนีไฟ 2 ช่องต่อชั้น - มีบันไดหนีไฟแบบอัตโนมัติ 		

Source : Jones Lang LaSalle

อ้างอิงจาก: Jones Lang LaSalle

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3: การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ย่านพาณิชยกรรม ศูนย์กลางธุรกิจถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	ที่ดินพัฒนาแล้ว เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน	-
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	การคมนาคมสะดวก	-
สาธารณูปโภค	ครบครัน	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	ย่านพาณิชยกรรม	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	ขนาดใหญ่	-
รูปแบบอาคาร	รูปแบบดี	-
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	ตกแต่งดี	-
การบำรุงรักษา	ดี	-

6.2 ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสมและให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest & Best Use) ของทรัพย์สิน คือ เป็นสำนักงาน และพลาซ่าตามสภาพปัจจุบัน

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์การประเมิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด "มูลค่าตลาด" รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินแสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่ได้กล่าวแล้วในรายงานหัวข้อที่ 4.2 รวมถึงรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ผู้ประเมินอ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากลูกค้า
2. อายุอาคารอ้างอิงรายงานเลขที่ 67-1-0935-GL-1 ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เนื่องจากไม่ได้รับเอกสารทางลูกค้า

นอกจากนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไป รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินที่ใช้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินทั้ง 2 วิธีการ ดังต่อไปนี้

(1) วิธีการต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าที่ดินรวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างจะประเมินค่าก่อสร้างอาคารใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามอายุการใช้งานและการบำรุงรักษา

(2) วิธีการรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวม (ทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) โดยพิจารณาจากรายได้ในดำเนินการดำเนินงานของทรัพย์สินในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งเป็นวิธีการที่เหมาะสมกับทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Properties) เช่น โรงแรม สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และหอพัก เป็นต้น

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

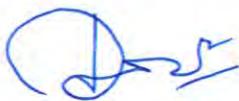
7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน: มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2567

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.92 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ					
1.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,600.0	ตร.ว.ฯ ละ	475,062.50	บาท เป็นเงิน	760,100,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	29,656.0	ตารางเมตร			136,600,000.00 บาท
มูลค่ารวม					896,700,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					896,700,000.00 บาท
(แปดร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 4/67)					573,700,000.00 บาท
(ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านสามแสนเจ็ดแสนบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					573,700,000.00 บาท
(ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านสามแสนเจ็ดแสนบาทถ้วน)					

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้



(ว่าที่ ร.ด. กิตติศักดิ์ ชานัญช่าง)
ผู้สำรวจและประเมินค่า

วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วต.366



(นายสุรพงษ์ ตรีสุก)
รองกรรมการผู้จัดการ

วิศวกรรมศาสตรบัณฑิตโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
บริหารธุรกิจบัณฑิต (การจัดการงานก่อสร้าง) มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วต.034
ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กข/สด/2025/GEN 12/031/67

ภาคผนวก ก:
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อที่ 7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงตามตารางต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

ตารางที่ 2: แสดงรายละเอียดการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

ตารางที่ 3: รายละเอียดค่าเช่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน

ตารางที่ 4: การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

ตารางที่ 5: ข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน

ตารางที่ 6: แสดงรายละเอียดการประเมินค่าเช่าสำนักงานด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

ตารางที่ 7: รายละเอียดการประเมินรายได้ค่าเช่าพื้นที่

ตารางที่ 8: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ

ตารางที่ 9: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

แสดงรายละเอียดแต่ละตาราง เป็นลำดับในหน้าถัดไป

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
พิกัดทางภูมิศาสตร์ (LAT/LON)	13.757712, 100.533711	13.824954, 100.566699	13.814068, 100.560807
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ถนนซอย	-	-	-
ถนนรอง	-	-	-
ถนนหลัก	ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	ถนนพหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	-	-
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18/32, 24/34	18/32	18/32
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โฟนอน อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โฟนอน อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โฟนอน อื่นๆ
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	4-0-0.0	2-2-74.1	1-3-99.5
เนื้อที่ดิน (ตร.วา)	1,600.0	1,074.1	799.5
รูปร่างแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	104 x 68	27 x 150	25 x 125
หน้ากว้างติดถนน (เมตร)	104 และ 68 เมตร	27.00 เมตร	25.00 เมตร
การถมดิน	สภาพพร้อมแล้ว	สภาพพร้อมแล้ว	สภาพพร้อมแล้ว
ระดับดิน	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	1
การใช้ประโยชน์	พัฒนาเป็นโครงการ	พัฒนาเป็นโครงการ	พัฒนาเป็นโครงการ
ผังเมือง กรุงเทพมหานคร	พาณิชยกรรม (สีแดง) บริเวณ พ.3-16	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณ ย.7-4	พาณิชยกรรม (สีแดง) บริเวณ พ.4-1
FAR : OSR	FAR 7 : OSR 4.5	FAR 5 : OSR 6.5	FAR 8 : OSR 4
กฎหมายสิ่งแวดล้อม	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ข้อกำหนดอื่นๆ	พร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
ข้อบัญญัติ	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
โครงการพัฒนาของรัฐ	-	-	-
เขตเทศบาล/อบต.	สำนักงานพญาไท	สำนักงานจตุจักร	สำนักงานจตุจักร
ความเห็นพิเศษ	-	-	-
จุดเด่น	ติดถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	ติดถนนพหลโยธิน	ติดถนนพหลโยธิน
จุดด้อย	-	-	-
ศักยภาพการพัฒนา	-	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการพาณิชยกรรม
เงื่อนไข	-	ราคาซื้อขายแล้ว พ.ศ. ปี 2560	ราคาซื้อขายแล้ว พ.ศ. ปี 2561
ราคารวม (บาท)	-	1,166,406,403	1,137,906,000
ราคา (บาท/ตร.วา)	-	1,085,938.37	1,423,272.05
ผู้ให้ข้อมูล	-	สัญญาขายที่ดิน	สัญญาขายที่ดิน
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	ณ สำนักงานที่ดิน	ณ สำนักงานที่ดิน
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
พิกัดทางภูมิศาสตร์ (LAT/LON)	13.792827, 100.549653	13.762275, 100.537255	13.76341, 100.54079
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง ถนนขอบ	-	-	-
ถนนรอง	-	-	-
ถนนหลัก	ถนนพหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน	ราชวิถี
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	-	-
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18/32	18/32	18/30
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โฟนอน อินเทอร์เน็ต	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โฟนอน อินเทอร์เน็ต	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชย์กรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชย์กรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชย์กรรม
ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	3-1-66.0	1-2-70.3	1-1-15
เนื้อที่ดิน (ตร.วา)	1,366.0	670.3	515.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	20 x 260	38 x 57	12x100
หน้ากว้างติดถนน (เมตร)	20 เมตร	38 เมตร	12 เมตร
การถมดิน	สภาพถมแล้ว	สภาพถมแล้ว	สภาพถมแล้ว
ระดับดิน	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	1
การใช้ประโยชน์	พัฒนาเป็นโครงการพาณิชย์กรรม	พัฒนาเป็นโครงการพาณิชย์กรรม	พัฒนาเป็นโครงการพาณิชย์กรรม
ผังเมือง กรุงเทพมหานคร	พาณิชย์กรรม (สีแดง) บริเวณ พ.3-7	พาณิชย์กรรม (สีแดง) บริเวณ พ.4-2	พาณิชย์กรรม (สีแดง) บริเวณ พ.4-2
FAR : OSR	FAR 7 : OSR 4.5	FAR 8 : OSR 4	FAR : 8 : OSR 4
กฎหมายสิ่งแวดล้อม	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ข้อกำหนดอื่นๆ	พร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อเสนอบัญญัติ	ขอมติบัญญัติกรุงเทพมหานคร	ขอมติบัญญัติกรุงเทพมหานคร	พร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการพัฒนาของรัฐ	-	-	-
เขตเทศบาล/อบต.	สำนักงานเขตพญาไท	สำนักงานเขตพญาไท	สำนักงานเขตราชเทวี
ความเห็นพิเศษ	-	-	-
จุดเด่น	ติดถนนพหลโยธิน	ติดถนนพหลโยธิน	ติดถนนราชวิถี
จุดด้อย	-	-	-
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการพาณิชย์กรรม	เพื่อการพาณิชย์กรรม	เพื่อการอยู่อาศัย
เงื่อนไข	ราคาซื้อขายแล้ว ก.ค. ปี 2561	ราคาซื้อขายแล้ว ก.พ. ปี 2560	เสนอขาย
ราคารวม (บาท)	1,679,180,484	817,600,000	500,000,000.00
ราคา (บาท/ตร.วา)	1,229,268.29	1,219,752.35	970,873.79
ผู้ให้ข้อมูล	สัญญาขายที่ดิน	สัญญาขายที่ดิน	คุณณัฐปาริชา
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	ณ สำนักงานที่ดิน	ณ สำนักงานที่ดิน	081-617-8541
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 2: แสดงรายละเอียดการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

- 1 ทรัพย์สิน คือ ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ประมาณ 4 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา
- 2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จะพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด 3, 4 และ 5 ซึ่งเป็นตัวแทนที่ได้จากการสำรวจและเก็บข้อมูลการขาย ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยที่ ในบริเวณใกล้เคียงกันมีข้อมูลที่เสนอขาย/ซื้อขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้
- 3 รายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors) เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา) หรือ เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ทรัพย์สิน
		3-1-66.0	1-2-70.3	1-1-15	4-0-0.0
		1,366.0	670.3	515.0	1,600.0
ทำเลที่ตั้ง (Location)	15	6	6	6	8
สภาพแวดล้อม (Environment)	5	7	9	7	8
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	10	9	9	6	8
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	5	9	9	9	9
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	20	8	8	6	8
สภาพคล่อง (Liquidity)	20	8	8	8	6
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	10	8	8	6	8
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	15	9	9	9	7
รวม (Sum)	100	795	805	705	750

การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 ค่อนข้างแย่ 3-4 พอใช้ 5 ปานกลาง 6-7 ค่อนข้างดี 8-9 ดี 10 ดีที่สุด

เงื่อนไข	ราคาซื้อขายแล้ว ก.ค. ปี 2561	ราคาซื้อขายแล้ว ก.พ. ปี 2560	เสนอขาย	
ราคาเสนอขาย (Asking Price)/ราคาซื้อขายแล้ว (Sold Price) ตร.วา ละ	1,229,268	1,219,752	970,874	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)	20%	20%	-5%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)	1,475,122	1,463,703	922,330	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)	795	805	705	750
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)	0.94	0.93	1.06	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)	1,391,624	1,363,698	981,202	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	45	55	45	145
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง	0.31	0.38	0.31	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	3.22	2.64	3.22	9.08
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)	0.35	0.29	0.35	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)	493,802	395,912	348,169	1,237,883
4 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Market Value) ตร.วา ละ				1,200,000

- 5 มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม ตารางวา ละ 1,200,000.00 บาท เป็นเงินรวม 1,920,000,000 บาท
- 6 มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม โดยประมาณ 1,920,000,000 บาท

อธิบายเพิ่มเติม:

- 1) กรณีเสนอขาย การต่อรองพิจารณาจากการต่อรองเบื้องต้น รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาเสนอขายกับราคาที่มีการซื้อขายจริง จากการสำรวจ
- 2) การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ได้จากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในท้องตลาดในแต่ละช่วงเวลา รวมทั้งฐานข้อมูลจากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินของบริษัท ตั้งแต่ปี 2528-ปัจจุบัน (www.area.co.th)

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพแวดล้อม (Environment)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพคล่อง (Liquidity)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ตารางที่ 3: รายละเอียดค่าเช่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน

1 การวิเคราะห์เพื่อหาค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม สำหรับทรัพย์สิน ระยะเวลาเช่า 18.92 ปี จะพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และอัตราผลตอบแทนจากการเช่าที่ดิน ตามรายละเอียด ดังนี้

1.1 เนื้อที่ดิน	1,600.0
1.2 มูลค่าที่ประเมินได้	1,200,000.0
1.3 มูลค่าที่ดินทรัพย์สิน	1,920,000,000.00
1.4 อัตราผลตอบแทนจากการเช่าที่ดิน	3.0%
1.5 ค่าเช่าตลาดที่ดิน ที่ประเมินได้	57,600,000.00
	4,800,000.00
1.6 ค่าเช่ารายปี เริ่มค่าเช่ารายปี เริ่มต้น (ปีที่ 1) เท่ากับ	57,600,000.00
1.7 อัตราคิดลด (Disc อัตราคิดลด (Discount Rate) (%)	7.00%

อธิบายเพิ่มเติม : อธิบายเพิ่มเติม :

อัตราคิดลด (Discount Rate) จากการสำรวจผู้ประเมินที่พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากการเช่าที่ดิน, จากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล บวกกับความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจ และความเสี่ยงที่คาดว่าจะได้รับเงินค่าเช่า อัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว (อายุ 10 ปี) อยู่ที่ประเมิน 2.36 เปอร์เซ็นต์

ผู้ประเมินที่พิจารณา อัตราผลตอบแทนจากการเช่าประมาณ 3% อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย 1.5% และอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลฯ 2.36 %

คำนวณอัตราคิดลดที่เหมาะสม เท่ากับ 3.0% + 1.5% + 2.36% = 6.86% หรือประมาณ 7.0%

2 ค่าเช่าตลาด

2.1 มูลค่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่เฉลี่ย (สัญญา 18.92 ปี)

ลำดับ	ปีที่ เหลือ	ปีที่ คำนวณ	เริ่มต้น	สิ้นสุด	จำนวนเดือน	ปรับค่าเช่า ทุกๆ 3 ปี 10%	ค่าเช่าตลาด (บาท/ปี)	PV Factor 7.0%	ค่าเช่าตลาด (PV) มูลค่าปัจจุบัน (บาท/ปี)
1	12	1.00	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	12.00		57,600,000.00	1.000000	57,600,000.00
2	13	2.00	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	12.00		57,600,000.00	0.903492	52,041,141.84
3	14	3.00	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	12.00		57,600,000.00	0.844385	48,636,581.16
4	15	4.00	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	12.00	10%	63,360,000.00	0.789145	50,000,223.62
5	16	5.00	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	12.00		63,360,000.00	0.737519	46,729,180.95
6	17	6.00	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	12.00		63,360,000.00	0.689270	43,672,131.73
7	18	7.00	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	12.00	10%	69,696,000.00	0.644177	44,896,584.02
8	19	8.00	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	12.00		69,696,000.00	0.602035	41,959,424.32
9	20	9.00	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	12.00		69,696,000.00	0.562649	39,214,415.25
10	21	10.00	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	12.00	10%	76,665,600.00	0.525841	40,313,884.84
11	22	11.00	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	12.00		76,665,600.00	0.491440	37,676,527.89
12	23	12.00	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	12.00		76,665,600.00	0.459290	35,211,708.31
13	24	13.00	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	12.00	10%	84,332,160.00	0.429243	36,198,952.47
14	25	14.00	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	12.00		84,332,160.00	0.401161	33,830,796.70
15	26	15.00	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	12.00		84,332,160.00	0.374917	31,617,567.01
16	27	16.00	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	12.00	10%	92,765,376.00	0.350390	32,504,040.85
17	28	17.00	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	12.00		92,765,376.00	0.327467	30,377,608.27
18	29	18.00	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	12.00		92,765,376.00	0.306044	28,390,288.10
19	30	18.92	1 มกราคม 2586	3 ธันวาคม 2586	11.00	10%	102,041,913.60	0.286022	29,186,277.49
รวม			มูลค่าปัจจุบันของที่ดินตามระยะเวลาเช่าเฉลี่ย (ปี)		18.92		1,435,299,321.60		760,057,334.82
								โดยประมาณ (ปัดเศษ)	760,100,000.00

ตารางที่ 4: การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

ลำดับ	รายการสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร ปี	ค่าเสื่อม (Dep.)		มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)(บาท)	
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		%ต่อปี	รวม(บาท)		
1	อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น								
	1.1 พื้นที่ภายในอาคาร	12,892.00	29,850.00	384,826,200.00	44	1.7%	292,467,912.00	92,358,288.00	
	รวม	12,892.00		384,826,200.00				92,358,288.00	
2	อาคารสำนักงาน 5 ชั้น และอาคารจอดรถ 7 ชั้น								
	2.1 พื้นที่ภายในอาคาร	4,587.00	24,600.00	112,840,200.00	44	1.7%	85,758,552.00	27,081,648.00	
	2.2 พื้นที่จอดรถ	12,177.00	15,350.00	186,916,950.00	44	1.7%	142,056,882.00	44,860,068.00	
	รวม	16,764.00		299,757,150.00				71,941,716.00	
3	รวม	29,656.00	มูลค่าประกันอัคคีภัย	616,125,015.00	หักฐานจาก 10%				
	หมายเหตุ: การประเมินค่าก่อสร้างอาคารอ้างอิงตามบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย สภาคณผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2566-2567								
	1 อาคารลำดับที่ 1 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 507 อาคารสำนักงานสูง 9-15 ชั้นขึ้นไป ระดับราคาปานกลาง-สูง ตร.ม.ละ 25,700-34,000 บาท			เฉลี่ยตารางเมตรละประมาณ			29,850.00		
	อาคารลำดับที่ 2.1 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 507 อาคารสำนักงานสูงไม่เกิน 5 ชั้น ระดับราคาปานกลาง-สูง ตร.ม.ละ 21,200-28,000 บาท			เฉลี่ยตารางเมตรละประมาณ			24,600.00		
	2 อาคารลำดับที่ 2.2 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 517 อาคารจอดรถยนต์ 6-10 ชั้น ระดับราคาปานกลาง-สูง ตร.ม.ละ 13,300-17400 บาท			เฉลี่ยตารางเมตรละประมาณ			15,350.00		
4	สรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน							684,583,350.00	
5	สรุปมูลค่าประกันอัคคีภัย ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน							616,125,015.00	
6	สรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ของอาคารทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน เป็นเงิน							164,300,004.00	
7	ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อาชญากรรมแผ่นดิน (ภัยพิบัติ) ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังต่อไปนี้								
	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอาชญากรรมเช่าระยะเวลา 18.92 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้								
	7.1 ภายสิ่งปลูกสร้างทางเศรษฐกิจ	30.00	ปี ค่าคงที่ ของมูลค่า	12.40904	ณ อัตราคิดลด	7.00%	จากตารางที่ 3		
	7.2 ภายสิ่งปลูกสร้างเช่าของเหลือ	18.92	ปี ค่าคงที่ ของมูลค่า	10.31326	ณ อัตราคิดลด	7.00%	จากตารางที่ 3		
8	สัดส่วนอาชญากรรมเช่าของเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์			83.11%	คงเหลือมูลค่าอาคาร			136,551,144.32	
	หมายเหตุ: กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.0 เปอร์เซ็นต์ (อ้างอิงตาราง 3)				มูลค่า (ปิดเศษ)			136,600,000.00	

ตารางที่ 5: ข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน

1 ชื่อโครงการ : อาคาร พญาไท พลาซ่า 13.756167, 100.533099
 อาคารสูง (ชั้น) : 38 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 128 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
 พื้นอาคารรวม : 55,000 ตารางเมตร



ระบบปรับอากาศ : Water Cool Package
 : ค่าไฟฟ้า อัตราการไฟฟ้า บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา ฟรี บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 1,500.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก

- ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 12 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว ความสูงของชั้น 2.50 เมตร
 - อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,

ระบบรถไฟฟ้า : ดิตรถไฟฟ้า สถานีพญาไท

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 145 - 1,200 ขึ้นไป

แบบห้องสำนักงาน	พื้นที่ตารางเมตร	ค่าเช่าบาท/ตร.ม./เดือน
สำนักงาน	145.00	400-450

เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน

สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-512-5909 และ 084-543-4833

เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>

หมายเหตุ:

2 ชื่อโครงการ : อาคาร สิริภิญโญ 13.758051, 100.535290
 อาคารสูง (ชั้น) : 18 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
 พื้นอาคารรวม : 18,000 ตารางเมตร



ระบบปรับอากาศ : Central Chilled Water
 : ค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา ฟรี บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 1,500.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก
 - ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 6 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว ความสูงของชั้น 2.50 เมตร
 - อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,
 ระบบรถไฟฟ้า : ห่างจาก สถานีพญาไท 100 เมตร

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100 ตารางเมตร ขึ้นไป

แบบห้องสำนักงาน	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
สำนักงาน	100	590-650

เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-512-5909 และ 084-543-4833
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

- 3 ชื่อโครงการ : อาคารศรีอยุธยา 13.757394, 100.537460
 อาคารสูง (ชั้น) : 18 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 187/1 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
 พื้นอาคารรวม : 16,000 ตารางเมตร



- ระบบปรับอากาศ : Split Type
 : ค่าไฟฟ้า 5.00 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา ฟรี บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 1,200.00 บาท/เดือน

- สิ่งอำนวยความสะดวก
 - ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 6 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว ความสูงของชั้น 2.60 เมตร
 - อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,
 ระบบรถไฟฟ้า : ห่างจาก สถานีพญาไท 350 เมตร

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100-1200 ตารางเมตร

ค่าเช่าสำนักงาน	แบบ	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
	ห้อง สำนักงาน	100.00	420

- เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-512-5909 และ 084-543-4833
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

4 ชื่อโครงการ : อาคาร เคเอสแอล ทาวเวอร์ KSL TOWER 13.757310, 100.537673
 อาคารสูง (ชั้น) : 21 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 503 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
 พื้นอาคารรวม : 18,000 ตารางเมตร



ระบบปรับอากาศ : Central Air
 : ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา ฟรี บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 2,500.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก
 - ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว ความสูงของชั้น 2.50 เมตร
 - อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,
 ระบบรถไฟฟ้า : ห่างจาก สถานีพญาไท 400 เมตร

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 55-900 ตารางเมตร

แบบห้อง	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
สำนักงาน	55	580

เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-512-5909 และ 084-543-4833
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

5 ชื่อโครงการ : อาคาร มหานคร ยิบซั่ม 13.756434, 100.541776
 อาคารสูง (ชั้น) : 26 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 539/2 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
 พื้นอาคารรวม : 19,000 ตารางเมตร



ระบบปรับอากาศ : Water Cool Package
 : ค่าไฟฟ้า 6+ft บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา ฟรี บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 1,000.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก
 - ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 6 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว ความสูงของชั้น 2.60 เมตร
 - อื่น ๆ : พลาซ่า, ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,
 ระบบรถไฟฟ้า : ห่างจาก สถานีพญาไท 800 เมตร

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100-1000 ตารางเมตร ขึ้นไป

แบบ	พื้นที่	ค่าเช่า
ห้อง	ตารางเมตร	บาท/ตร.ม./เดือน
สำนักงาน	100.00	450

เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-512-5909 และ 084-543-4833
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

ตารางที่ 6: แสดงรายละเอียดการประเมินค่าเช่าสำนักงานด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

- 1 ตารางการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงาน
- 2 การประเมินมูลค่าที่ดินแปลงนี้ จะพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด 1, 2 และ 3 เป็นตัวแทนจากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขาย/ซื้อขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้
- 3 โดยวิธีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน (SP)
		สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน
อาคาร		อาคาร หนาโท พลาซ่า	อาคาร สิริกัญญา	อาคารศรีอยุธยา	ซี.พี.ทาวเวอร์ 3
ทำเลที่ตั้ง (Location)	30	8	7	6	9
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	10	8	8	8	9
การเข้าถึง/สถานีรถไฟฟ้า (Access)	20	7	7	7	8
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	5	9	9	9	9
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	10	8	8	8	8
สภาพคล่อง (Liquidity)	10	8	8	8	8
รูปแบบอาคาร	10	8	8	8	8
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	5	8	8	8	8
รวม (Sum)	100	785	755	725	845

การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 ค่อนข้างแย่ 3-4 พอใช้ 5 ปานกลาง 6-7 ค่อนข้างดี 8-9 ดี 10 ดีที่สุด					
ราคาเสนอเช่า (Offer Rent)		425	620	420	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)		-5%	-5%	-10%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)		404	589	378	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)		785	755	725	845
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)		1.08	1.12	1.17	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		435	659	441	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		60	90	120	270
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.22	0.33	0.44	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		4.50	3.00	2.25	9.75
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.46	0.31	0.23	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		201	203	102	505
สรุปมูลค่าตลาดค่าเช่า สำนักงานของทรัพย์สิน				ตารางเมตรละ	510 บาท

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
การเข้าถึง/สถานีรถไฟฟ้า (Access)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สภาพคล่อง (Liquidity)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
รูปแบบอาคาร	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ตารางที่ 7: รายละเอียดการประเมินราคาที่ดินที่ยังไม่ได้
 1. รายละเอียดการประเมินราคาที่ดินที่ยังไม่ได้

อันดับ	ประเภท	จำนวนแปลง	พื้นที่	มูลค่าประเมิน	มูลค่าจริง	มูลค่าประเมินต่อไร่	มูลค่าจริงต่อไร่	ส่วนต่าง	จำนวนแปลง	มูลค่าประเมิน	มูลค่าจริง
1	ที่ดิน	-	3-14	514	-	-	-	-	31 ธ.ค. 68	9,235.00	9,235.00
2	ที่ดิน	-	1-5	145	-	-	-	-	31 ธ.ค. 68	5,644.12	5,644.12
3	ที่ดิน	-	1-2	162	18,000	-	-	-	31 ธ.ค. 68	70.00	70.00
รวม										14,949.12	14,949.12
รวม										11,791.64	11,791.64
รวม										3,157.48	3,157.48

หมายเหตุ : มูลค่าที่ดินและค่าประเมินราคาที่ดินที่ยังไม่ได้

2. รายละเอียดการประเมินราคาที่ดิน (หน่วย : ล้านบาท / ไร่)

ปี	31 ธ.ค. 68	31 ธ.ค. 69	31 ธ.ค. 70	31 ธ.ค. 71	31 ธ.ค. 72	31 ธ.ค. 73	31 ธ.ค. 74	31 ธ.ค. 75	31 ธ.ค. 76	31 ธ.ค. 77	31 ธ.ค. 78	31 ธ.ค. 79	31 ธ.ค. 80	31 ธ.ค. 81	31 ธ.ค. 82	31 ธ.ค. 83	31 ธ.ค. 84	31 ธ.ค. 85	31 ธ.ค. 86
1	461.00	461.00	474.83	489.07	503.75	518.86	534.40	550.46	566.07	582.08	601.50	619.55	638.13	657.28	676.09	697.20	718.22	739.77	761.96
2	631.00	631.00	651.09	671.55	691.70	712.45	733.82	755.84	778.51	801.87	825.92	850.70	876.22	902.51	929.58	957.47	986.19	1,015.78	1,046.25
3	186.00	186.00	191.58	197.23	203.25	209.34	215.62	222.09	228.76	235.62	242.69	249.97	257.47	265.19	273.15	281.34	289.79	298.48	307.43

4. รายงานผลการดำเนินงานประจำปี

ปีงบประมาณ	1 พ.ย. 69	1 พ.ย. 70	1 พ.ย. 71	1 พ.ย. 72	1 พ.ย. 73	1 พ.ย. 74	1 พ.ย. 75	1 พ.ย. 76	1 พ.ย. 77	1 พ.ย. 78	1 พ.ย. 79	1 พ.ย. 80	1 พ.ย. 81	1 พ.ย. 82	1 พ.ย. 83	1 พ.ย. 84	1 พ.ย. 85	1 พ.ย. 86
ปีงบประมาณ	31 ต.ค. 69	31 ต.ค. 70	31 ต.ค. 71	31 ต.ค. 72	31 ต.ค. 73	31 ต.ค. 74	31 ต.ค. 75	31 ต.ค. 76	31 ต.ค. 77	31 ต.ค. 78	31 ต.ค. 79	31 ต.ค. 80	31 ต.ค. 81	31 ต.ค. 82	31 ต.ค. 83	31 ต.ค. 84	31 ต.ค. 85	31 ต.ค. 86
12																		
12																		
12																		

5. របាយការណ៍លំហូរសាច់ប្រាក់របស់ក្រុមហ៊ុន

31.12.20	31.12.21	31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.12.26	31.12.27	31.12.28	31.12.29	31.12.30	31.12.31	31.12.32	31.12.33	31.12.34	31.12.35	31.12.36
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

6. ប្រាក់ចំណូលពីការលក់ដីស្រែចម្រុះស្រូវស្រែចម្រុះស្រូវ

1.គ.ក-៤៨	1.គ.ក-៤៩	1.គ.ក-៥០	1.គ.ក-៥១	1.គ.ក-៥២	1.គ.ក-៥៣	1.គ.ក-៥៤	1.គ.ក-៥៥	1.គ.ក-៥៦	1.គ.ក-៥៧	1.គ.ក-៥៨	1.គ.ក-៥៩	1.គ.ក-៦០	1.គ.ក-៦១	1.គ.ក-៦២	1.គ.ក-៦៣	1.គ.ក-៦៤	1.គ.ក-៦៥	1.គ.ក-៦៦	
31.12.៤៨	31.12.៤៩	31.12.៥០	31.12.៥១	31.12.៥២	31.12.៥៣	31.12.៥៤	31.12.៥៥	31.12.៥៦	31.12.៥៧	31.12.៥៨	31.12.៥៩	31.12.៦០	31.12.៦១	31.12.៦២	31.12.៦៣	31.12.៦៤	31.12.៦៥	31.12.៦៦	
51,088,020																			
42,872,726																			
158,240																			
98,110,966																			

(7) งบกำไรขาดทุน

	1 ต.ค. 60	31 ต.ค. 60	1 ต.ค. 61	31 ต.ค. 61	1 ต.ค. 62	31 ต.ค. 62	1 ต.ค. 63	31 ต.ค. 63	1 ต.ค. 64	31 ต.ค. 64	1 ต.ค. 65	31 ต.ค. 65	1 ต.ค. 66	31 ต.ค. 66
-	50,213,746	59,000,138	61,758,003	63,611,732	65,520,004	67,485,682	69,410,357	71,595,565	73,749,032	75,995,735	78,294,407	80,581,439	82,990,082	85,408,849
-	48,833,926	50,297,914	51,865,851	53,361,057	54,961,809	56,610,745	58,209,068	60,058,340	61,860,090	63,715,893	65,627,369	67,596,191	69,624,076	71,712,799
-	207,648	213,877	220,294	226,903	233,710	240,721	247,943	255,381	263,042	270,834	279,082	287,433	296,056	304,938
	87,254,320	110,971,990	111,796,108	117,109,692	120,713,802	124,147,153	128,687,207	133,466,664	138,442,264	144,140,830	149,896,242	156,044,795	162,611,072	169,546,966

ตารางที่ 8: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ประเมินมูลค่าตามได้สมมติฐานมูลค่าสินทรัพย์เช่า ตามตามสัญญาเช่าคงเหลือ

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้ เนื่องจากรายได้ เป็นส่วนประกอบของรายได้รวม หรือรายได้จากการให้เช่าที่ขายสินค้า จึงพิจารณาจากรายได้สุทธิในการดำเนินงาน แสดงรายละเอียดดังนี้		14,949.12	ตารางเมตร				
ทรัพย์สินที่ประเมิน มีพื้นที่เช่าประมาณ		29,656.00	ตารางเมตร				
พื้นที่ก่อสร้างประมาณ		50%					
สัดส่วนพื้นที่เช่า							
1.1	สมมติฐานรายได้			ข้อมูลลูกค้าย้อนหลัง (ปี)	2564	2563	2562
	รายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา		94,116,996	บาท/ปี			
	รายได้ค่าเช่าอุปโภค	11.1%	% ต่อรายได้รวม	10,446,987	บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	5.2%
	รายได้จากจอดรถ	6.1%	% ต่อรายได้รวม	5,741,137	บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	3.6%
	รายได้อื่นๆ	1.8%	% ต่อรายได้รวม	1,694,106	บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	3.7%
	รวมรายได้ (รายได้ค่าเช่าอุปโภค + รายได้จากจอดรถ + อื่น ๆ)		17,882,229	บาท/ปี			
			19.0%	ของรายได้รวม			
			19.0%	ของรายได้รวม			

1.2	สมมติฐานค่าใช้จ่าย						
	ค่าสาธารณูปโภค	11.6%	% ต่อรายได้รวม	12,991,910	บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	10.5%
	ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด	9.2%	% ต่อรายได้รวม	10,303,929	บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	1.9%
	ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	11.1%	% ต่อรายได้รวม	12,431,914	บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	2.3%
	ค่าภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	2.2%	% ต่อรายได้รวม	2,463,983	บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	0.5%
	ค่าเบี้ยประกันภัย	0.6%	% ต่อรายได้รวม	671,995	บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	0.5%
	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2.9%	% ต่อรายได้รวม	3,247,978	บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	3.7%
	เผื่อค่าปรับปรุงอาคาร (CAPEX)	3.0%	% ต่อรายได้รวม	3,359,977	บาท/ปี	ประมาณการ	2.9%
1.3	สมมติฐานค่าธรรมเนียมในการบริการอสังหาริมทรัพย์						
	ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)	3.5%	% ต่อรายได้รวม	3,919,973	บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	0.8%
	ค่าธรรมเนียมการบริการจัดการระบบสาธารณูปโภค	0.5%	% ต่อรายได้รวม	559,996	บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	0.0%
	ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management fee)	3.1%	% ต่อรายได้รวม	3,471,976	บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	0.0%
	ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	2.3%	% ต่อรายได้รวม	2,575,982	บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	0.0%
	ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า	2.3%	% ต่อรายได้รวม	2,575,982	บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	0.0%
	รวม	11.7%	ของรายได้รวม				

2 การประมาณรายได้ในอนาคต (Cash Flow Projection)																					
รายการ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
		1-ม.ค.-68	1-ม.ค.-69	1-ม.ค.-70	1-ม.ค.-71	1-ม.ค.-72	1-ม.ค.-73	1-ม.ค.-74	1-ม.ค.-75	1-ม.ค.-76	1-ม.ค.-77	1-ม.ค.-78	1-ม.ค.-79	1-ม.ค.-80	1-ม.ค.-81	1-ม.ค.-82	1-ม.ค.-83	1-ม.ค.-84	1-ม.ค.-85	1-ม.ค.-86	
	ปี	31-ธ.ค.-68	31-ธ.ค.-69	31-ธ.ค.-70	31-ธ.ค.-71	31-ธ.ค.-72	31-ธ.ค.-73	31-ธ.ค.-74	31-ธ.ค.-75	31-ธ.ค.-76	31-ธ.ค.-77	31-ธ.ค.-78	31-ธ.ค.-79	31-ธ.ค.-80	31-ธ.ค.-81	31-ธ.ค.-82	31-ธ.ค.-83	31-ธ.ค.-84	31-ธ.ค.-85	3-ธ.ค.-86	

จำนวนเดือน	227	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
Potential Gross Income : growth rate (อัตราการเพิ่มค่าเช่า)	TRUE	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ตามสัญญา)		51,088,020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (เทียบตลาด)		-	58,213,746	59,960,158	61,758,963	63,611,732	65,520,084	67,485,687	69,510,257	71,595,565	73,743,432	75,955,735	78,234,407	80,581,439	82,998,882	85,488,849	88,053,514	90,695,119	93,415,973	96,218,452
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม (ตามสัญญา)		42,872,736	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม (เทียบตลาด)		-	48,832,926	50,297,914	51,806,851	53,361,057	54,961,889	56,610,745	58,309,068	60,058,340	61,860,090	63,715,893	65,627,369	67,596,191	69,624,076	71,712,799	73,862,076	76,062,076	78,312,799	80,612,799
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ (ตามสัญญา)		156,240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ (เทียบตลาด)		-	207,648	213,877	220,294	226,903	233,710	240,721	247,943	255,381	263,042	270,934	279,062	287,433	296,056	304,938	314,086	323,509	333,214	343,211
รายได้อื่นๆ (รายได้สาธารณูปโภค - รายได้จากจอดรถ)		17,882,229	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ (รายได้สาธารณูปโภค - รายได้จากจอดรถ)		-	20,378,321	20,989,670	21,619,361	22,267,941	22,935,980	23,624,059	24,332,781	25,062,764	25,814,647	26,589,087	27,386,759	28,206,315	29,048,419	29,913,615	30,802,514	31,715,614	32,652,414	33,622,614

Total Potential Gross Income		111,999,225	127,632,641	131,461,620	135,405,469	139,467,633	143,651,662	147,961,212	152,400,048	156,972,050	161,681,211	166,531,647	171,527,597	174,330,528	179,560,444	182,534,073	188,010,095	191,164,818	196,899,763	200,246,609
Vacancy Rate & Loss - เฉลี่ยพื้นที่เช่าทั้งหมด		14.68%	7.28%	7.28%	7.28%	7.28%	7.28%	7.28%	7.28%	7.28%	7.28%	7.28%	7.28%	7.24%	7.24%	7.21%	7.21%	7.17%	7.14%	
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่า (สำนักงาน)		27.00%	10.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่า (พาณิชย์กรรม)		12.00%	5.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่า (เก็บของ)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน		37,294,255	52,392,371	56,962,150	58,671,015	60,431,145	62,244,080	64,111,402	66,034,744	68,015,787	70,056,260	72,157,948	74,322,686	76,552,367	78,848,938	81,214,406	83,650,838	86,160,363	88,745,174	91,407,530
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม		42,872,736	46,391,280	45,268,123	46,626,166	48,024,951	49,465,700	50,949,671	52,478,161	54,052,506	55,674,081	57,344,303	59,064,632	59,064,632	60,836,571	62,661,669	62,661,669	64,541,519	64,541,519	64,541,519
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ		156,240	207,648	213,877	220,294	226,903	233,710	240,721	247,943	255,381	263,042	270,934	279,062	287,433	296,056	304,938	314,086	323,509	333,214	343,211
รายได้อื่นๆ (รายได้สาธารณูปโภค - รายได้จากจอดรถ)		15,261,414	18,808,347	19,464,389	20,048,320	20,649,770	21,269,263	21,907,341	22,564,561	23,241,498	23,938,743	24,656,905	25,396,612	25,821,842	26,596,498	27,047,624	27,859,053	28,337,653	29,187,782	29,695,529
Effective Gross Income		95,584,644	117,799,646	121,908,539	125,565,795	129,332,769	133,212,752	137,209,135	141,325,409	145,565,171	149,932,126	154,430,090	159,062,993	161,726,275	166,578,063	169,403,540	174,485,646	177,483,194	182,807,689	185,987,788
Minus Operating Expenses		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Expenses Growth rate		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
ค่าสาธารณูปโภค		11,087,819	13,664,759	14,141,391	14,565,632	15,002,601	15,452,679	15,916,260	16,393,747	16,885,560	17,392,127	17,913,890	18,451,307	18,760,248	19,323,055	19,650,811	20,240,335	20,588,050	21,205,692	19,776,701
ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด		8,793,787	10,837,567	11,215,586	11,552,053	11,898,615	12,255,573	12,623,240	13,001,996	13,391,996	13,793,756	14,207,568	14,633,795	14,878,817	15,325,182	15,585,126	16,052,679	16,328,454	16,818,307	15,684,970
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา		10,609,895	13,075,761	13,531,848	13,937,803	14,355,937	14,786,615	15,230,214	15,687,120	16,157,734	16,642,466	17,141,740	17,655,992	17,951,617	18,490,165	18,803,793	19,367,907	19,700,634	20,291,654	18,924,257
ค่าภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862	2,102,862
ค่าเบี้ยประกันภัย		573,508	706,798	731,451	753,395	775,997	799,277	823,255	847,952	873,391	899,593	926,581	954,378	970,358	999,468	1,016,421	1,046,914	1,064,899	1,096,846	1,022,933
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		2,771,955	3,416,190	3,535,348	3,641,408	3,750,650	3,863,170	3,979,065	4,098,437	4,221,390	4,348,032	4,478,473	4,612,827	4,690,062	4,830,764	4,912,703	5,060,084	5,147,013	5,301,423	4,944,175
เผื่อค่าปรับปรุงอาคาร (CAPEX)		2,867,539	3,533,989	3,657,256	3,766,974	3,879,983	3,996,383	4,116,274	4,239,762	4,366,955	4,497,964	4,632,903	4,771,890	4,851,788	4,997,342	5,082,106	5,234,569	5,324,496	5,484,231	5,114,664
สมมติฐานค่าธรรมเนียมในการบริการอสังหาริมทรัพย์		11,183,403	13,782,559	14,263,299	14,691,198	15,131,934	15,585,892	16,053,469	16,535,073	17,031,125	17,542,059	18,068,321	18,610,370	18,921,974	19,489,633	19,820,214	20,414,821	20,765,534	21,388,500	21,760,571
Total Expenses		49,990,769	61,120,485	63,179,040	65,011,326	67,108,866	69,052,737	71,054,925	73,117,178	75,472,614	77,660,458	79,913,938	82,235,023	83,823,773	86,254,519	87,670,083	90,216,218	91,997,881	94,665,453	90,307,073
ค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตรต่อเดือน		279	341	352	362	374	385	396	408	421	433	445	458	467	481	489	503	513	528	549
สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้		52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	49%
Total Net Operating Income		45,593,875	56,679,161	58,729,499	60,554,470	62,223,903	64,160,015	66,154,210	68,208,231	70,092,557	72,271,668	74,516,152	76,827,970	77,902,502	80,323,544	81,733,457	84,269,428	85,485,313	88,142,237	95,680,715
		0.9132	0.8340	0.7617	0.6956	0.6352	0.5801	0.5298	0.4838	0.4418	0.4035	0.3685	0.3365	0.3073	0.2807	0.2563	0.2341	0.2138	0.1952	0.1783
Total Net Operating Income (พิจารณาเป็น Present Value)		41,638,242	47,271,042	44,731,549	42,120,132	39,526,345	37,220,289	35,047,630	33,000,752	30,970,259</										

ตารางที่ 9: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.92 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ					
1.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,600.0	ตร.ว.ๆ ละ	475,062.50	บาท เป็นเงิน	760,100,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	29,656.0	ตารางเมตร			136,600,000.00 บาท
มูลค่ารวม					896,700,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					896,700,000.00 บาท
(แปดร้อยเก้าสิบล้านหกแสนเจ็ดแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 4/67)					573,700,000.00 บาท
(ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านสามแสนเจ็ดแสนบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					573,700,000.00 บาท
(ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านสามแสนเจ็ดแสนบาทถ้วน)					

ภาคผนวก ข:

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ “หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด” และ “หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด มูลค่าตลาด

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์ เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาดคือ มูลค่าการลงทุน (Investment Value), มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (Value in Use), มูลค่ากิจการ (Going Concern Value), มูลค่าประกันภัย (Insurable Value), มูลค่าทางภาษี (Assessed or Taxable Value), มูลค่าพิเศษ (Special Value), มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value), มูลค่าซาก (Salvage Value) และมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นต้น

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ “มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน” วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดพลาดจากความไม่จริงได้



ISO 9001:2015 certified

ภาคผนวก ข : หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(ข-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา:ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Facsimile 295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ภาคผนวก ข: (ต่อ)

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขายหรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่างๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ “มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนถึงอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

- 1) ประเมินรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสู่สูตร $V = I / R$ โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ข : หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(ข-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel.02.295.3905
Facsimile 295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ภาคผนวก ค:

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เอเจนซี ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟ แฟร์ส จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พึงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่บริษัทจำเป็นต้องให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 20,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และครั้งละ 30,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้องณวันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่าไม่มีข้อความในสาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน
11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน



ภาคผนวก ค: (ต่อ)

เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

12. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ราวทางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

กรณีการตรวจสอบตำแหน่งห้องชุด ถือตามเลขที่ห้องชุดที่ปรากฏในเอกสารหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และตรวจสอบกับผังห้องชุด ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือการนำชี้ของเจ้าของห้องชุด การจัดทำผังห้องชุดเป็นเพียงระยะโดยประมาณตามผังที่ปรากฏในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัด ตรวจสอบเนื้อที่ห้องชุด การประเมินถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น

13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัวตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

14. กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่นๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการดำเนินการที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้งเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน

15. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นเกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

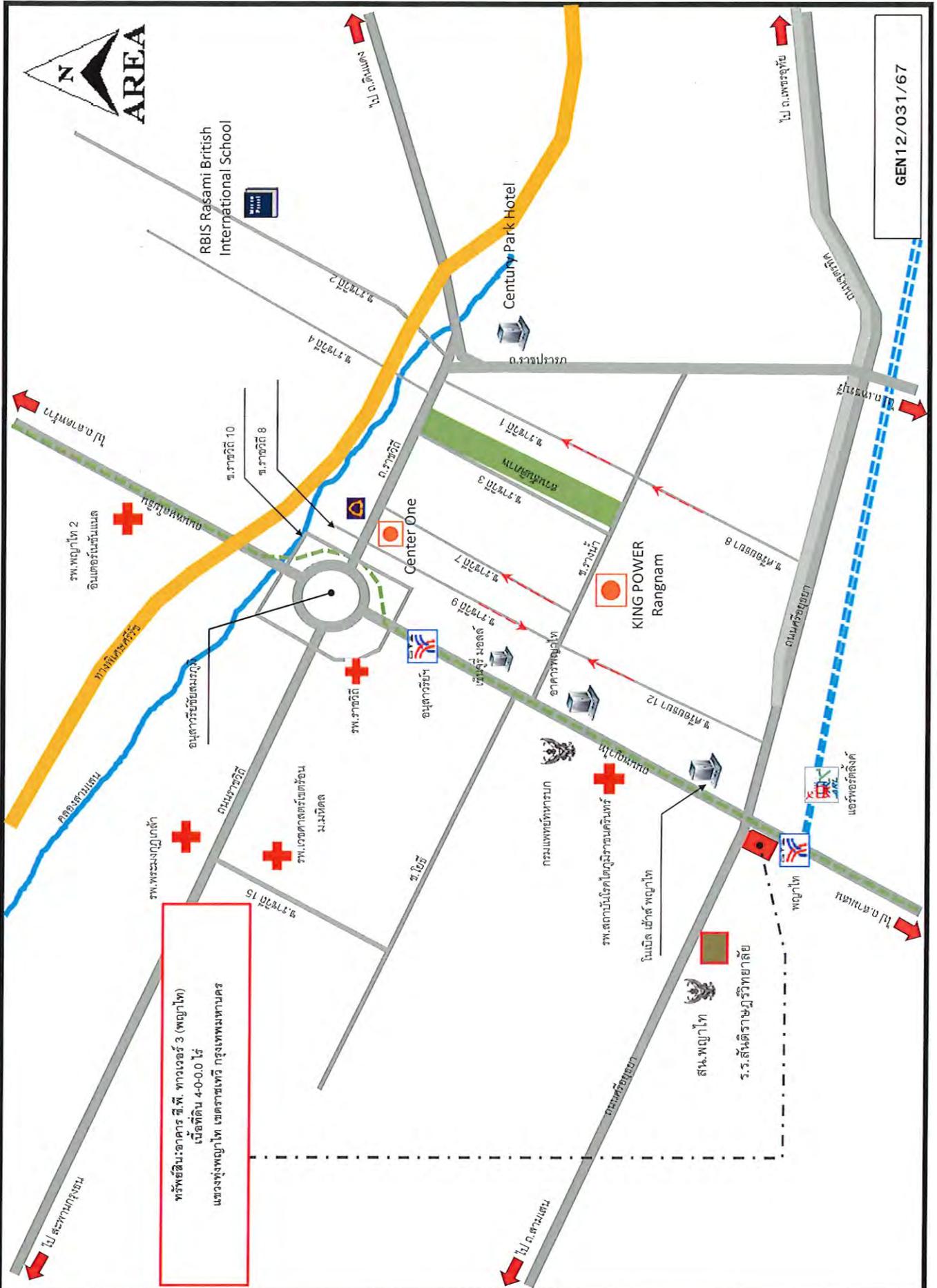


ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ค : ข้อกำหนดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
(ค-2)

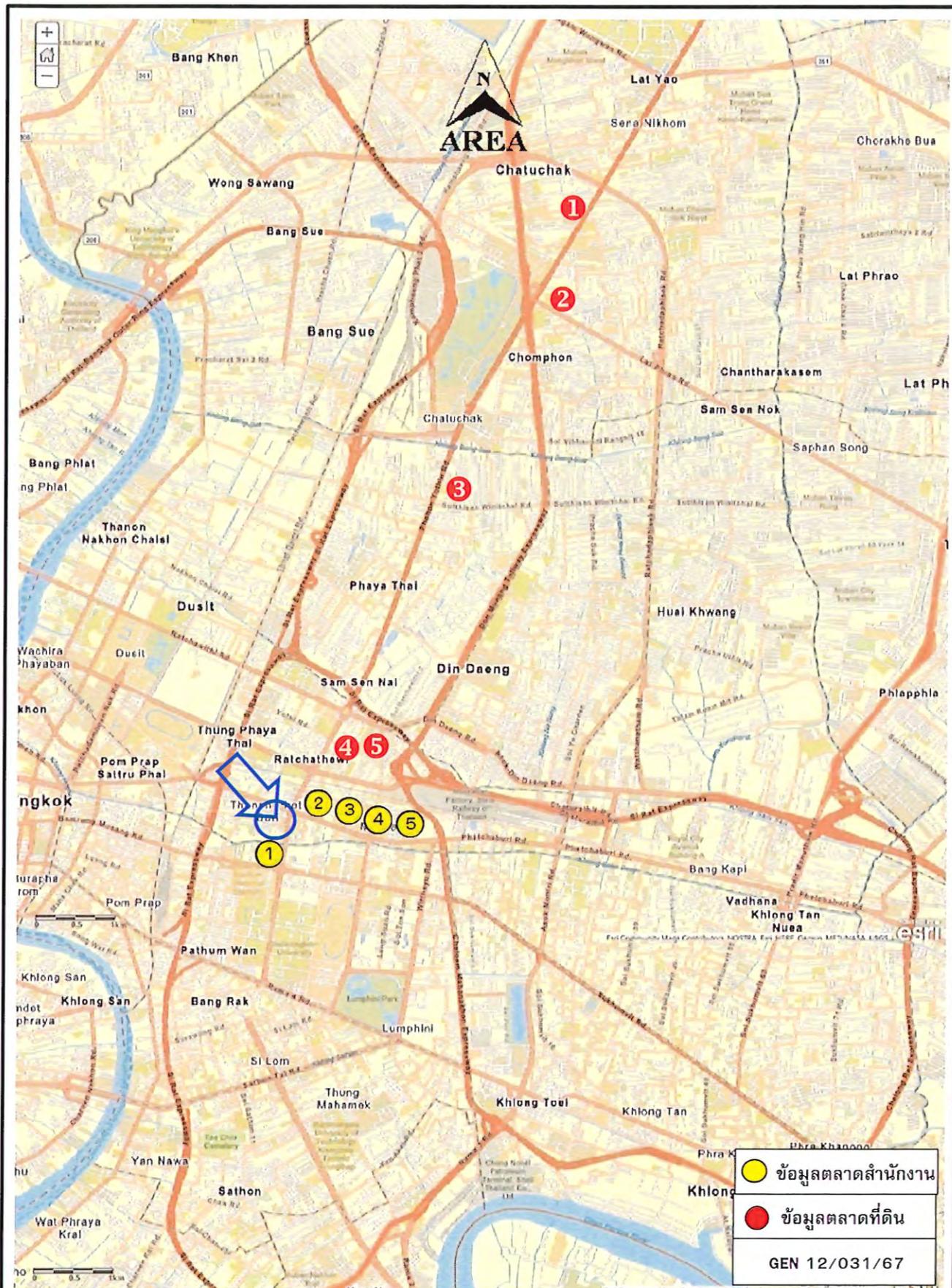
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel.02.295.3905
Facsimile 295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ภาคผนวก ง : แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน (ง-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
 องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
 Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
 5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
 Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

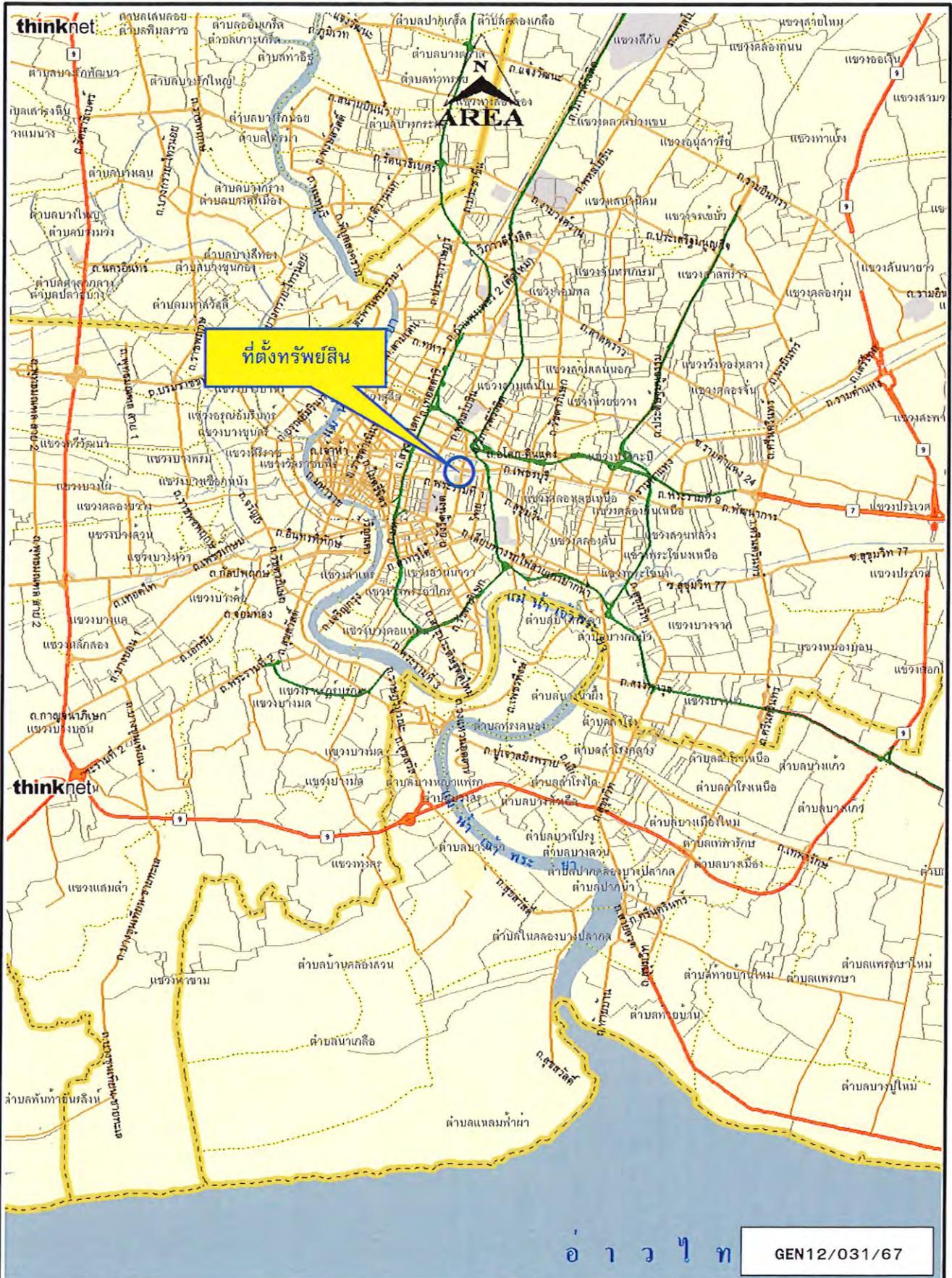


ISO 9001:2015 certified

ภาคผนวก ง: แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน (ง-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
 Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
 5/15 Nonsil Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
 Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

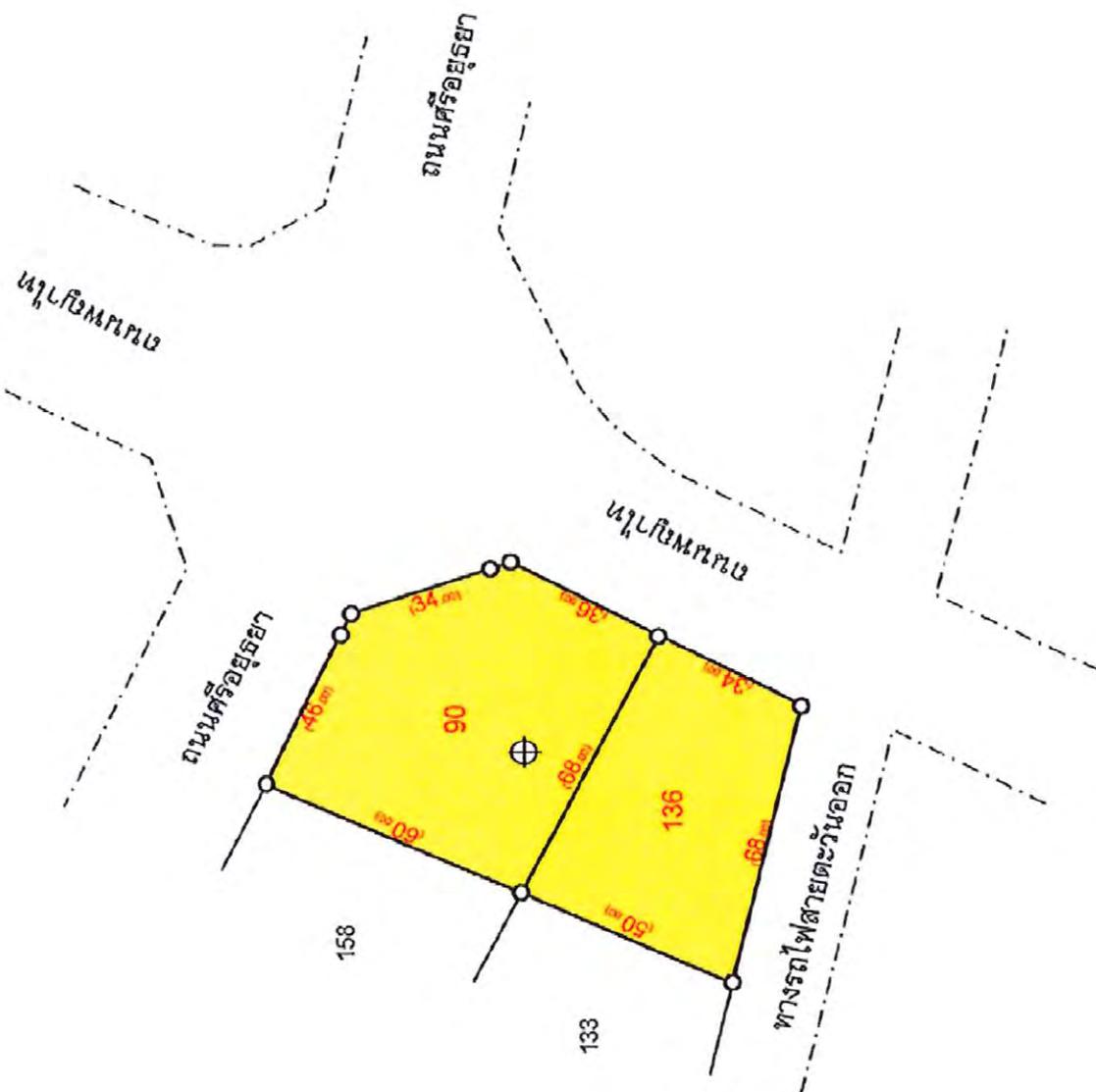


ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ง: แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
(ง-3)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsil Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ผังที่ดิน
(จ-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



สภาพถนนพญาไท ผ่านหน้าทรัพย์สิน



สภาพถนนศรีอยุธยา ผ่านหน้าทรัพย์สิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพด้านหน้าอาคาร A



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



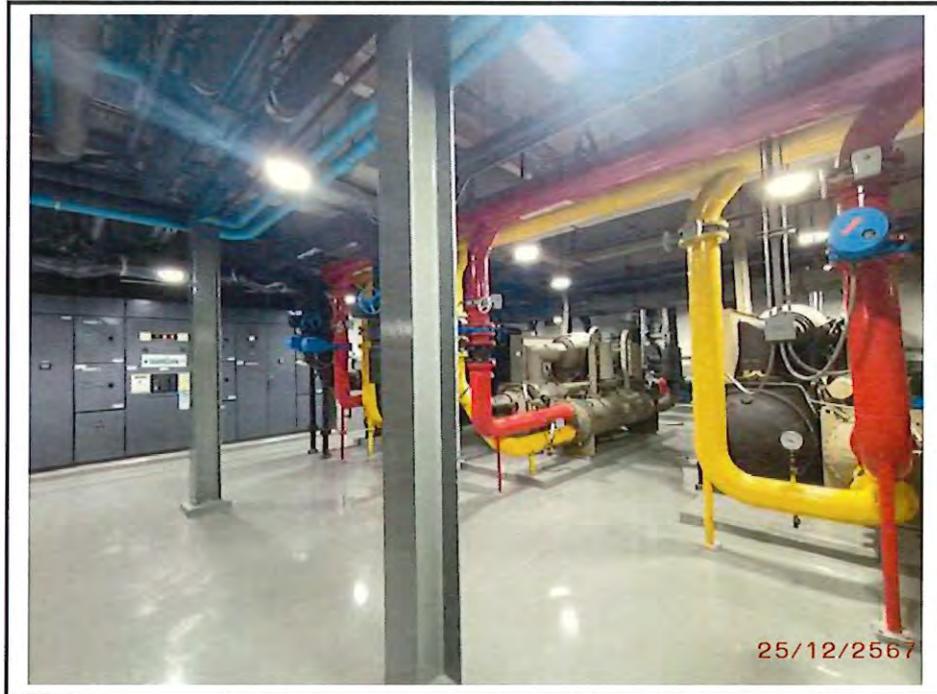
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-3)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-4)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-5)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

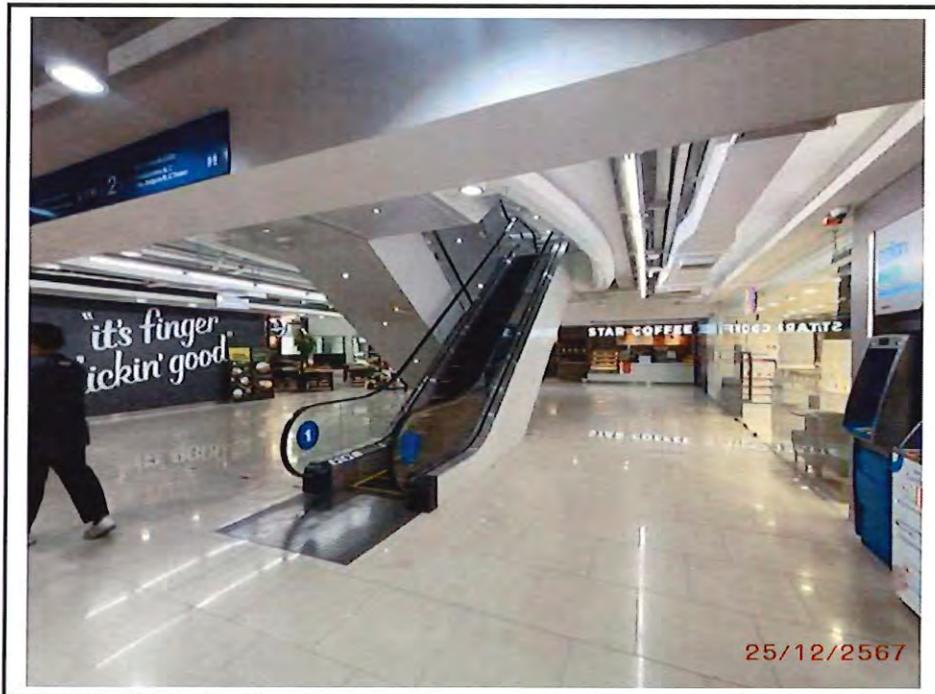
(จ-6)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

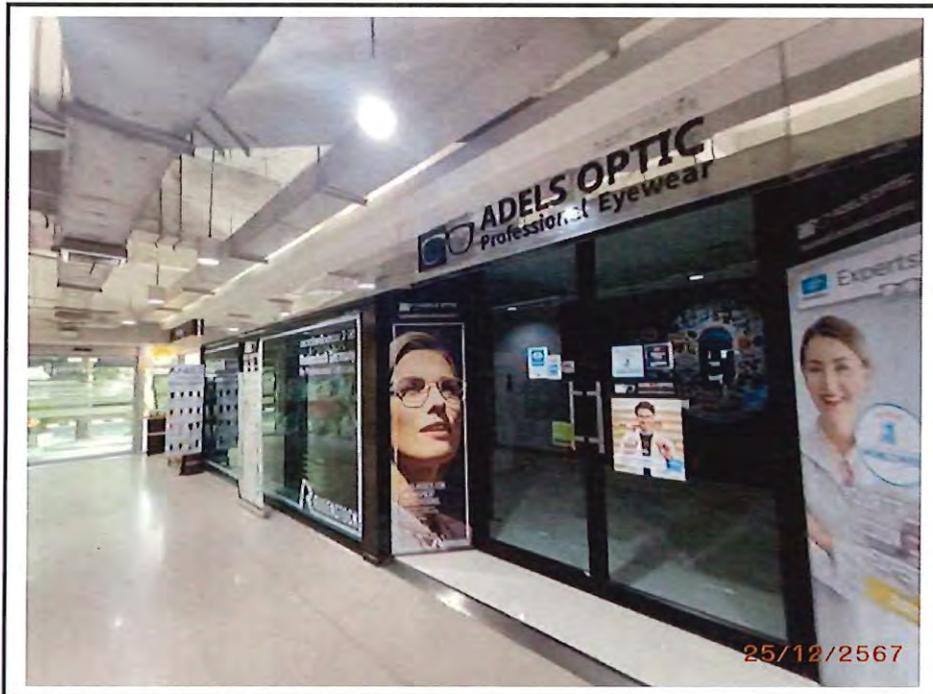
(จ-7)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

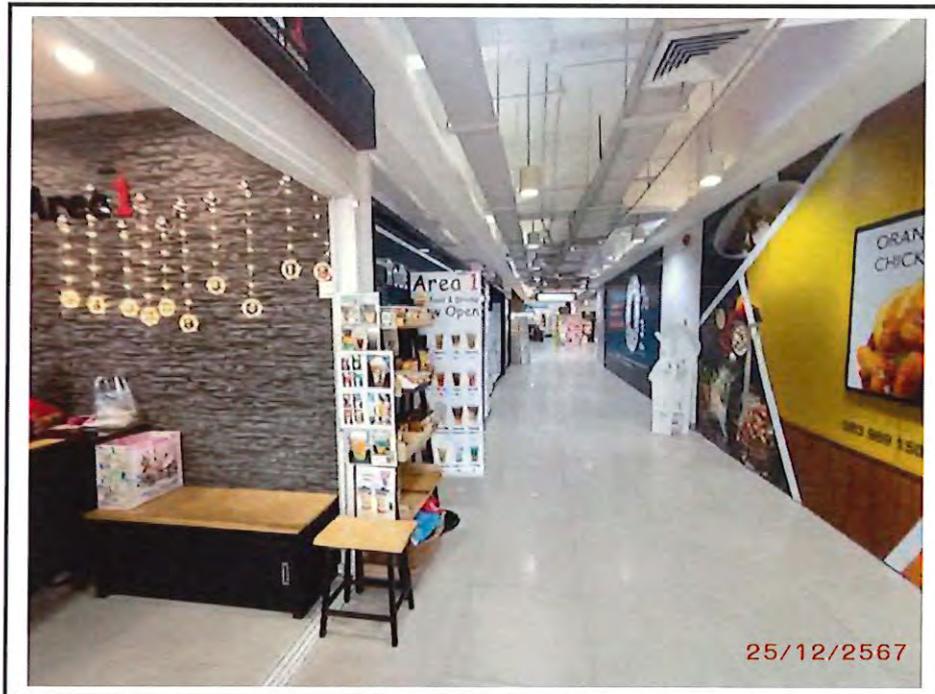
(ฉ-8)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

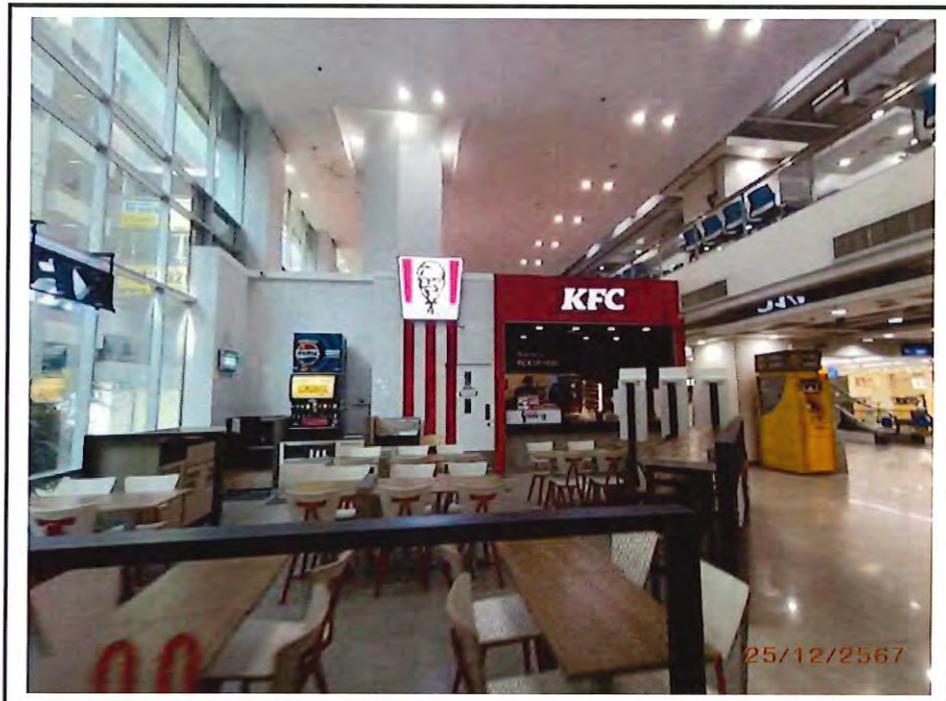
(จ-9)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-10)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-11)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



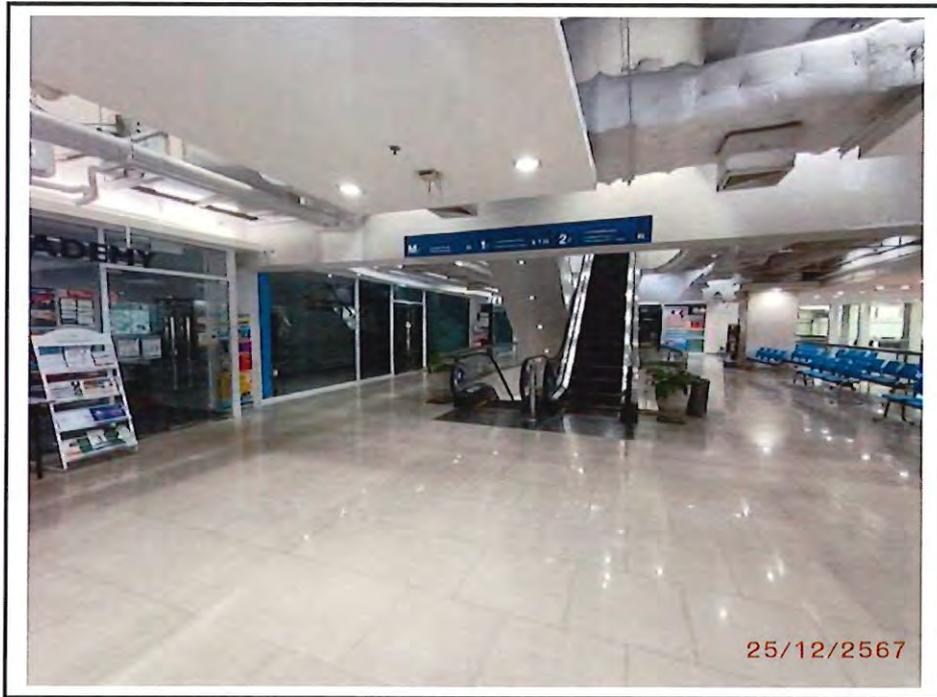
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

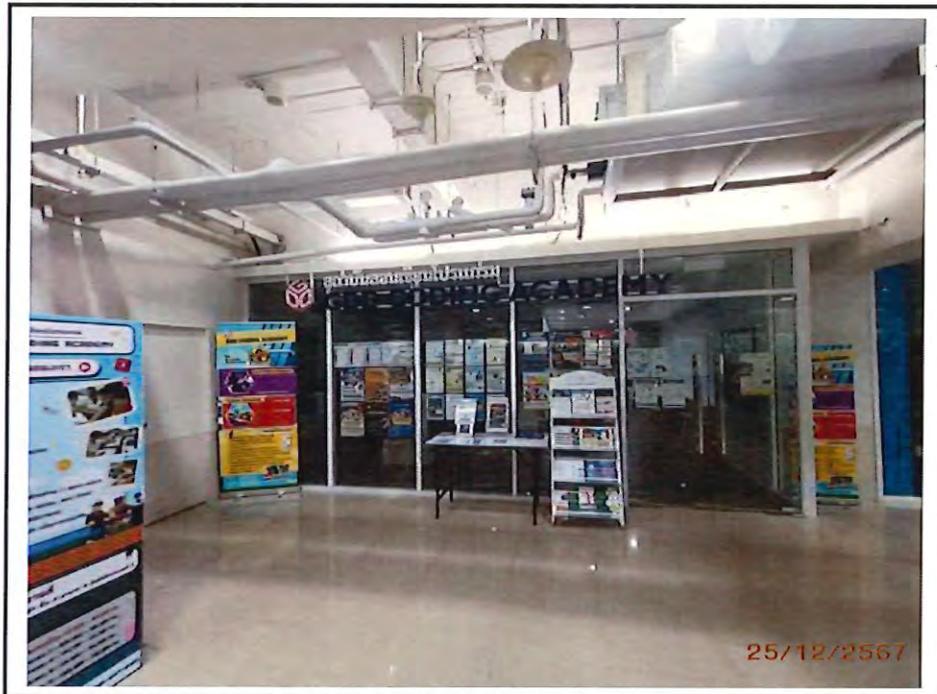
(ฉ-12)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 2 หรือ MF



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 2 หรือ MF



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

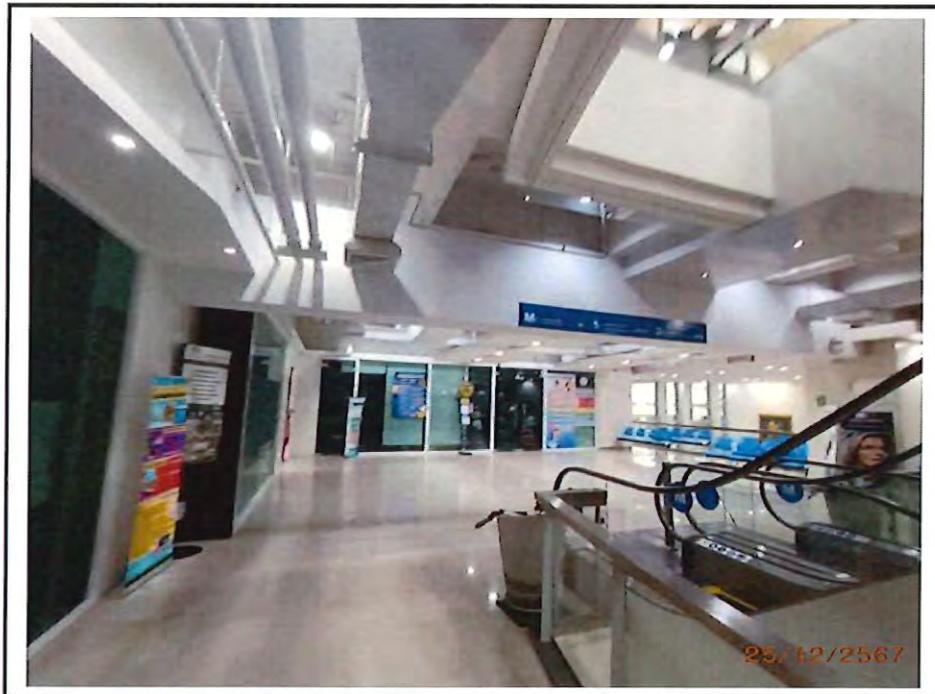
(ฉ-13)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 2 หรือ MF



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 2 หรือ MF



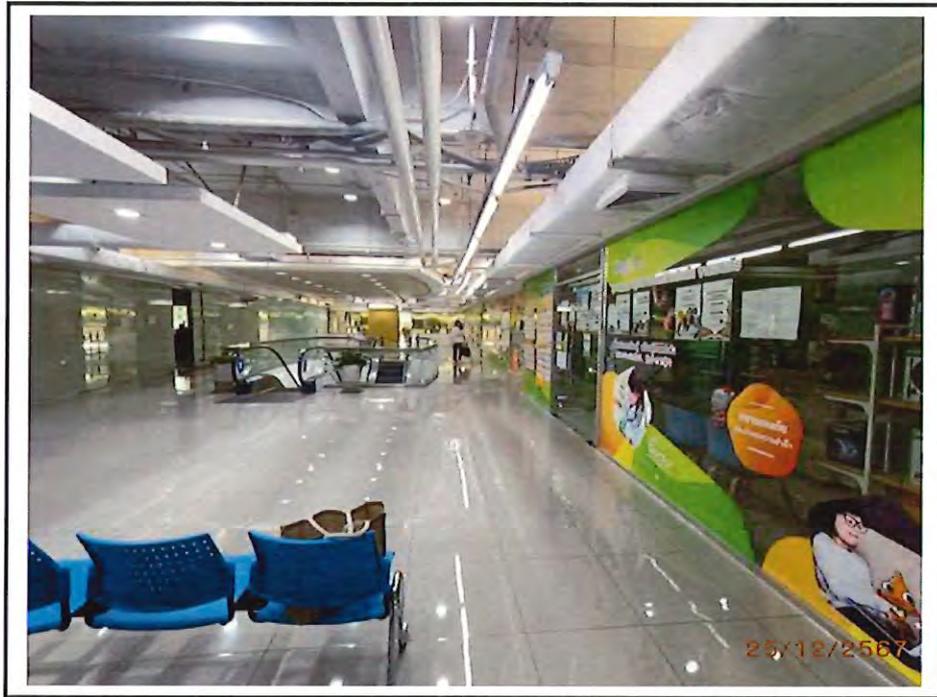
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

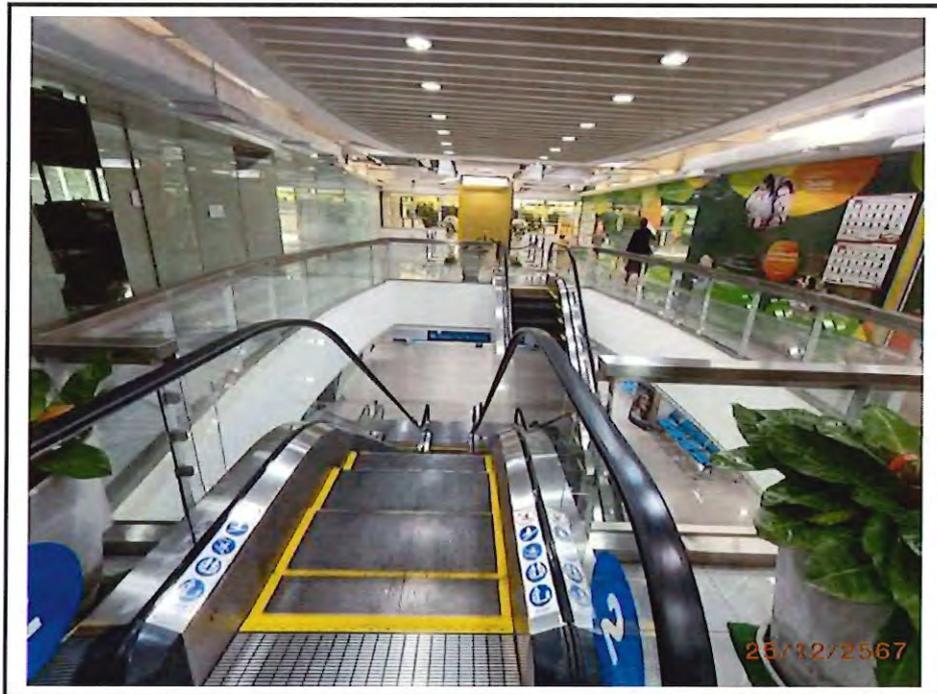
(จ-14)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F



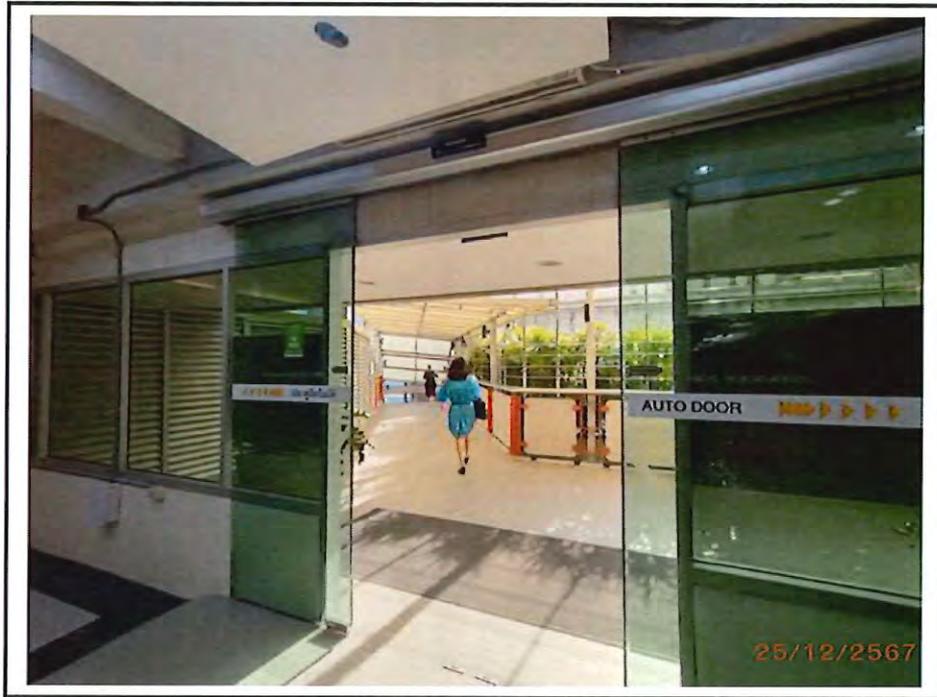
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-15)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F (ทางเชื่อม BTS)



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F (ทางเชื่อม BTS)



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-16)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-17)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F (ทางเชื่อมอาคาร B)



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F (ทางเชื่อมอาคาร B)



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-18)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 4 หรือ 3F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 4 หรือ 3F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-19)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 4 หรือ 3F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 4 หรือ 3F (ทางเชื่อมอาคาร B)



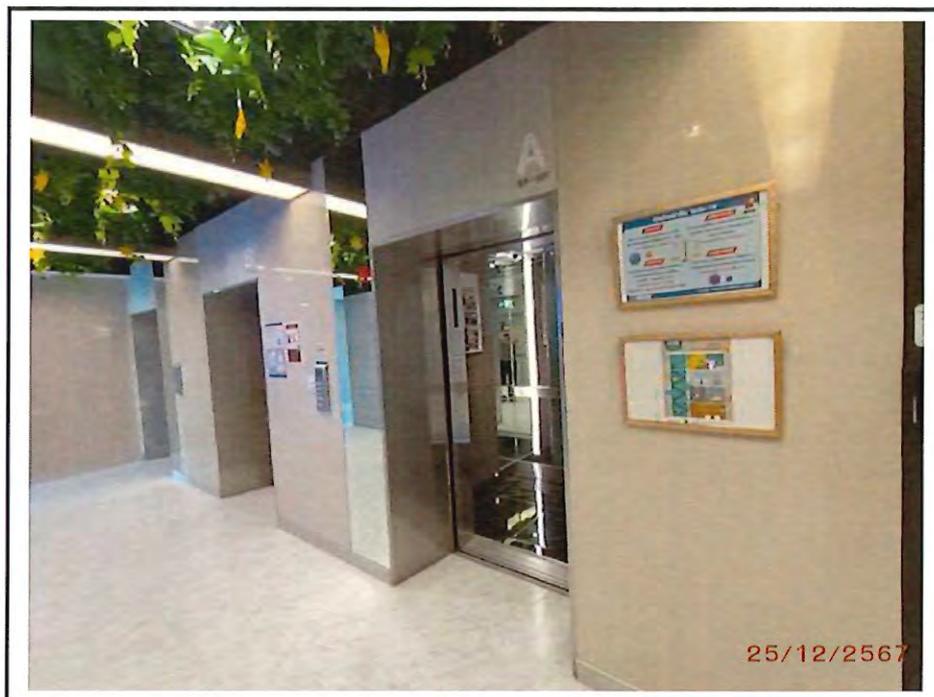
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

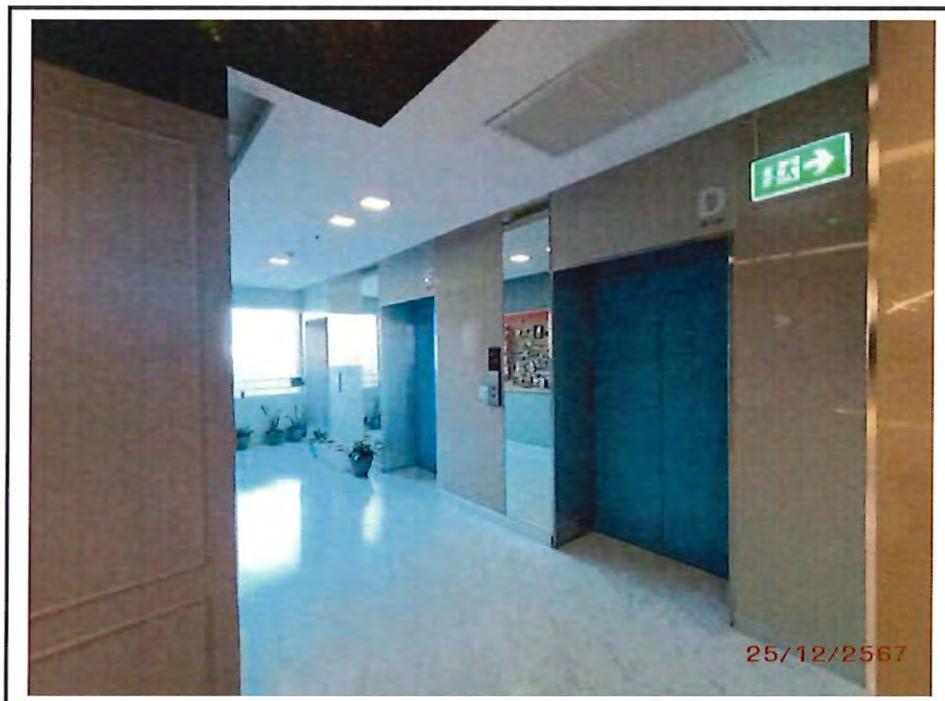
(จ-20)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 5 หรือ 4F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 5 หรือ 4F



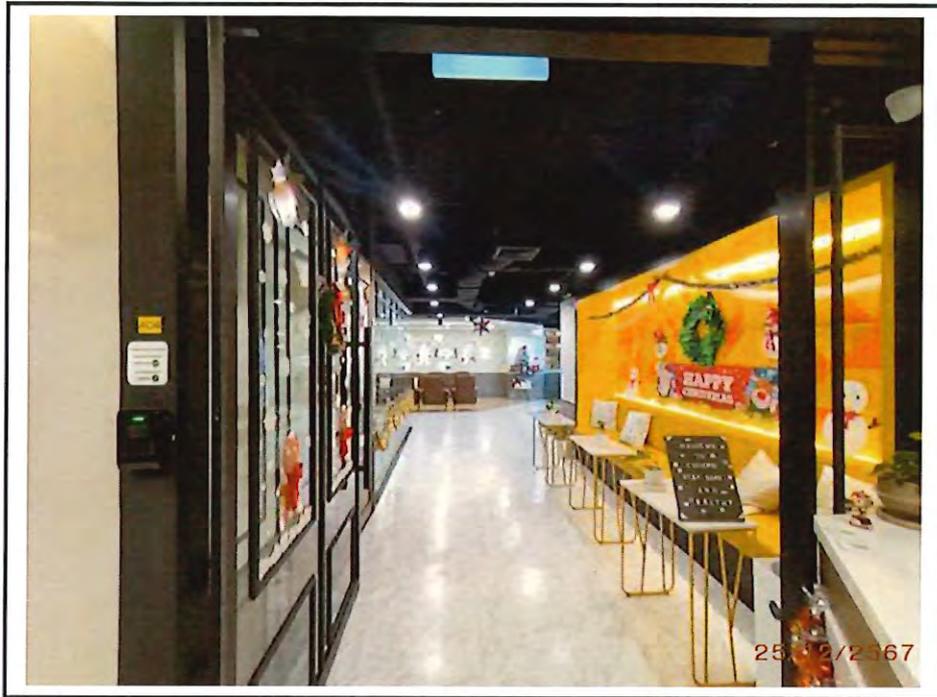
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-21)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 5 หรือ 4F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 6 หรือ 5F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

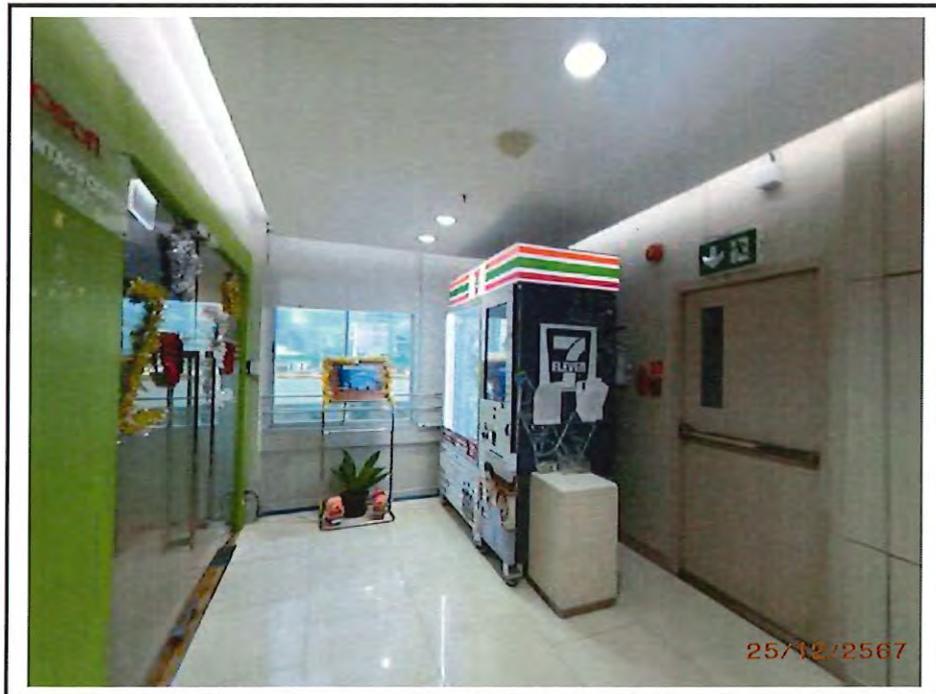
(ฉ-22)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 6 หรือ 5F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 6 หรือ 5F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-23)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 7 หรือ 6F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 7 หรือ 6F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

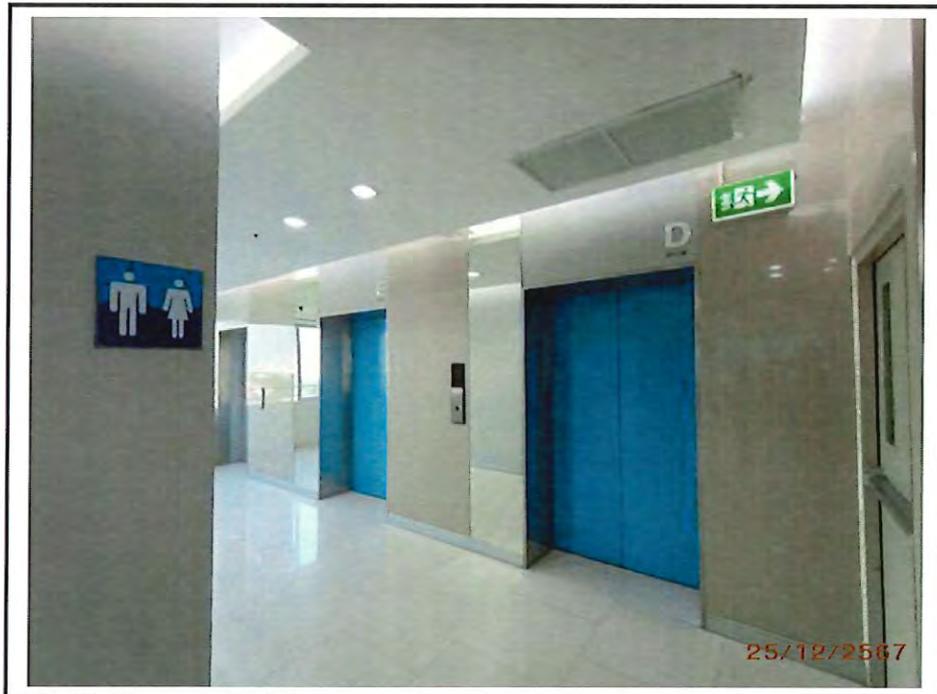
(ฉ-24)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 8 หรือ 7F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 8 หรือ 7F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-25)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 8 หรือ 7F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 8 หรือ 7F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

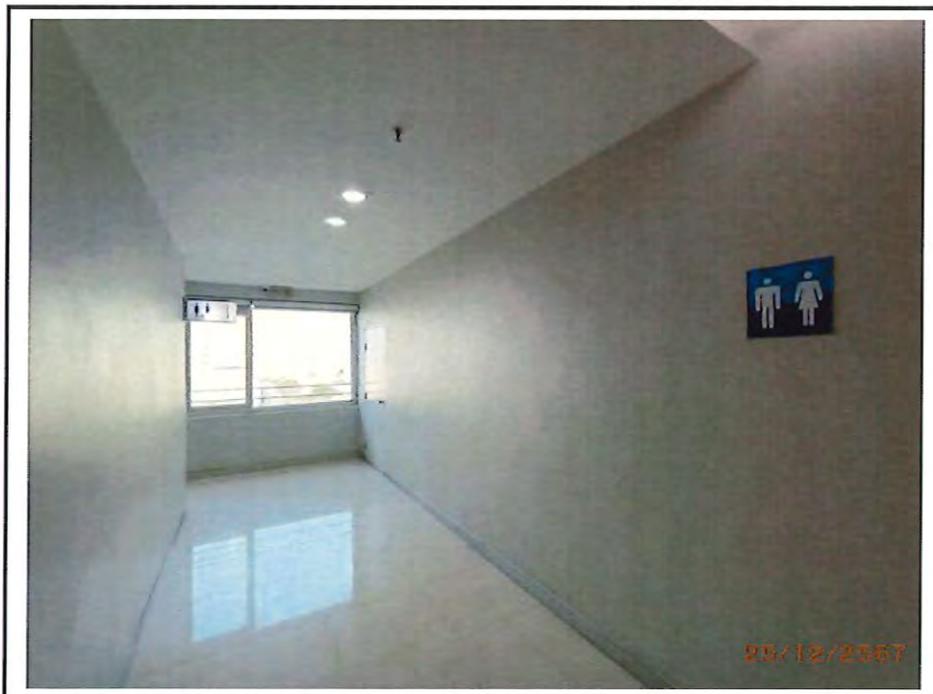
(ฉ-26)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 9 หรือ 8F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 9 หรือ 8F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-27)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 10 หรือ 9F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 10 หรือ 9F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-28)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 10 หรือ 9F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 10 หรือ 9F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-29)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 11 หรือ 10F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 11 หรือ 10F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

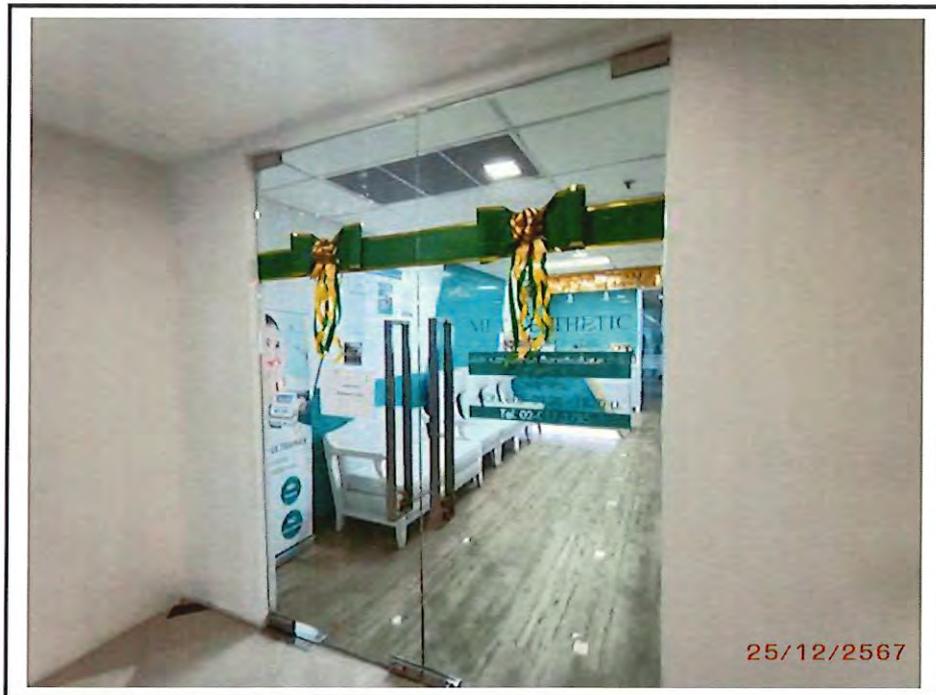
(ฉ-30)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 11 หรือ 10F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 11 หรือ 10F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-31)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 12 หรือ 11F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 12 หรือ 11F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-32)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 13 หรือ 12F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 13 หรือ 12F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-33)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 14 หรือ 12AF



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 14 หรือ 12AF



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-34)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 15 หรือ 14F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 15 หรือ 14F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-35)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้นดาดฟ้า



สภาพภายในอาคาร A ชั้นดาดฟ้า



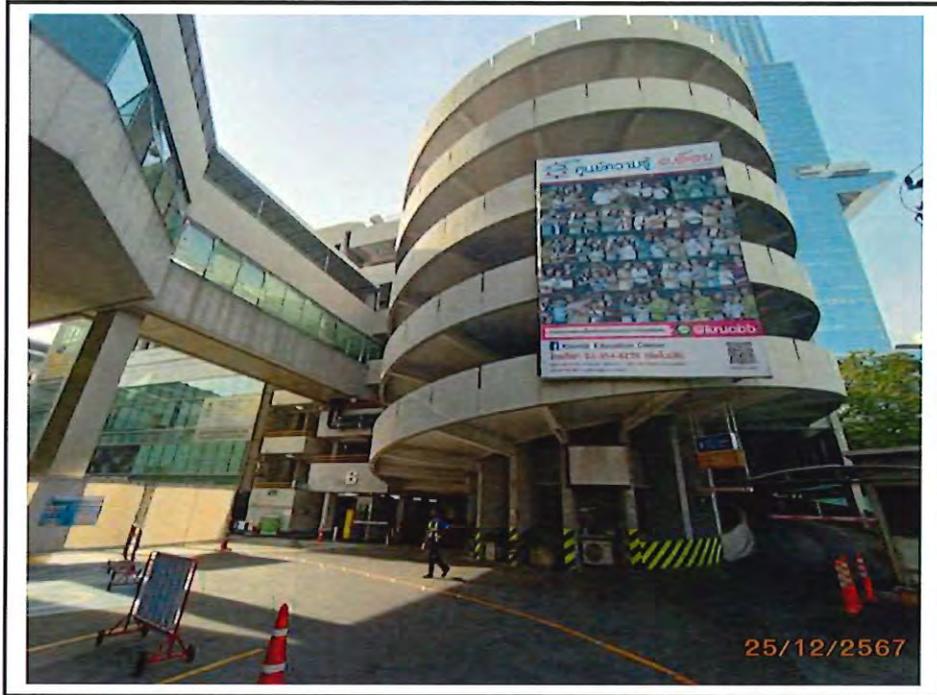
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

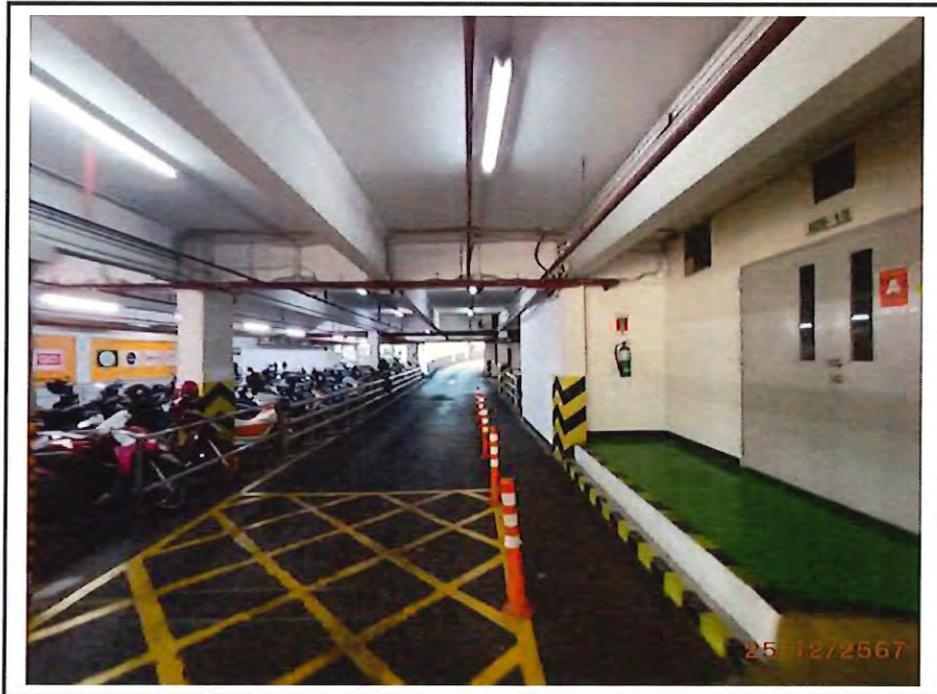
(ฉ-36)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพอาคาร B



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



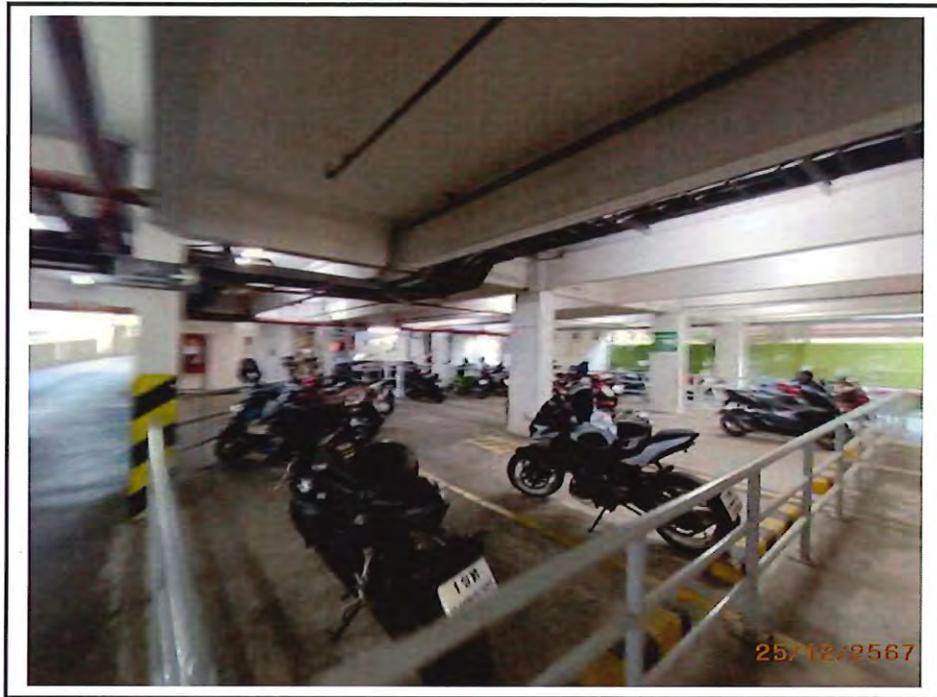
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-37)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-38)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-39)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



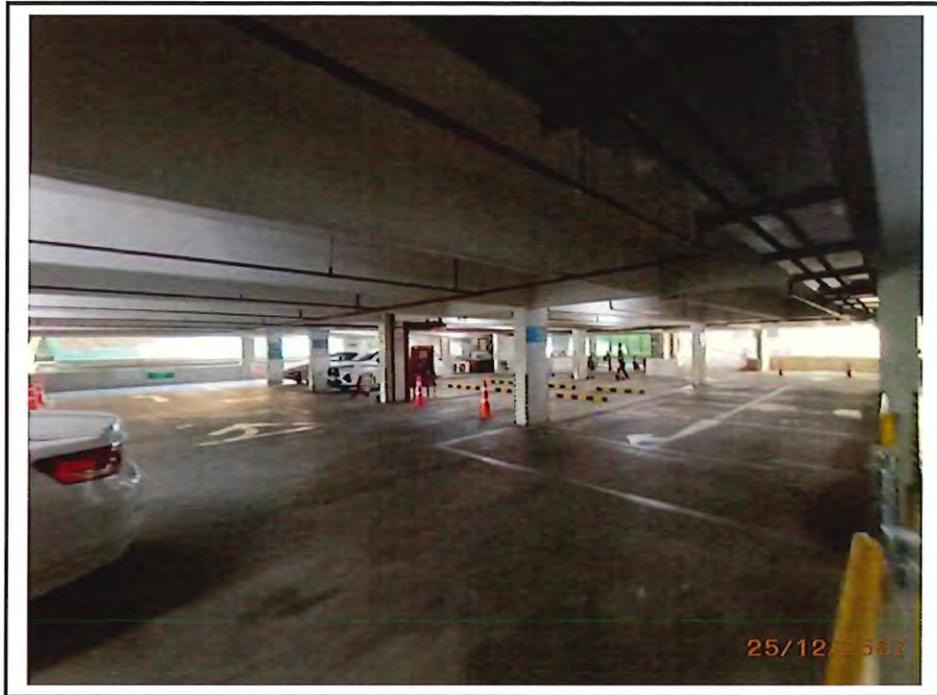
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-40)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 2



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 2



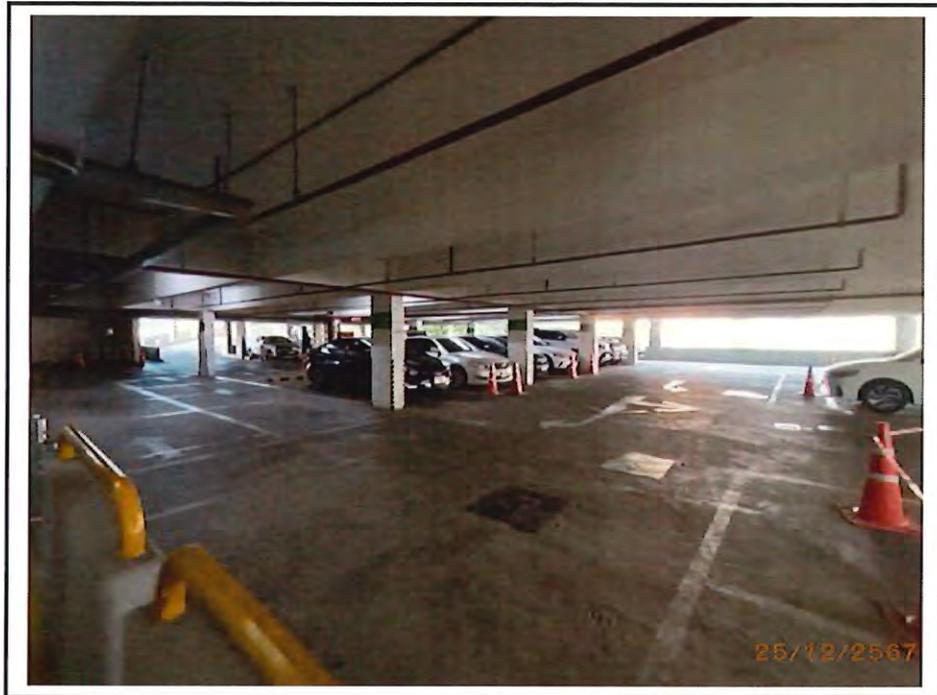
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-41)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 3



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-42)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 4



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 4



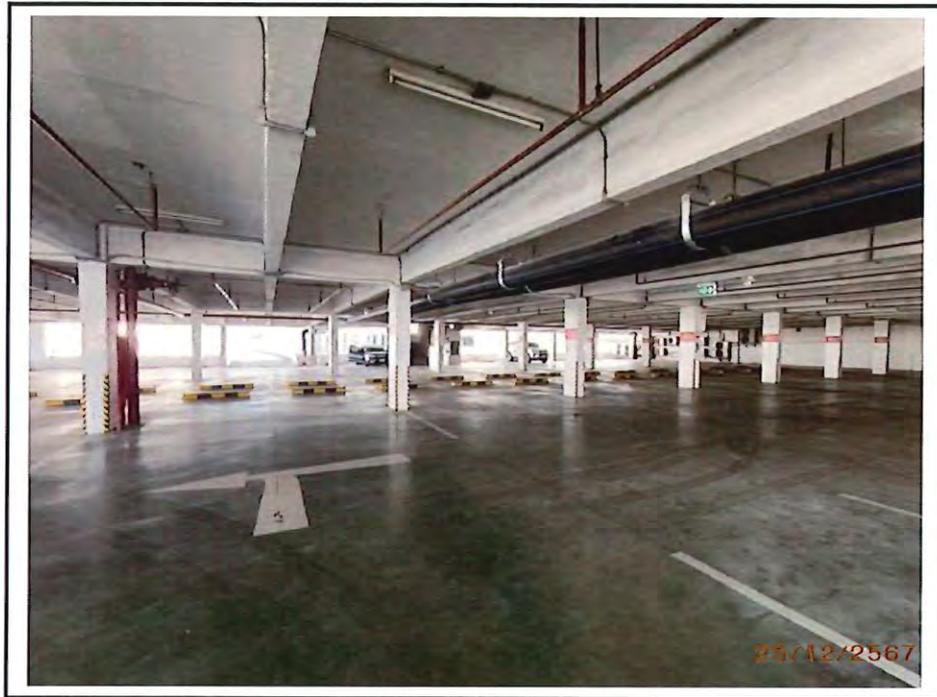
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-43)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 5



สภาพภายในอาคาร B ชั้น ดาดฟ้า



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-44)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพอาคาร C



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-45)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 1



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-46)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2



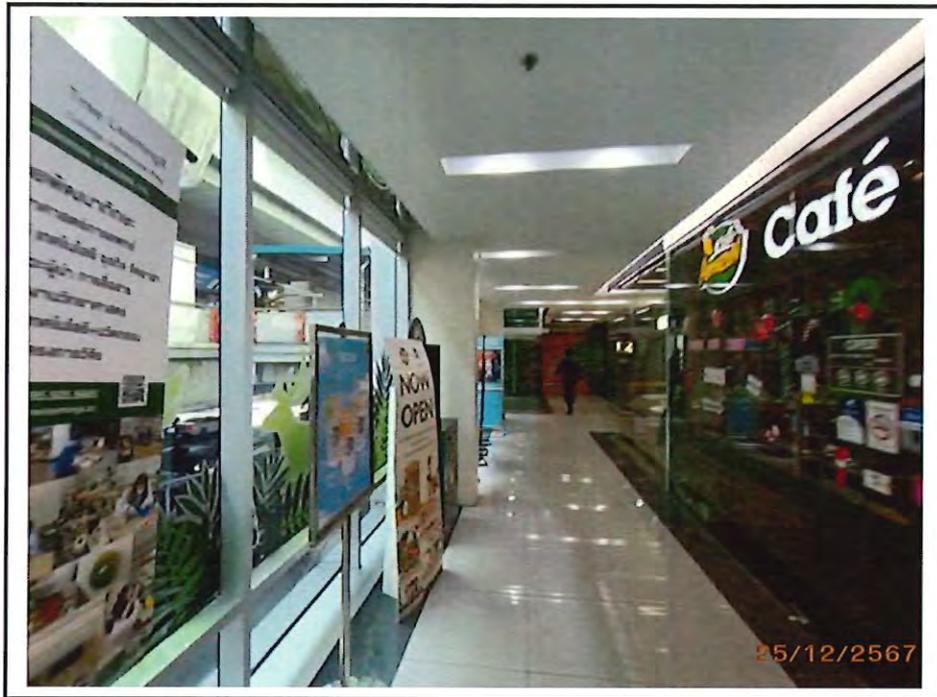
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-47)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2



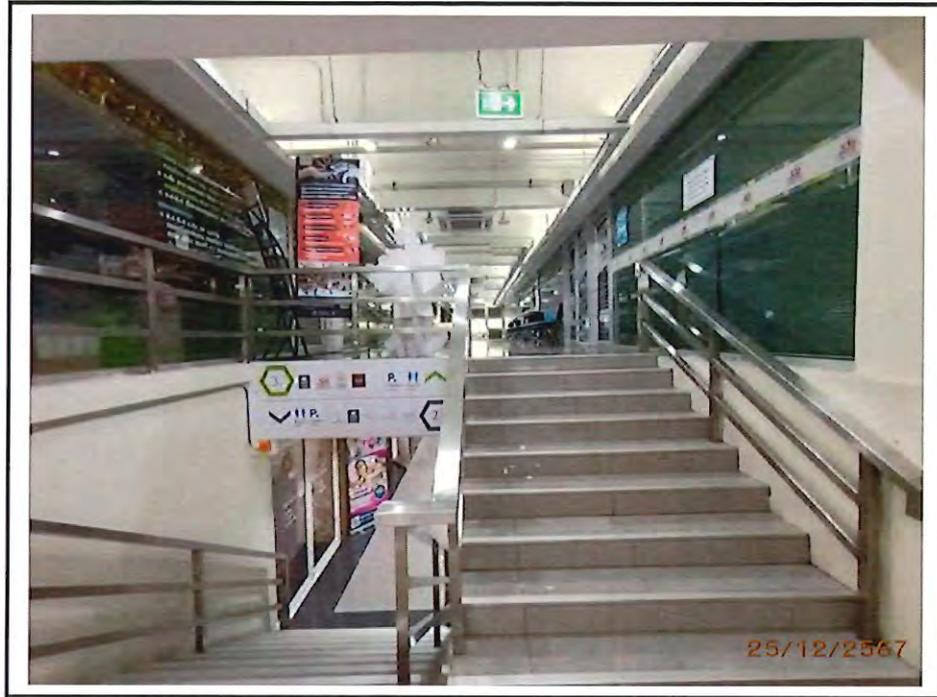
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-48)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2 (ทางเชื่อมอาคาร B)



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2 (ทางเชื่อม BTS)



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-49)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 3



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-50)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 3



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-51)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 4



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 4



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-52)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 4



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 5



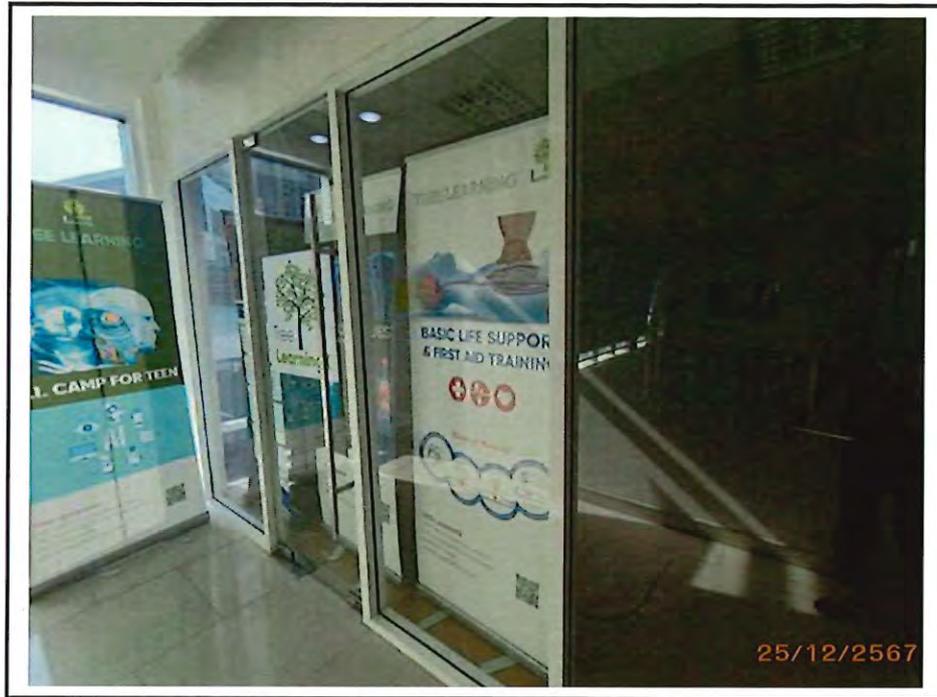
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-53)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 5



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 5



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-54)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในทรัพย์สิน หน้าอาคาร A บริเวณติดตั้งศรีอยุธยา



สภาพภายในทรัพย์สิน หน้าอาคาร B หม้อแปลงไฟฟ้า



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

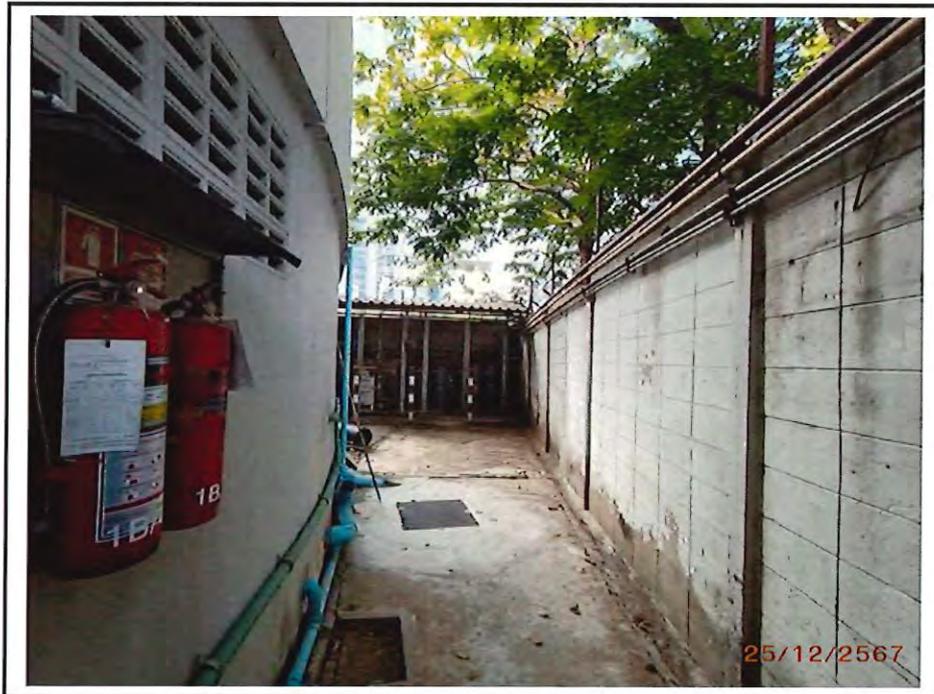
(จ-55)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในทรัพย์สิน หน้าอาคาร B ระบบดับเพลิง



สภาพภายในทรัพย์สิน ด้านข้างอาคาร B ระบบแก๊ส



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-56)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.3905
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th

สำเนาเอกสารสิทธิ์ แสดงในหน้าต่อไป



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ซ : สำเนาเอกสารสิทธิ์
(ซ-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา:ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 62295.2294
Facsimile 295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

955-1/2



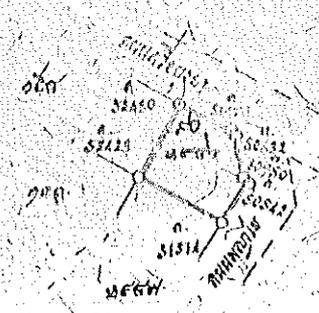
5156 D 6600-5

5136 D 6620-5

50 90

Handwritten text in Thai script, including names and possibly a title or description. Some words are underlined.

แนบแผนที่แนบท้าย



137812

Handwritten text in Thai script, possibly a list of items or a summary.

(นายประจักษ์ ขุนประทีป)

(นายสุทัศน์ ขุนประทีป)

(นายสุทัศน์ ขุนประทีป)

เจ้าพนักงานควบคุม

Handwritten signatures and text at the bottom left, including the number 137812.

Handwritten signatures and text at the bottom right, including the number 137812.

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ยื่น หลักฐาน	ผู้ รับ หลักฐาน	เลขที่ ตามสัญญา			เลขที่ จดทะเบียน			จำนวน เงิน จดทะเบียน บาท	จำนวน เงิน ค่าธรรมเนียม บาท		
				ไป	งาน	ตรา	ไป	งาน	ตรา				
วันที่ ๒๘ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๕๑	จดทะเบียน ซื้อขาย	กรมทว. จันทบุรี จำกัด (มหาชน)	กองทุนรวมเอ.เอ็ม. โรตารีประเทศไทย	๒	๑	๑๕						จำนวนเงิน จดทะเบียน บาท	จำนวน เงิน ค่าธรรมเนียม บาท
วันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ.๒๕๕๒	จดทะเบียน ซื้อขาย	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทราโย	บริษัท ซี.พี. ทราซ่า จำกัด	2	1	16							
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๕๓	โอนค้ำ ช้อกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมสิ้นแปลโอน	บริษัท ซี.พี. ทราซ่า จำกัด	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด	๒	๑	๑๖							
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๖	จดทะเบียน ซื้อขาย มีหลักทรัพย์	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด(มหาชน)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทราเวอร์ โกรน บูซ่า	2	1	16							

๑๑๕๖-๗๒

โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๖๖ III ๖๕๐๐
เนื้อที่ ๑๓๗
ตำบล...
จังหวัด...

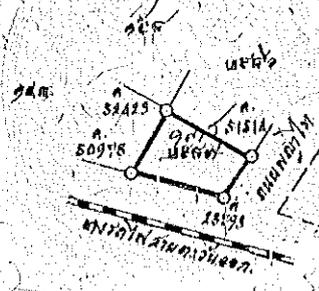
โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๖๖
เนื้อที่ ๑๓๗
ตำบล...
จังหวัด...

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ของที่ดินซึ่งมีอาณาเขตประมาณ...

โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๖๖ III ๖๕๐๐
เนื้อที่ ๑๓๗
ตำบล...
จังหวัด...

มาตราส่วนในระนาบ ๑:๓๕๐๐ **รูปแนบนี้** มาตราส่วน ๑:๕๖๐๐



โฉนดที่ดิน...
โฉนดที่ดิน...
โฉนดที่ดิน...

๑๕ - 137811

จาก...
โฉนดที่ดิน...
โฉนดที่ดิน...

(นายประจักษ์ บุณยประสงค์)
นายประจักษ์ บุณยประสงค์
เจ้าพนักงานที่ดิน

(นายสีสุก คุ้มทวี)
นายสีสุก คุ้มทวี
เจ้าพนักงานที่ดิน

๑๕ - 137811
โฉนดที่ดิน...
โฉนดที่ดิน...

นายสีสุก คุ้มทวี
นายสีสุก คุ้มทวี
เจ้าพนักงานที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้มีสัญญา	เมื่อตอน ตามสัญญา			เมื่อตอน จดทะเบียน			ราคา เลขที่ โฉนดที่ดิน (ไร่)	เจ้าพนักงานที่ดิน สงขลาจ.จ. ประจำเขต
				ปี	งาน	วันที่	ปี	งาน	วันที่		
วันที่ ๒๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑	รวม สงขลา	กรมการปกครอง จังหวัด (สงขลา)	กรมการปกครอง จังหวัดสงขลา	๑	๒	๕๕					นางสาว (นางสาววิไลพร ใจสุทธิ)
วันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	รวม สงขลา	กรมการปกครอง จังหวัด	บริษัท ซี.ซี. สาขา จำกัด	๑	๒	๕๕					นาย นายทองแดง
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	โอน สงขลา	บริษัท ซี.ซี. สาขา จำกัด รวมที่ดินแปลง	บริษัท ซี.ซี. สาขา จำกัด	๑	๒	๕๕					นาย นายณรงค์ สิมะรัต
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	รวม สงขลา	บริษัท ซี.ซี. สาขา จำกัด (มหาชน)	กรมการปกครอง จังหวัดสงขลา สำนักงาน ผู้เช่า	๑	๒	๕๕					นางสาว นางสาววิไลพร ใจสุทธิ

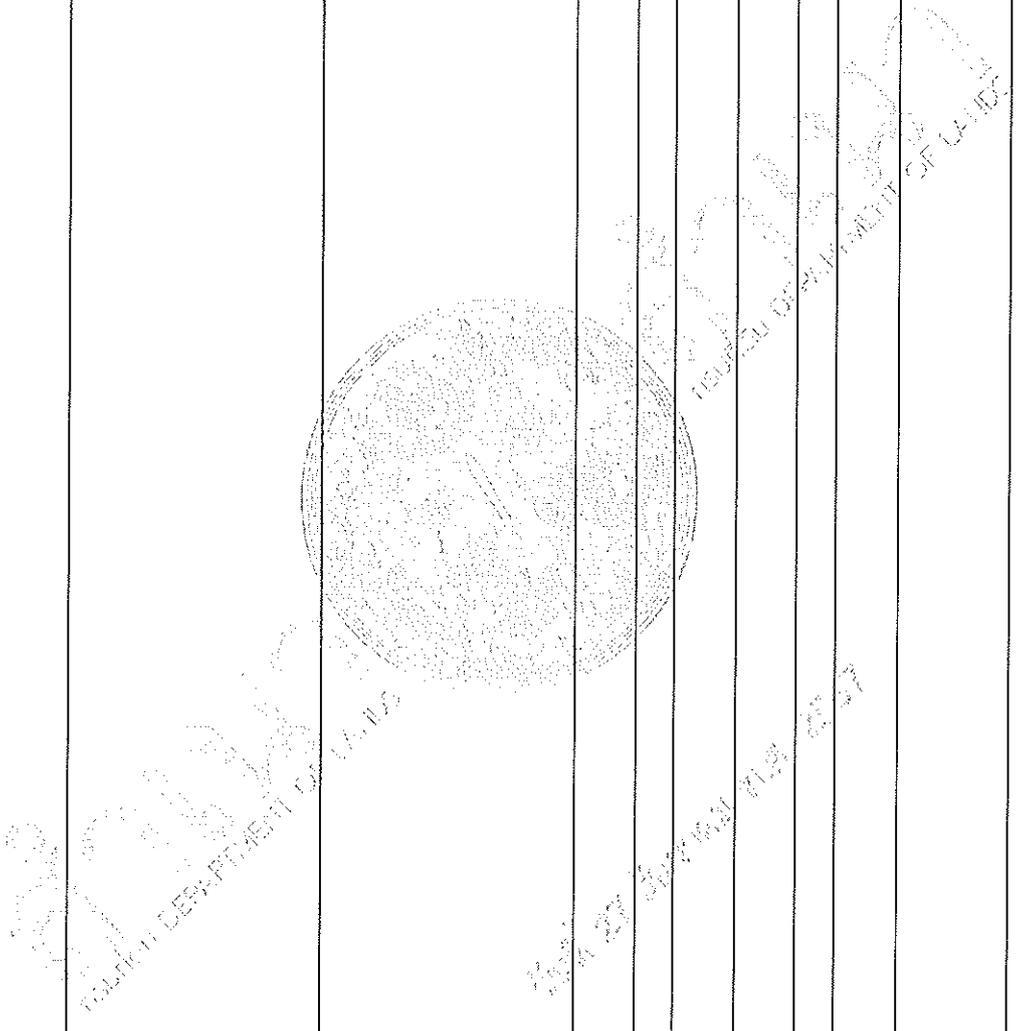
โฉนดที่ดินเลขที่

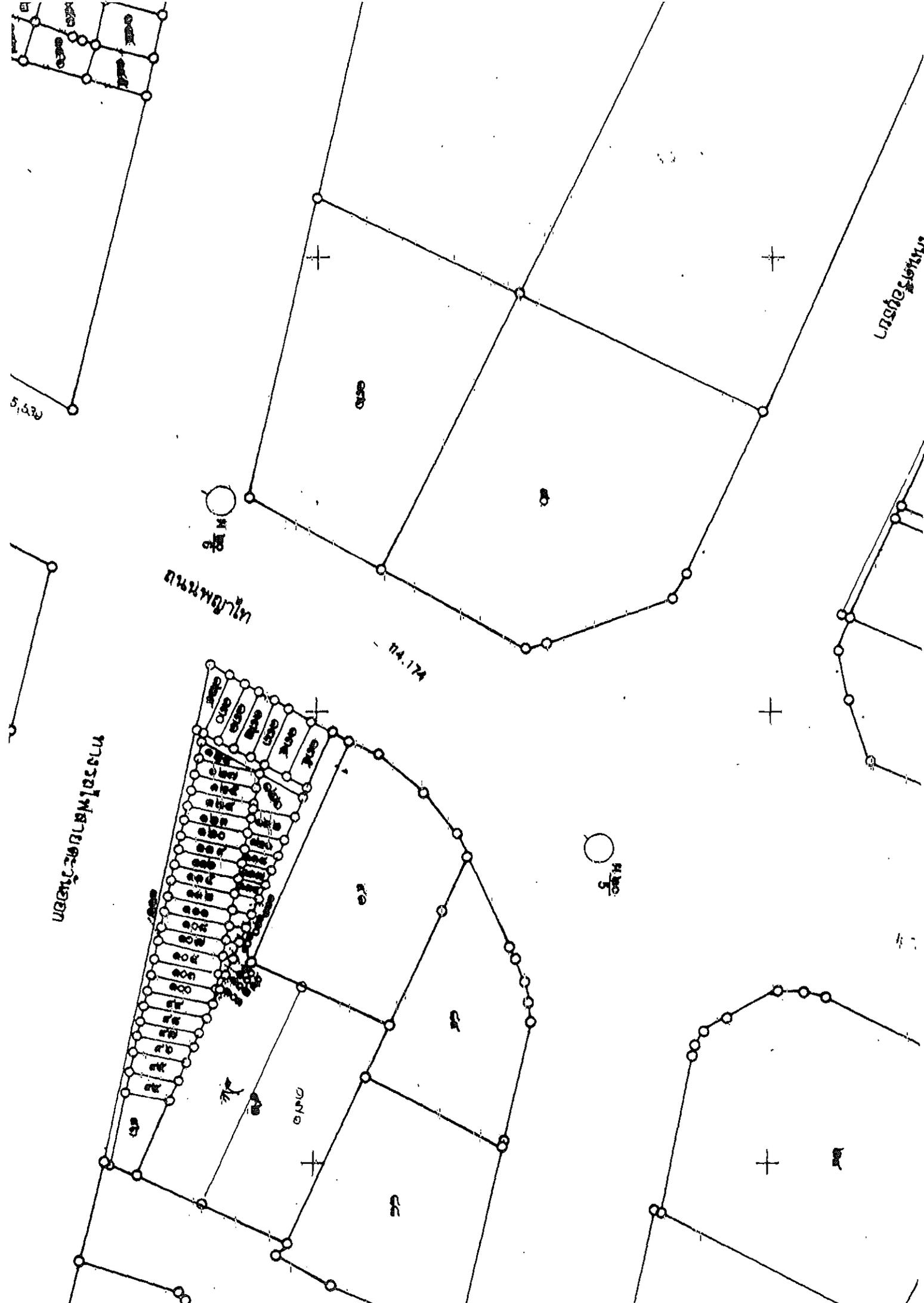
9356

อำเภอ

คูสิต

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนด ที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลง สภาพ) รวมสองโฉนด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกโรท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด(มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	1	2	84	-	-	-	-	(นายสุภกิจ หน่อสุวรรณ)





5.533

ถนนพญาไท

14.174

ทางรถไฟสายตะวันออก

ทางรถไฟสายตะวันตก

รูปที่ 5

14.175

14.176

14.177

14.178

14.179

14.180

14.181

14.182

14.183

14.184

14.185

14.186

14.187

14.188

14.189

14.190

14.191

14.192

14.193

14.194

14.195

14.196

14.197

14.198

14.199

14.200

14.201

14.202

14.203

14.204

14.205

14.206

14.207

14.208

14.209

14.210

14.211

14.212

14.213

14.214

14.215

14.216

14.217

14.218

14.219

14.220

14.221

14.222

14.223

14.224

14.225

14.226

14.227

14.228

14.229

14.230

14.231

14.232

14.233

14.234

14.235

14.236

14.237

14.238

14.239

14.240

14.241

14.242

14.243

14.244

14.245

14.246

14.247

14.248

14.249

14.250

ทะเบียนเลขที่ ๑๐๔/๒๕๑๗



๐๙
ธ. ๒

หนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร

ที่ ๑๐๔/๒๕๑๗

กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๑๗

อนุญาตให้ บริษัท เจริญวิทย์ จำกัด โดยผู้ติดต่อ นาย อุดมเชษฐา มีที่อยู่ เลขที่ ๕๖ อาคาร ๒ ถนนวิภาวดีรังสิต ปลูกสร้างอาคารได้ตามกำหนดต่อไปนี้

ให้ปลูกสร้าง อาคารพาณิชย์ ๓ ชั้น บนที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๑๑๑๑ กรุงเทพมหานคร ในโฉนดที่ ๕๓๕๕ ๕๓๕๖ เป็นที่ดินของ บริษัท เจริญวิทย์ จำกัด เป็นอาคาร ตึก ๓ ชั้น

เพื่อใช้ สำนักงาน เจ้าของ บริษัท เจริญวิทย์ จำกัด

ตามแผนผัง แนบมา แบบก่อสร้าง แนบมา

รายการที่ — ราคาค่าหน่วย —

ขนาดอาคารรวม ๓๕๖.๕๖ ตารางเมตร

ค่าธรรมเนียม เป็นเงิน ๑๑,๖๖๖ บาท ๕๐ สตางค์

หนังสืออนุญาตนี้มีกำหนดอายุถึงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๑๗

ในเขต เขตจตุจักร และอาคารนี้จะใช้เป็นที่พักอาศัย ได้

นาม —



ผู้ตรวจราชการกรุงเทพมหานคร

หนังสือขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

วันที่ 3 มกราคม 2518

ข้าพเจ้า นายคารพพร ไทยจำดัก

อยู่ที่ 96 อาคาร 2 ถนนราชดำเนิน กรุงเทพมหานคร

ขอรับอนุญาตปลูกสร้างอาคารจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตาม

ข้อความเป็นไปนี้ :-

เพื่อปลูกสร้าง ณ ถนนพญาไทตัดกับถนนศรีอยุธยา แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพฯ

ในโฉนดที่ 9355, 9356 เป็นที่ดินของ นายคารพพร ไทยจำดัก

เป็นอาคารที่พักอาศัย อาคาร 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์

เพื่อใช้ ในกิจการธนาคาร เจ้าของ นายคารพพร ไทยจำดัก

ตามแผนผังที่ 1612 แบบก่อสร้างที่

รายนามที่ รายนามวัดที่

ควบคุมการปลูกสร้างโดย วิศวกร และ สถาปนิก เป็นนางงาน

กำหนดแล้วเสร็จใน 900 วัน

ขอได้ออกหนังสืออนุญาตให้ไปปลูกสร้างอาคารชนิด คอนกรีต

เสริมเหล็ก ตามแบบแปลนที่สร้าง และแบบการขุดใต้

ตรวจสอบแล้วสามชุด

นาม

นายสุวิทย์ วัฒนศิริ
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
สำนักงานผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

2518

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๕๘

โดยที่เป็นการสมควรตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง
คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่
กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นพระราชบัญญัติ
ที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับ
มาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติ
ระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ กรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของ
สภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า “ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนด
บริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของ
ในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๘”

ข้อ ๒ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการ
พาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ
ขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร
ขึ้นไป แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่ใช้เฉพาะ
เพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ และบริเวณที่ ๔

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่ ๒.๑ บริเวณที่ ๒.๒ บริเวณที่ ๒.๓ บริเวณที่ ๒.๔ บริเวณที่ ๒.๕ บริเวณที่ ๒.๖ บริเวณที่ ๒.๗ บริเวณที่ ๒.๘ และบริเวณที่ ๒.๙

“บริเวณที่ ๓” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่ ๓

“บริเวณที่ ๔” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่ ๔.๑ บริเวณที่ ๔.๒ บริเวณที่ ๔.๓ บริเวณที่ ๔.๔ บริเวณที่ ๔.๕ บริเวณที่ ๔.๖ และบริเวณที่ ๔.๗

ทั้งนี้ ตามแผนที่และรายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ข้อ ๔ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดและบางประเภท ดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

(ข) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

(๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๒ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

(๓) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๔) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๕) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง

(๖) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

(๗) ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ

(๘) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ ๑๐๐ คันขึ้นไป

(๙) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

(๑๐) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวง ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

(ก) ภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

(๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๒ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ เมตร

(๓) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๔) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๕) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง

(๖) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

(๗) ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ

(๘) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ ๑๐๐ คันขึ้นไป

(๙) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

(๑๐) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวง ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

(ง) ภายในบริเวณที่ ๔ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ (ข) (๑) ถึง (๑๐)

ข้อ ๕ ในกรณีที่พื้นที่ควบคุมตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ทับซ้อนกับพื้นที่ควบคุมตามกฎหมายกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตลาดกระบัง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้บังคับตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าว

ข้อ ๖ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๔ ห้ามบุคคลใดคัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๔

ข้อ ๗ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๔ ก่อนหรือในวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ แต่ห้าม

ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้าม ตามที่กำหนดในข้อ ๔

ข้อ ๘ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง ใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้น ก่อนวันที่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือ การแจ้งให้เป็นการขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ไม่ได้

ข้อ ๙ ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘

อภิรักษ์ โกษะโยธิน

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

รายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๔๘

๑. "บริเวณที่ ๑" คือ พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ และ
บริเวณที่ ๔

๒. "บริเวณที่ ๒" คือ พื้นที่ในบริเวณที่ ๒.๑ ถึงบริเวณที่ ๒.๙ ตามรายการดังต่อไปนี้ ทั้งนี้
ไม่หมายความรวมถึงบริเวณที่ ๔.๑ ถึงบริเวณที่ ๔.๖

(๑) บริเวณหมายเลข ๒.๑

ทิศเหนือ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปทุมธานี

ทิศตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปทุมธานี
ตรงจุดที่ถนนหทัยราษฎร์ตัดกับแนวคันป้องกันน้ำท่วม ด้านตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวคันป้องกัน
น้ำท่วม ด้านตะวันตก จนจดถนนนิมิตรใหม่ ฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนนิมิตรใหม่
ฟากตะวันตก จนจดถนนประชาร่วมใจ ฟากใต้ จากจุดนี้ไปตามแนวถนนประชาร่วมใจ ฟากใต้ แนวคัน
ป้องกันน้ำท่วม ด้านตะวันตก ถนนราษฎร์อุทิศ ฟากตะวันตก จนจดถนนสุวินทวงศ์ ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทาง
ทิศตะวันตก ตามแนวถนนสุวินทวงศ์ ฟากเหนือ จนจดถนนร่มเกล้า ฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้
ตามแนวถนนร่มเกล้า ฟากตะวันตก จนจดถนนอ่อนนุช – ลาดกระบัง ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตก
ตามแนวถนนอ่อนนุช – ลาดกระบัง ฟากเหนือ จนจดถนนกิ่งแก้ว ฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตาม
แนวถนนกิ่งแก้ว ฟากตะวันตก จนจดแนวเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัด
สมุทรปราการ

ทิศใต้ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัด
สมุทรปราการ

ทิศตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัด
สมุทรปราการ ตรงจุดที่ถนนศรีนครินทร์ตัดกับเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัด
สมุทรปราการ จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนศรีนครินทร์ ฟากตะวันออก จนจดกับซอยสุขุมวิท ๑๐๓
(ซอยอุดมสุข) ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวซอยสุขุมวิท ๑๐๓ (ซอยอุดมสุข) ฟากเหนือ จนจด
กับคลองเคสีด จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวที่กึ่งกลางคลองเคสีด ฝั่งตะวันออก จนจดเส้นขนานระยะ
๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยสุขุมวิท ๑๐๑/๑ (ซอยชิรธรรมสาธิต) จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนาน
ระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยสุขุมวิท ๑๐๑/๑ (ซอยชิรธรรมสาธิต) จนจดคลองบ้านหลาย จากจุดนี้ไป
ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวที่กึ่งกลางคลองบ้านหลาย ซอยสุขุมวิท ๗๗ (ซอยอ่อนนุช) ฟากเหนือ แนว
ที่กึ่งกลางคลองบางนางจัน คลองพระโขนง จนจดคลองตัน จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวที่กึ่งกลางคลอง
ตัน

จนจดคลองสะแก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกิ่งกลางคลองสะแก จนจดคลองบ้านป่า จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกิ่งกลางคลองบ้านป่า จนจดคลองกะจะ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกิ่งกลางคลองกะจะ จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามคำแหง จากจุดนี้ไปตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามคำแหง จนจดเขตที่ดินของการกีฬาแห่งประเทศไทย (ด้านตะวันออก) จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวเขตที่ดินของการกีฬาแห่งประเทศไทย จนจดคลองจิก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวกิ่งกลางคลองจิก คลองกะจะ จนจดคลองหัวหมาก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวกิ่งกลางคลองหัวหมาก จนจดถนนรามคำแหง ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวถนนรามคำแหง ฟากใต้ จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนศรีบูรพา จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนศรีบูรพา จนจดถนนนวมินทร์ ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนนวมินทร์ ฟากใต้ ถนนแฮปปี้แลนด์ สาย ๑ ฟากใต้ จนจดคลองยายเฟื่อน จากจุดนี้ไปตามแนวกิ่งกลางคลองยายเฟื่อน จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนลาดพร้าว จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนลาดพร้าว จนจดกับเส้นขนานระยะ ๕๕๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยลาดพร้าว ๕๓ จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๕๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยลาดพร้าว ๕๓ จนจดคลองทรงกระเทียม จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกิ่งกลางคลองทรงกระเทียม จนจดคลองลาดพร้าว จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกิ่งกลางคลองลาดพร้าว จนจดคลองบางเขน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกิ่งกลางคลองบางเขน จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนงามวงศ์วาน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนงามวงศ์วาน จนจดคลองส่งน้ำการประปานครหลวง จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวคลองส่งน้ำการประปานครหลวง จนจดกับเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปทุมธานี

(๒) บริเวณหมายเลข ๒.๒

ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับถนนมิตรไมตรี ตรงจุดที่ถนนคู่งเหนือ - คลองสิบ บรรจบกับเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับถนนมิตรไมตรี จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวคลองหนองปลาหมอ ฝั่งใต้ และคลองสนามสองตอน ฝั่งใต้

ทิศตะวันออก จดคลองบึงฝรั่ง ฝั่งตะวันตก ตรงจุดที่คลองบึงฝรั่งจดกับคลองสนามสองตอน จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวคลองบึงฝรั่ง ฝั่งตะวันตก จนจดคลองแสนแสบ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนจดศูนย์กลางถนนสังฆสันติสุข ตรงจุดที่ถนนสังฆสันติสุขบรรจบกับถนนอนุวิทยา ฟากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนสังฆสันติสุขเป็นระยะ ๘๐๐ เมตร และเส้นตั้งฉากกับถนนสังฆสันติสุข ฟากใต้ ตรงจุดที่ถนนสังฆสันติสุขบรรจบกับถนนอนุวิทยา ฟากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนสังฆสันติสุขเป็นระยะ ๘๐๐ เมตร

ทิศใต้ จดคลองหนึ่ง ฝั่งเหนือ ตรงจุดที่คลองหนึ่งตัดกับถนนอนุวิทยา จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวคลองหนึ่ง ฝั่งเหนือ จนจดถนนเชื่อมสัมพันธ์ ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนเชื่อมสัมพันธ์ ฟากตะวันออก จนจดคลองชุดใหม่ ฝั่งเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตก

เฉียงใต้ตามแนวคลองขุดใหม่ จนจุดเส้นตั้งฉากกับถนนเชื่อมสัมพันธ์ ฟากตะวันตก ตรงจุดที่ถนนเชื่อมสัมพันธ์ บรรจบกับถนนเลียบบวารี ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนเชื่อมสัมพันธ์ เป็นระยะ ๒,๘๐๐ เมตร

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเชื่อมสัมพันธ์ ตรงจุดที่เส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเชื่อมสัมพันธ์บรรจบกับเส้นตั้งฉากกับถนนเชื่อมสัมพันธ์ บรรจบกับถนนเลียบบวารี ฟากใต้ ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนเชื่อมสัมพันธ์เป็นระยะ ๒,๘๐๐ เมตร จากจุดนี้ ไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเชื่อมสัมพันธ์ จนจุดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเลียบบวารี จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเลียบบวารี จนจุดคลองลำหิน ฝั่งตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวคลองลำหิน ฝั่งตะวันออก ถนนคู่ฝั่งเหนือ - คลองสิบ ฟากตะวันออก

(๓) บริเวณหมายเลข ๒.๓

ทิศเหนือ จดคลองมะขาม ฝั่งใต้

ทิศตะวันออก จดแนวคลองลำพะอง ฝั่งตะวันตก ตรงจุดที่คลองลำพะองตัดกับ คลองมะขาม ฝั่งใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวคลองลำพะอง จนจุดคลองลำปลาทิว ฝั่งเหนือ ถนนฉลองกรุง ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

ทิศตะวันตก จดนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ด้านตะวันออก จากจุดนี้ไปตามแนว เขตที่ดินนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จนจุดคลองลำกอไผ่ ฝั่งตะวันออก จากจุดนี้ไปตามแนวคลองลำกอไผ่ ฝั่งตะวันออก จนจุดคลองมะขาม ฝั่งใต้

(๔) บริเวณหมายเลข ๒.๔

ทิศเหนือ จดเขตทางรถไฟสายตะวันออก ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดคลองทับยาว ฝั่งตะวันตก และคลองจรเข้ข่อย ฝั่งตะวันตก

ทิศใต้ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

ทิศตะวันตก จดเส้นตั้งฉากกับถนนหลวงแพ่ง ฟากใต้ ตรงจุดที่ถนนวัดศรีวารีน้อย - อ่อนนุชบรรจบกับถนนหลวงแพ่ง ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวถนนหลวงแพ่ง เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร บรรจบกับเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ จากจุดนี้ไปทาง ทิศเหนือตามแนวเส้นตั้งฉากดังกล่าว ถนนประชาพัฒนา ฟากตะวันออก คลองประเวศบุรีรมย์ ฝั่งเหนือ จากจุดนี้ ไปทางทิศตะวันตกตามแนวคลองประเวศบุรีรมย์ จนจุดเขตที่ดินของสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณ ทหารลาดกระบัง จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเขตที่ดินของสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง จนจุดเขตทางรถไฟสายตะวันออก ฟากใต้

(๕) บริเวณหมายเลข ๒.๕

ทิศเหนือ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี

ทิศตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี ตรงจุดที่เส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรีตัดกับคลองบางกอกน้อย จากจุดนี้ไปตามแนวกิ่งกลางคลองบางกอกน้อย จนจดทางรถไฟสายใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวทางรถไฟสายใต้ จนจดถนนสวนผัก ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนสวนผัก ถนนบรมราชชนนี ฟากเหนือจนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ จนจดคลองชักพระ จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกิ่งกลางคลองชักพระ จนจดคลองบางเชือกหนัง

ทิศใต้ จดคลองบางเชือกหนัง

ทิศตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตแขวงระหว่างแขวงคลองชักพระกับแขวงบางพรหม เส้นแบ่งเขตแขวงระหว่างแขวงคลองชักพระกับแขวงบางระมาด และเส้นแบ่งเขตแขวงระหว่างแขวงคลองชักพระกับแขวงฉิมพลี และทางรถไฟสายใต้ ฟากตะวันออก จนจดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี

(๖) บริเวณหมายเลข ๒.๖

ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนพระรามที่ ๒ ตรงจุดที่เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนพระรามที่ ๒ บรรจบกับแนวกิ่งกลางคลองพระยาราชมนตรีจากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวเส้นขนานดังกล่าว จนจดคลองบัว จากจุดนี้ไปตามแนวกิ่งกลางคลองบัว คลองตาสุก คลองบางมด คลองราชพฤกษ์ คลองตาโเซ และคลองสะพานควาย จนจดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

ทิศตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ (คลองรางใหญ่)

ทิศใต้ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ (คลองสนามแดง) ตรงจุดที่คลองสนามแดงตัดกับคลองรางใหญ่ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตก จนจดถนนประชาอุทิศ ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนประชาอุทิศ ฟากตะวันออก จนจดกับถนนกาญจนาภิเษก (ด้านใต้) ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนกาญจนาภิเษก (ด้านใต้) จนจดแนวกิ่งกลางคลองพระยาราชมนตรี

ทิศตะวันตก จดแนวกิ่งกลางคลองพระยาราชมนตรี

(๗) บริเวณหมายเลข ๒.๗

ทิศเหนือ จดแนวกิ่งกลางคลองราษฎร์สามัคคี

ด้านตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๗๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ ตรงจุดที่เส้นขนานระยะ ๗๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ บรรจบกับคลองบางโคลัด จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวกิ่งกลางคลองบางโคลัด จนจดกับคลองวัดสิงห์ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวกิ่งกลางคลองวัดสิงห์ จนจดกับถนนเอกชัย ฟากเหนือ

ทิศใต้ จดถนนเอกชัย ฟากเหนือ ตรงจุดที่ถนนเอกชัย ฟากเหนือ บรรจบกับแนวกิ่งกลางคลองวัดสิงห์ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวถนนเอกชัย ฟากเหนือ จนจดซอยอุดมทรัพย์ ฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวซอยอุดมทรัพย์ ฟากตะวันตก จนจดคลองบางพราน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวกิ่งกลางคลองบางพราน จนจดเส้นขนานระยะ ๖๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนบางบอน ๑ จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนบางบอน ๑ จนจดถนนเอกชัย ฟากเหนือ ถนนบางขุนเทียน ฟากตะวันตก แนวกิ่งกลางคลองบางบอน แนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนบางขุนเทียน และทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ - มหาชัย

ทิศตะวันตก จดถนนกาญจนาภิเษก ฟากตะวันออก

(๘) บริเวณหมายเลข ๒.๘

ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม ตรงจุดที่คลองศรีสำราญตัดกับเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จนจดคลองมหาศร จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกิ่งกลางคลองมหาศร จนจดคลองราษฎร์สามัคคี จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกิ่งกลางคลองราษฎร์สามัคคี จนจดกับถนนกาญจนาภิเษก ฟากตะวันออก

ทิศตะวันออก จดกับถนนกาญจนาภิเษก ฟากตะวันออก

ทิศใต้ จดเส้นแบ่งเขตแขวงระหว่างแขวงบางแคกับแขวงหลักสอง และคลองภาษีเจริญ ฝั่งเหนือ

ทิศตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรสาคร (คลองศรีสำราญ)

(๙) บริเวณหมายเลข ๒.๙

ทิศเหนือ จดคลองกำนันเทียบ และคลองบางแวก

ทิศตะวันออก จดแนวเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๕

ทิศใต้ จดคลองบางจาก ตรงจุดที่คลองบางจากจดกับแนวเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๒๕ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกิ่งกลางคลองบางจาก จนจดกับคลองทวีวัฒนา จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกิ่งกลางคลองทวีวัฒนา จนจดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จนจดแนวกิ่งกลางคลองมหาสาร

ทิศตะวันตก จดแนวกิ่งกลางคลองมหาสาร

๓. "บริเวณที่ ๓" คือ พื้นที่ในบริเวณตามรายการดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี ตรงจุดที่คลองบางกอกน้อยตัดกับเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนงามวงศ์วาน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนจดคลองบางเขน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกิ่งกลางคลองบางเขน จนจดแนวกิ่งกลางคลองลาดพร้าว

ทิศตะวันออก จดแนวกิ่งกลางคลองลาดพร้าว ตรงจุดที่คลองบางเขนบรรจบกับคลองลาดพร้าว จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกิ่งกลางคลองลาดพร้าว จนจดคลองทรงกระเทียม จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวกิ่งกลางคลองทรงกระเทียม จนจดเส้นขนานระยะ ๕๕๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยลาดพร้าว ๕๓ จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๕๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยลาดพร้าว ๕๓ จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนลาดพร้าว จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนลาดพร้าว จนจดคลองยายเฟื่อน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวกิ่งกลางคลองยายเฟื่อน จนจดถนนแฮปปี้แลนด์สาย ๑ ฟากใต้ ถนนนวมินทร์ ฟากใต้ จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนศรีบูรพา ตรงจุดที่ถนนนวมินทร์บรรจบกับเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนศรีบูรพา จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนศรีบูรพา จนจดถนนรามคำแหง ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนรามคำแหง ฟากใต้ จนจดคลองหัวหมาก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวกิ่งกลางคลองหัวหมาก จนจดคลองกะจะ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวกิ่งกลางคลองกะจะ คลองจิก จนจดเขตที่ดินของการกีฬาแห่งประเทศไทย (ด้านตะวันออก) จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเขตที่ดินของการกีฬาแห่งประเทศไทย (ด้านตะวันออก) จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามคำแหง จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามคำแหง จนจดคลองกะจะ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกิ่งกลางคลองกะจะ จนจดคลองบ้านป่า จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกิ่งกลางคลองบ้านป่า จนจดคลองสะแก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกิ่งกลางคลองสะแก จนจดคลองตัน จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกิ่งกลางคลองตัน จนจดคลองพระโขนง จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวกิ่งกลางคลองพระโขนง คลองบางนางจัน จนจดซอยสุขุมวิท ๗๗ (ซอยอ่อนนุช) ฟากเหนือ แนวกิ่งกลางคลองบ้านหลาย จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยสุขุมวิท ๑๐๑/๑ (ซอยวชิรธรรมสาธิต) จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยสุขุมวิท ๑๐๑/๑ (ซอยวชิรธรรมสาธิต) จนจดคลองเคล็ด จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกิ่งกลาง

คลองเคสิต จนจดซอยสุขุมวิท ๑๐๓ (ซอยอุดมสุข) ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวซอยสุขุมวิท ๑๐๓(ซอยอุดมสุข) ฟากเหนือ จนจดถนนศรีนครินทร์ ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนศรีนครินทร์ฟากตะวันออก จนจดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

ทิศใต้ จดแนวเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ ตรงจุดที่เส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการตัดกับถนนศรีนครินทร์จากจุดนี้ไปตามแนวเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ จนจดคลองสะพานควาย จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกึ่งกลางคลองสะพานควาย คลองตาโฆะ คลองราชพฤกษ์คลองบางมด จนจดคลองตาสุก

ทิศตะวันตก จดคลองบัว ตรงจุดที่คลองบัวตัดกับคลองตาสุก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองบัว จนจดเส้นแบ่งเขตระหว่างเขตบางขุนเทียนกับเขตจอมทอง จากจุดนี้ไปตามแนวเส้นแบ่งเขตระหว่างเขตบางขุนเทียนกับเขตจอมทอง จนจดคลองวัดสิงห์ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองวัดสิงห์ จนจดคลองบางโคลัด จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองบางโคลัด จนจดเส้นขนานระยะ ๗๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๗๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ จนจดคลองราษฎร์สามัคคี จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกึ่งกลางคลองราษฎร์สามัคคี จนจดคลองมหาศร จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองมหาศร จนจดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จนจดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนครปฐม จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนครปฐม จนจดคลองกำนันเทียบ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองกำนันเทียบ จนจดคลองมหาศร จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองมหาศร จนจดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จนจดคลองทวีวัฒนา จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองทวีวัฒนา จนจดคลองบางจาก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกึ่งกลางคลองบางจาก จนจดคลองพระยาราชมนตรี จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองพระยาราชมนตรี จนจดคลองบางพลี้อย จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกึ่งกลางคลองบางพลี้อย จนจดคลองลัดวัดนิม จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองลัดวัดนิม จนจดคลองบางเชือกหนัง จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกึ่งกลางคลองบางเชือกหนัง จนจดคลองชักพระ จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองชักพระ จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ จนจดถนนบรมราชชนนี ฟากเหนือ ถนนสวนผัก ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวทางรถไฟสายใต้จนจดคลองบางกอกน้อย จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองบางกอกน้อย จนจดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี

๔. "บริเวณที่ ๔" คือ พื้นที่ในบริเวณที่ ๔.๑ ถึงบริเวณที่ ๔.๗ ตามรายการดังต่อไปนี้

(๑) บริเวณหมายเลข ๔.๑ ย่านศูนย์ชุมชนสะพานใหม่

ทิศเหนือ จดคลองบางบัว คลองสอง ฝั่งใต้ และซอยศาลเจ้า ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนพหลโยธิน
ทิศใต้ จดถนนรามอินทรา ฟากเหนือ และถนนแจ้งวัฒนะ ฟากเหนือ
ทิศตะวันตก จดคลองบางบัว ฝั่งตะวันออก

(๒) บริเวณหมายเลข ๔.๒ ย่านศูนย์ชุมชนรามอินทรา กิโลเมตรที่ ๘

ทิศเหนือ จดคลองตาแร่ ฝั่งใต้ และเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับ
ศูนย์กลางถนนรามอินทรา

ทิศตะวันออก จดเส้นเลียบเขตถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านตะวันออก) ฟาก
ตะวันตกไปทางทิศใต้ จนจดเส้นตั้งฉากกับถนนรามอินทรา ฟากเหนือ ตรงจุดที่ถนนนวมินทร์บรรจบกับ
ถนนรามอินทรา ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ตามแนวถนนรามอินทราเป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร จาก
จุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ตามแนวเส้นตั้งฉากกับถนนรามอินทราดังกล่าว จนจดกับเส้นตั้งฉากกับ
ถนนนวมินทร์ฟากตะวันออก ตรงจุดที่ถนนนวมินทร์บรรจบกับถนนรามอินทรา ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
ตามแนวถนนนวมินทร์ เป็นระยะ ๑,๗๐๐ เมตร

ทิศใต้ จดเส้นตั้งฉากกับถนนนวมินทร์ ฟากตะวันตก ตรงจุดที่ถนนนวมิ
นทร์บรรจบกับถนนรามอินทรา ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ตามแนวถนนนวมินทร์เป็นระยะ ๑,๗๐๐
เมตร

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนนวมินทร์ ตัดกับ
เส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามอินทรา และเส้นแบ่งเขตระหว่างเขตคั่นยาวกับเขตบึงกุ่ม

(๓) บริเวณหมายเลข ๔.๓ ย่านศูนย์ชุมชนมีนบุรี

ทิศเหนือ จดเส้นเลียบแนวถนนโครงการ ฉ.๑ ตรงจุดที่ถนนวงแหวนรอบนอก
(ด้านตะวันออก) ฟากตะวันออก บรรจบกับแนวถนนโครงการ ฉ.๑ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ
จนจดกับถนนรามอินทรา ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนรามอินทรา ฟากใต้ จนจดเส้น
ขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุวินทวงศ์ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวเส้น
ขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุวินทวงศ์ จนจดเส้นตั้งฉากกับถนนสุวินทวงศ์ ฟากเหนือ ตรงจุด
ที่ถนนร่มเกล้าบรรจบกับถนนสุวินทวงศ์ ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดเส้นตั้งฉากกับถนนสุวินทวงศ์ ฟากเหนือ ตรงจุดที่ถนนร่มเกล้า
บรรจบกับถนนสุวินทวงศ์ ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนร่มเกล้า ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามคำแหง
ตรงจุดที่ถนนร่มเกล้าฟากตะวันตกบรรจบกับเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามคำแหง
จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนจดศูนย์กลางซอยธรากร ๖ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ
ตามแนวศูนย์กลางซอยธรากร ๖ ซอยธรากร ๕ จนจดคลองแสนแสบ ฝั่งเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตก
เฉียงใต้ตามแนวคลองแสนแสบ ฝั่งเหนือ จนจดถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านตะวันออก) ฟากตะวันออก

ทิศตะวันตก จดถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านตะวันออก) ฟากตะวันออก

(๔) บริเวณหมายเลข ๔.๔ ย่านศูนย์ชุมชนหนองจอก

- ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับ คลองแสนแสบ ฝั่งเหนือ
- ทิศตะวันออก จดเส้นตั้งฉากกับถนนสังฆสันติสุข ฟากเหนือ และฟากใต้ ตรงจุดที่ถนนสังฆสันติสุขบรรจบกับถนนอยู่วิทยา ฟากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออก ตามแนวถนนสังฆสันติสุข เป็นระยะ ๒๐๐ เมตร
- ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๘๐๐ เมตร กับคลองแสนแสบ ฝั่งใต้
- ทิศตะวันตก จดเส้นตั้งฉากกับถนนเลียบบวารี ฟากเหนือ และฟากใต้ ตรงจุดที่ถนนเลียบบวารีบรรจบกับถนนเชื่อมสัมพันธ์ ฟากตะวันตก ไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนเลียบบวารี เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร

(๕) บริเวณหมายเลข ๔.๕ ย่านศูนย์ชุมชนลาดกระบัง

- ทิศเหนือ จดคลองประเวศบุรีรมย์ ฝั่งเหนือ
- ทิศตะวันออก จดถนนประชาพัฒนา ฟากตะวันออก ตรงจุดที่คลองประเวศบุรีรมย์ตัดกับถนนประชาพัฒนา ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนประชาพัฒนา ฟากตะวันออก จนจดเส้นตั้งฉากกับถนนหลวงแพ่ง ฟากใต้ ตรงจุดที่ห่างจากถนนวัดศรีวารีน้อย – อ่อนนุช บรรจบกับถนนหลวงแพ่ง ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวถนนหลวงแพ่งเป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวเส้นตั้งฉากดังกล่าว จนจดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่งกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ
- ทิศใต้ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่งกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ
- ทิศตะวันตก จดสวนพระนคร ถนนอ่อนนุช – ลาดกระบัง ฟากเหนือ และชอยลาดกระบัง ๕ ฟากตะวันออก

(๖) บริเวณหมายเลข ๔.๖ ย่านศูนย์ชุมชนลาดกระบังใหม่

- ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๒๕๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนกรุงเทพ – ชลบุรี(สายใหม่)
- ทิศตะวันออก จดถนนร่มเกล้า ฟากตะวันตก
- ทิศใต้ จดถนนกรุงเทพ – ชลบุรี (สายใหม่) ฟากเหนือ
- ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๘๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนร่มเกล้า

(๗) บริเวณหมายเลข ๔.๗ ย่านศูนย์ชุมชนบางขุนเทียน

- ทิศเหนือ จดเขตทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ – มหาชัย ฟากใต้ ตรงจุดที่เขตทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ – มหาชัย บรรจบกับถนนกาญจนาภิเษก ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศ

ตะวันออกเฉียงเหนือ จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนบางขุนเทียน จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นขนานดังกล่าว จนจดคลองบางบอน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกึ่งกลางคลองบางบอน จนจดถนนบางขุนเทียน ฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนบางขุนเทียน ฟากตะวันตก จนจดถนนเอกชัย ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนเอกชัย จนจดเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนบางบอน ๑ ตรงจุดที่ถนนบางบอน ๑ บรรจบกับถนนเอกชัยฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนบางบอน ๑ จนจดคลองบางพราน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกึ่งกลางคลองบางพราน จนจดซอยอุดมทรัพย์ ฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวซอยอุดมทรัพย์ ฟากตะวันตก จนจดถนนเอกชัย ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนเอกชัย ฟากเหนือ จนจดแนวกึ่งกลางคลองวัดสิงห์

ทิศตะวันออก จดแนวกึ่งกลางคลองวัดสิงห์ คลองสนามชัย และเส้นแบ่งเขตระหว่างเขตบางขุนเทียนกับเขตจอมทอง

ทิศใต้ จดเส้นเลียบบขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับถนนพระรามที่ ๒ ตรงจุดที่เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับถนนพระรามที่ ๒ บรรจบกับคลองบัว จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวเส้นขนานดังกล่าว จนจดคลองพระยาราชมนตรี จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองพระยาราชมนตรี จนจดถนนกาญจนาภิเษก (ด้านใต้)

ทิศตะวันตก จดถนนกาญจนาภิเษก (ด้านใต้) ตรงจุดที่ถนนกาญจนาภิเษกบรรจบกับแนวกึ่งกลางคลองพระยาราชมนตรี จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวถนนกาญจนาภิเษกจนจดเขตทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ - มหาชัย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๔๗ ออกใช้บังคับโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในด้านการผังเมือง การกำกับการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นระเบียบเรียบร้อย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร และการควบคุมความหนาแน่นของอาคาร ด้วยการกำหนดมาตรการในการควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ในพื้นที่บางส่วนของกรุงเทพมหานคร โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมีผลใช้บังคับเป็นการชั่วคราวมีกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๗ เป็นต้นไป และถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยมีผลใช้บังคับ จะทำให้ประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวเป็นอันถูกยกเลิกไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย ดังนั้น เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว สมควรให้มีกฎหมายใช้บังคับอย่างต่อเนื่อง จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ฉบับลงนาม
S.ศ. 2556

ฉบับลงนาม

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ระหว่าง

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

กับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

วันที่ 3 ธันวาคม 2556

WEERAWONG C&P

WEERAWONG CHINNAVAT & PANGJANOH LTD.

540 อาคารเมอริทวิโร ทาวเวอร์ ชั้น 22

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

wcp



หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวมสอง โฉนด มีกำหนด ตามฉบับปี

ได้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นค่าเงิน 5 บาทแล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่ 56-40089 790 ลงวันที่ 6 ธ.ค. 2556

ที่ดินโฉนดเลขที่ 9355, 9356 เลขที่ดิน 90,136 หน้าสำรวจ 100 ไร่ 1 งาน 10 ตารางวา ตำบล พญาไท อำเภอ คูคต จังหวัด กรุงเทพมหานคร

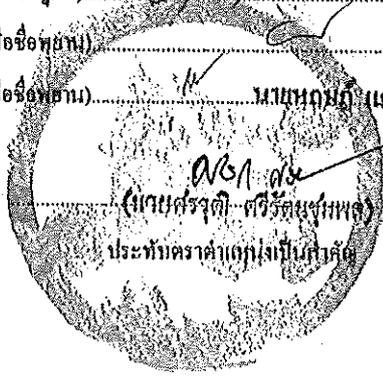
ระหว่าง บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า และ บริษัท สัญชาติ ไทย บิคา/มารคาซื้อ จำกัด ผู้เช่า

มีกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าและผู้เช่า... ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมถือค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 811,008,167.00 บาท

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) (ลงลายมือชื่อผู้เช่า) (ลงลายมือชื่อพยาน) (ลงลายมือชื่อพยาน)



หนังสือสัญญาเช่าได้ทำต่อหน้า... (นายศรีชาติ - ศิริวิเศษ) เจ้าพนักงานที่ดิน



สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ระหว่าง

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

กับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

วันที่ 3 ธันวาคม 2556

WEERAWONG C&P

WEERAWONG, CHINNAVAT & PANGPANGKUL LTD.

540 อาคารเมอริคัวร์ ทาวเวอร์ ชั้น 22

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2558 ระหว่าง

1. บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 313 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ("ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ
2. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เป็นผู้มีอำนาจกระทำกรแทน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ("กองทุนรวม" หรือ "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และที่จอดรถ 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็น อาคาร A จำนวน 15 ชั้น พร้อมด้วยชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้น และอาคาร C จำนวน 5 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 29,656 ตารางเมตร และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ และอุปกรณ์ที่ติดตั้งและใช้งานในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)
- (ข) ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้เช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) รวมทั้งส่วนควบ งานระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว และผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้ให้เช่า
- (ค) ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขายเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่ามีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้ให้เช่า
- (ง) ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะให้ใช้เครื่องหมายการค้าและเครื่องหมายบริการ ในเครื่องหมาย "ซี.พี. ทาวเวอร์" และ "C.P.TOWER" ("เครื่องหมาย") และผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะใช้เครื่องหมายการค้าและเครื่องหมายบริการดังกล่าวเพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่ซื้อ

1.1 เมื่อเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและกองทุนรวมตกลงเช่า

(1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 หน้าสำรวจเลขที่ 2372 และ 2373 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 34 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 4 ไร่ ("ที่ดินที่เช่า") ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ

(2) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เลขที่ 34 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 29,656 ตารางเมตร ("อาคารที่เช่า") ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ

(3) ส่วนควบ และงานระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าซึ่งได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ("งานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า") ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ

ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้

1.2 เมื่อเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว ผู้เช่าตกลงจะซื้อเครื่องมืออุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ("ทรัพย์สินที่ซื้อ") จากผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงจะขายทรัพย์สินที่ซื้อตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ให้แก่ผู้เช่าในราคาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่ซื้อปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้

ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า (ตามที่นิยามข้างล่าง)

ข้อ 2. เงื่อนไขบังคับก่อน

2.1 การเช่าทรัพย์สินที่เช่า และการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อจะมีผลต่อเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จแล้ว เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะยกเว้นการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว

(1) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ให้เช่า (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) และผู้เช่า (ในฐานะผู้เช่า) ได้รับการลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแล้ว

(2) ผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร (ตามที่นิยามข้างล่าง) ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ตามที่นิยามข้างล่าง) มีอยู่ก่อนวันเช่าทำสัญญาฉบับนี้

และให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า เป็นจำนวนอย่างน้อยร้อยละ 70 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารที่เช่า

ทั้งนี้ "สัญญาเช่าและสัญญาบริการ" ที่กล่าวในข้อนี้ หมายความว่า สัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่า และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่าที่ ("ผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร") ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการรายชื่อของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาดังนี้

- 2.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้เงื่อนไขตามข้อ 2.1 เป็นผลสำเร็จก่อนหรือภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่จดทะเบียนกองทรัพย์ดินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("วันที่การเช่าสำเร็จ")
 - 2.3 หากเงื่อนไขตามที่กำหนดตามข้อ 2.1 ไม่เป็นผลสำเร็จ หรือไม่ได้รับการยกเว้นภายใน 17.00 น. ของวันที่การเช่าสำเร็จแล้ว คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบ และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้
- ข้อ 3. ระยะเวลาการเช่า การส่งมอบทรัพย์ที่เช่า และกำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์
- 3.1 เมื่อเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว คู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ณ วันที่การเช่าสำเร็จ ("วันจดทะเบียนการเช่า")
 - 3.2 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าทรัพย์ที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า ("ระยะเวลาการเช่า") โดยให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบและผู้ให้เช่าได้รับมอบทรัพย์ที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์ที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่าตามสภาพของทรัพย์ที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น และปราศจากภาระติดพันใดๆ
 - 3.3 ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบต้นฉบับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 3) และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเงินประกันการเช่าและการบริการตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (หากมี) ให้แก่ผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนการเช่า เมื่อได้มีการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 3.1 และเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าตอบแทนตามข้อ 4 ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว
 - 3.4 ให้ผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์ที่เช่าซึ่งเกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ("กำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์")

ให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเกิดขึ้นก่อนกำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์

3.5 ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยังมีได้อินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า ก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

(1) ผู้เช่าตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า

(2) ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.4 ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับใช้ส่งหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.3 และ

(3) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่าโดยเร็ว

3.6 เมื่อได้มีการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 3.1 และเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าตอบแทนตามข้อ 4 ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าตกลงรับโอน และผู้ให้เช่าตกลง และจะดำเนินการให้บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("บีทีเอสซี") ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่ ฉบับลงวันที่ 20 เมษายน 2556 ระหว่างผู้ให้เช่ากับบีทีเอสซี ("สัญญาเชื่อมต่อพื้นที่") และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเชื่อมต่อพื้นที่ แทนผู้ให้เช่าโดยเร็วภายหลังจากวันที่ลงนามในสัญญานี้

3.7 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้ผู้เช่าพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

ข้อ 4. ค่าตอบแทน

4.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 853,992,807 บาท (แปดร้อยห้าสิบล้านเก้าแสนเก้าหมื่นแปดร้อยเจ็ดบาท) เพื่อตอบแทนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยแบ่งค่าเช่าตามรายละเอียดดังนี้

(1) ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 811,008,167 บาท (แปดร้อยสิบเอ็ดล้านแปดพันหนึ่งร้อยหกสิบลบาท)

(2) ค่าเช่าสำหรับงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 38,044,278 บาท (สามสิบบแปดล้านสี่หมื่นสี่พันสองร้อยเจ็ดสิบบแปดบาท) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

(ค่าเช่าตาม (1) และ (2) รวมเรียกว่า "ค่าเช่า") โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวน ในวันจดทะเบียนการเช่า

4.2 คู่สัญญาตกลงซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อในราคา 4,640,362 บาท (สี่ล้านหกแสนสี่หมื่นสามร้อยหกสิบบสองบาท) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว โดยผู้เช่าจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งจำนวน ในวันจดทะเบียนการเช่า

4.3 ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนในสิทธิการใช้เครื่องหมายให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 300,000 บาท (สามแสนบาท) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 5. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าอันเกี่ยวเนื่องกับการประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และ/หรือรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ("โครงการจัดการกองทุนรวม") และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ("หนังสือชี้ชวน") โดยในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ได้มีการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

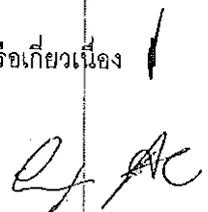
ข้อ 6. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

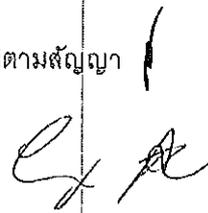
6.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้

6.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งรวมถึงอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นในอนาคต รวมทั้งมีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่า โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

ภายในระยะเวลาการเช่า ให้อาคาร สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบที่มีการก่อสร้างขึ้นใหม่บนหรือเกี่ยวเนื่อง



- กับทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนใดๆ จากผู้ให้เช่า
- 6.3 ผู้เช่าตกลงจะบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดจนดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือกระทำการใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้
- ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย
- ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
- 6.4 ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และการเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าต้องไม่ทำให้ธุรกิจของผู้เช่าต้องหยุดชะงัก
- 6.5 ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.4 ข้างต้นในส่วนที่ผู้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันทำการที่ 5 ของเดือนถัดจากเดือนที่ผู้เช่าได้รับเงินดังกล่าว
- 6.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงถึงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม
- 6.7 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าภายในระยะเวลาอันสมควรถึงแผนการ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่ผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าที่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากข้อมูลที่กำหนดในโครงการจัดกากรกองทุนรวม
- 6.8 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อกรปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญา
- 6.9 ผู้เช่ามีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญา



ระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

- 6.10 ผู้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือมีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อกรปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าตามสัญญา

ข้อ 7. สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

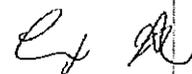
- 7.1 ภายใต้บังคับของข้อ 6.9 ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการตามที่กองทุนรวมร้องขอ รวมถึงลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้
- 7.2 ภายใต้บังคับของข้อ 6.2 ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นในอนาคต หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นตามที่ผู้เช่าร้องขอหรือตามที่กฎหมายกำหนด รวมตลอดถึงลงลายมือชื่อในแบบคำขอหรือการให้ความยินยอมในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าตามที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นและตกลงจะดำเนินการแบบแบบปลูกสร้างและเอกสารที่ประกอบคำขออนุญาตดังกล่าว
- 7.3 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.4 ข้างต้นในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้เช่าภายในวันทำการที่ 5 ของเดือนถัดจากเดือนที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินดังกล่าว และจะส่งมอบต้นฉบับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 วันทำการนับจากวันที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารให้ความยินยอมดังกล่าว
- 7.4 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และตกลงไม่ก่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ยกเว้นกรณีในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับโอน

- กรรมสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของ สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้
- 7.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ใช้เป็นหลักประกัน ก่อภาระ ผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใด ๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้ เช่าตลอดระยะเวลาเช่า
- 7.6 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ตัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอม ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่า จะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้เช่า จะไม่ปฏิเสธ ไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 7.7 ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการหรืองดเว้นกระทำการใด ๆ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าสัญญาเช่าฉบับนี้
- 7.8 ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบ หรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือมีผลกระทบหรืออาจมี ผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้

ข้อ 8. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

- 8.1 ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดย ต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายใน ระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็น อย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 8.2 ผู้เช่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และผู้เช่าพื้นที่ร้านค้า
 - (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมทางการค้าปกติของผู้เช่า หรือ
 - (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการ พิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่ คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผล อันสมควร

ข้อ 9. การประกันภัย



9.1 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) ยกเว้นกรณีการก่อการร้าย และกรณีพื้นดินหลุดตัวสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่ากับบริษัทประกันภัยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน
- (2) ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์
- (3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน
- (4) ทวงประกันจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์ต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ

9.2 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่ากับบริษัทประกันภัยที่ผู้เช่าจะกำหนด โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน และให้ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย

9.3 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) กับบริษัทประกันภัยและในวงเงินประกันภัยตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน
- (2) ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์
- (3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

9.4 ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการแก้ไขเรื่องดังต่อไปนี้โดยมิชักช้า แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่า (ก) กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด และ (ข) กรมธรรม์ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก ซึ่งมีอยู่ในวันจดทะเบียนการเช่าเพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้มีเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 9.1 และข้อ 9.3 ข้างต้น และให้ผู้เช่าชำระเบี้ยประกันภัยสำหรับกรมธรรม์ดังกล่าวตามระยะเวลาการประกันภัยคงเหลือนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

ทั้งนี้ นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันก่อนที่มีการสลักหลังกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด และกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก เพื่อให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่ผู้ให้เช่าทำไว้ หากผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากผู้รับประกันภัย ผู้ให้เช่าตกลงที่จะโอนค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าโดยเร็ว

9.5 ในกรณีที่เกิดภัยใด ๆ ซ้ำแก่ทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมดก็ตาม ผู้เช่าตกลงว่าจะใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) จากบริษัทประกันภัยเพื่อจัดการสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามแบบแปลนแผนผังและรายการที่คู่สัญญาจะตกลงกัน โดยต้องก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหาย หรือภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

9.6 ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลงก่อนที่ผู้เช่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าได้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหาย ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้โดยไม่ถือว่าฝ่ายใดเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการเลิกสัญญาตามข้อนี้ โดย (ก) ผู้เช่าไม่มีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) และให้ผู้เช่าส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว และ (ข) ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ที่ผู้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัยเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายตามข้อนี้ ไม่ครอบคลุมจนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าไปแล้วคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่คงเหลืออยู่ในส่วนที่ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักไม่ครอบคลุม และผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่าส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าพร้อมกับหลักฐานการที่ผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักข้างต้น

9.7 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยทรัพย์สินอื่นๆ ของผู้เช่าและบุคคลที่สาม กับผู้รับประกันภัยที่ผู้เช่าเห็นสมควร ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

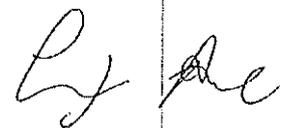
ข้อ 10. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

10.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

10.2 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง เฉพาะความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

หากมีเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์สินที่เช่าที่นอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ข้อ 11. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า



- ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้ให้เช่าดังต่อไปนี้
- 11.1 ผู้เช่ามีฐานะเป็นกองทุนรวมมอสงฆาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
 - 11.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน
 - 11.3 การที่ผู้เช่าเช่าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 12. คำรับรองและรับประกันของผู้ให้เช่า

- ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้ให้เช่าดังต่อไปนี้
- 12.1 ผู้ให้เช่าเป็นบริษัทมหาชนจำกัดซึ่งจัดตั้งและดำรงอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย
 - 12.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเช่าทำและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกประการ
 - 12.3 การเช่าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์และผูกพันผู้ให้เช่ารวมทั้งสามารถให้บังคับต่อผู้ให้เช่าเพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญานี้ได้ทั้งหมดภายใต้การปฏิบัติตามบทบัญญัติต่าง ๆ ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 12.4 การเช่าทำ และการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้ง ฝ่าฝืนและ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำสั่งขาดใด ๆ และผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเช่าทำสัญญาฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว
 - 12.5 ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมเพื่อเช่าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ จากคู่สัญญาต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าและ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว
 - 12.6 การเช่าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เช่าตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับบุคคลภายนอก
 - 12.7 ทรัพย์ที่เช่าอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมเช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์ที่เช่า



- 12.8 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้นักคณภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 12.9 ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 12.10 การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้งานและการประกอบกิจการของอาคารที่เช่า ได้รับอนุญาตและ/หรือใบอนุญาตจากหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนและใบอนุญาตและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์ ("ใบอนุญาต")
- 12.11 ผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาต และผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาตและ/หรือการได้รับอนุญาตถูกระงับ ยกเลิกหรือเพิกถอน
- 12.12 ทรัพย์สินที่เช่าไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้
- 12.13 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกรณีของผลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- 12.14 ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการเช่าครบถ้วนแล้ว
- 12.15 ในการประกอบกิจการของอาคารที่เช่า ผู้ให้เช่าได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป
- ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่ามีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม
- 12.16 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้นักคณภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่าผู้เช่าในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- 12.17 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า การดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวม และ/หรือหนังสือชี้ชวน เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้นักคณอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มีได้เปิดเผยหรือแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ซึ่งการที่มีได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า การดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า ตามที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวม และ/หรือหนังสือชี้ชวน

ข้อ 13. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

13.1 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อาคารเสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับกรจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา

13.2 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

13.3 ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า สำหรับปี 2556 ตามสัดส่วนจนถึงก่อนวันจดทะเบียนการเช่า โดยตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระภาษีดังกล่าวเองทั้งสิ้น

13.4 ในกรณีที่ผู้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระ ผู้ให้เช่าตกลงคืนภาษี และ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วน ภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระ ผู้ให้เช่าตกลงคืนภาษี และ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วน ภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้ให้เช่า

ข้อ 14. การอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ

เพื่อเป็นค่าตอบแทนค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้เครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ ในเครื่องหมาย "จี.พี. ทาวเวอร์" และ "C.P. TOWER" ("สิทธิในการใช้เครื่องหมาย") เพื่อดำเนินกิจการของผู้เช่า รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และใช้ในการโฆษณาและการประชาสัมพันธ์ของผู้เช่า เพื่อดำเนินกิจการของผู้เช่า รวมถึงใช้เครื่องหมายดังกล่าวในเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว โดยผู้เช่าตกลงที่จะดำเนินการต่างๆ เพื่อไม่ให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่ามาฟ้องร้องในการใช้เครื่องหมายดังกล่าว

ทั้งนี้ ภายหลังจากผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายดังกล่าวต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์แล้ว คู่สัญญาตกลงจะเข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายโดยมี รายละเอียดเป็นไปตามที่คู่สัญญาเห็นชอบร่วมกันและไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของ สัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดต่อไปโดยเร็ว

ข้อ 15. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิก สัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

- 15.1 คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันภายใต้สัญญานี้
- 15.2 ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 15.3 ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีการต่ออายุการเช่าออกไป
- 15.4 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและ บริษัทจัดการ

ข้อ 16. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 15 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 16.1 กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 15.1 และข้อ 15.2 ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับ แต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยพลัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียก ค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เว้นแต่การไม่ เริ่มดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในกำหนดเวลานั้นเกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย หรือเพราะ เหตุที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญานั้นต้องรับผิดชอบ

ในกรณีที่ผู้ให้เขาเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาและผู้ให้เขาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เขา รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เขาได้ตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่

16.2 กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาใน ข้อ 15.3 และข้อ 15.4 ของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

16.3 หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่ได้เป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้จะมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

16.4 ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาตามสัญญานี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เขาจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือบอกกล่าว

16.5 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

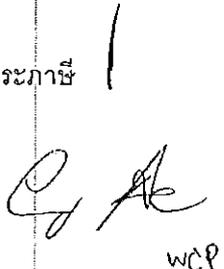
(1) ส่งมอบทรัพย์สินที่เขาคืนให้แก่ผู้ให้เขาในสภาพของทรัพย์สินที่เขาตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงกับทรัพย์สินที่เขา ในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาโดยผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้

ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้เช่าและผู้ให้เขาร่วมกันตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินที่เขาทั้งคู่ ผู้เช่าหรือผู้ให้เขาอาจร่วมกันแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินที่เขาโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวร่วมกันเท่าๆ กัน

(2) ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่มีอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่ผู้ให้เขา

(3) รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดินของทรัพย์สินที่เขาในระยะเวลาเช่าตามสัดส่วน ทั้งนี้ หากผู้เช่าได้ชำระภาษีล่วงหน้าในส่วนในช่วงเวลาภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วก่อนระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เขาจะคืนภาษีในส่วนดังกล่าวตามสัดส่วนให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 วันจากวันที่ผู้ให้เขาได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า

หากผู้ให้เขาได้ชำระภาษีดังกล่าวแทนผู้เช่า หรือผู้เช่ามีภาษีค้างชำระและผู้ให้เขาชำระภาษี



wcp

ดังกล่าวแทนผู้เช่าให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าจะคืนภาษีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระแทนผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้ให้เช่า

16.6 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด ผู้ให้เช่าจะดำเนินการซื้อเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 1.2 ของสัญญาฉบับนี้จากผู้เช่าในราคารวมค่าตามบัญชี (Book Value) รวมทั้งดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นรวมถึงจัดทำสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สิน

ข้อ 17. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์ และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 18. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

ข้อ 19. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ และภายใน 1 ปีนับจากวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 19.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 19.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 19.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

ข้อ 20. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามามีผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่น ในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเองหรือพนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้ผู้ให้เช่า

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่: เลขที่ 313 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์: (02) 625-7000

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

ที่อยู่: เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์: (02) 686-6100



เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

ข้อ 21. การละสิทธิ

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

ข้อ 22. กฎหมายที่ใช้บังคับ

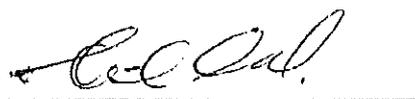
22.1 ในกรณีที่มีข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งตามสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่อาจตกลงกันได้ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธินำคดีสู่ศาลที่มีอำนาจพิจารณาและพิพากษาคดีเกี่ยวกับข้อโต้แย้งหรือข้อพิพาทดังกล่าว

22.2 สัญญาฉบับนี้ให้อยู่ภายใต้การบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

คู่สัญญาลงนามหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)



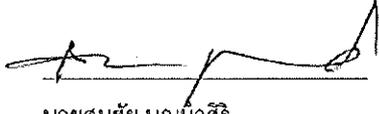
นายสุนทร อรุณานนท์ชัย

พยาน



นายสมเกียรติ เรือนทองดี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท



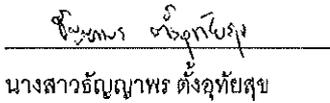
นายสมชัย บุญนาศิริ



นางสาววินดา หาญรัตนกุล



พยาน



นางสาวธัญญาพร ตั้งอุทัยสุข

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

1. ที่ดินที่เช่า

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ ⁽¹⁾			เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่า ⁽²⁾		
				ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา
1	9355	90	2372	2	1	16	2	1	16
2	9356	136	2373	1	2	84	1	2	84
รวมทั้ง 2 แปลง				4	0	0	4	0	0

2. อาคารที่เช่า

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า จำนวน 15 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่รวม 29,656 ตารางเมตร

3. งานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า

- 3.1 งานระบบไฟฟ้าและน้ำประปา
- 3.2 งานระบบสุขาภิบาล
- 3.3 ระบบป้องกันอัคคีภัย
- 3.4 ระบบปรับอากาศ
- 3.5 ระบบลิฟท์โดยสาร
- 3.6 ระบบโทรศัพท์
- 3.7 ระบบบันไดเลื่อน
- 3.8 ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย

เอกสารแนบท้าย 2

รายละเอียดทรัพย์สินที่ซื้อ

- อุปกรณ์ระบบสุขาภิบาล ได้แก่ บิ๊มน้ำ, มอเตอร์น้ำ
- อุปกรณ์ดับเพลิง ได้แก่ ไฟฉุกเฉิน, ถังดับเพลิง
- เครื่องมือเครื่องใช้ในห้องน้ำ เช่น เครื่องเป่ามือ
- อุปกรณ์ระบายอากาศ ได้แก่ พัดลมดูดอากาศ
- Software ได้แก่ Software ระบบที่จอดรถ
- ป้ายโฆษณา
- อุปกรณ์เสียงตามสาย
- อุปกรณ์กล้องวงจรปิด ได้แก่ กล้องวงจรปิด

เอกสารแนบท้าย 3
สัญญาเช่าและสัญญาบริการ


WCP

อาคารซีพี ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ประกาศค่าเช่าอาคารเลขที่ 2556

Tenant	Unit Location	Floor	Area (sq.m)	Rental Inclusive of Service fees			Lease commence	Rent commence
				Net (Bath/sq.m.)	Service	Total		
1. บริษัทมหาชนจำกัด	A0 3-A04	3,4	1,511.00	250	320	570	10 ธ.ค. 56	9 ธ.ค. 59
2. บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน)	A05	5	718.00	250	225	475	1 ธ.ค. 54	30 มิ.ย. 57
3. บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน)	A05-2	5	34.00	250	250	500	1 มิ.ย. 56	30 มิ.ย. 57
4. บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน)	A06	6	757.00	250	225	475	1 ธ.ค. 56	30 มิ.ย. 57
5. บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน)	A07	7	772.00	250	225	475	1 ธ.ค. 56	30 มิ.ย. 57
6. บริษัท ออเอส (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ราคาเดิม 300/ตร.ม.) มีมูลค่าเช่ารวมได้เพิ่มขึ้น ตั้งแต่เดือนธ.ค. 56 (3 เดือน)	A08	8	757.00	250	50	300	1 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 59
7. บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน) A1Ms	A09-1	9	220.00	250	250	500	1 มิ.ย. 54	31 ธ.ค. 57
8. บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน)	A09-2	9	102.50	250	275	470	1 มิ.ย. 56	31 ธ.ค. 59
9. บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน)	A09-3	9	277.56	250	250	500	15 ธ.ค. 55	14 ธ.ค. 58
10. บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน)	A09-4	9	103.00	250	250	480	1 ธ.ค. 55	30 มิ.ย. 58
11. บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน)	A10	10	757.00	250	230	480	1 มิ.ย. 55	28 ก.พ. 58
12. บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน)	A11	11	772.00	250	200	450	1 มิ.ย. 53	31 ธ.ค. 56
13. บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน)	A12	12	757.00	250	200	450	1 มิ.ย. 53	31 ธ.ค. 56
14. CPL (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	A12-1	12	23.47	0	0	0	-	-
15. บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน)	A12A	12A	772.00	250	230	480	1 มิ.ย. 55	31 ธ.ค. 58
16. บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน)	A14	14	829.00	250	250	500	1 ธ.ค. 56	30 มิ.ย. 57
17. บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน)	A101, 102	1	424.05	250	1130	1380	1 มิ.ย. 56	31 พ.ค. 59
18. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	A103-105	1	301.00	250	250	500	26 ธ.ค. 54	25 ธ.ค. 57
19. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	A106	1	120.00	250	350	600	18 ธ.ค. 56	17 ธ.ค. 59
20. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	A107	1	42.00	250	350	600	15 ธ.ค. 56	14 ธ.ค. 59
21. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	AM 01-03	สาม	670.00	250	450	700	16 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 57
22. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	AM 04	สาม	40.00	250	450	700	15 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 57
23. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	AM 05	สาม	126.00	250	550	800	15 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 57
24. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	A201, 202	2	204.00	250	750	900	1 มิ.ย. 54	30 มิ.ย. 57
25. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	A203	2	99.00	250	450	600	16 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 57
26. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	A204	2	126.00	250	330	550	1 ธ.ค. 55	30 มิ.ย. 56
27. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	B101, 102	1	301.00	250	300	550	1 ธ.ค. 55	30 มิ.ย. 58
28. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	B103	1	30.00	250	380	630	1 ธ.ค. 56	30 มิ.ย. 59
29. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	B104	1	39.00	250	400	650	15 มิ.ย. 56	28 ก.พ. 58
30. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	B105	1	51.00	250	500	700	15 มิ.ย. 55	15 มิ.ย. 56
31. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)		1	81.15	0	0	0		28 May 2012

32	การขนส่ง	B106	1	57.00	250	500	750	1 มิ.ย. 56	31 พ.ค. 59
33	งบดำเนินงาน	B201	2	201.00	250	350	500	1 มิ.ย. 55	31 พ.ค. 58
34	งบดำเนินงาน	B202	2	151.00	250	465	715	16 ธ.ค. 56	15 ธ.ค. 59
35	งบดำเนินงาน	B203	2	70.00	250	550	800	15 มิ.ย. 56	15 มิ.ย. 59
36	งบดำเนินงาน	B204	2	53.00	250	450	700	1 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 57
37	งบดำเนินงาน	B205-B206	2	75.00	250	250	500	1 พ.ค. 55	31 พ.ค. 57
38	งบดำเนินงาน	B207	2	36.00	250	250	500	1 มิ.ย. 56	23 มิ.ย. 57
39	งบดำเนินงาน	B301	3	205.00	250	450	700	1 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 57
40	งบดำเนินงาน	B302	3	109.00	250	450	700	15 ธ.ค. 54	14 ธ.ค. 57
41	งบดำเนินงาน	B303	3	106.00	250	383.96	633.96	28 มิ.ย. 54	27 มิ.ย. 57
42	งบดำเนินงาน	B304	3	53.00	250	450	700	28 มิ.ย. 54	27 มิ.ย. 57
43	งบดำเนินงาน	B305-306-307	3	115.00	250	550	800	1 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 57
44	งบดำเนินงาน	B401	4	767.00	250	118	358	1 ธ.ค. 56	30 ธ.ค. 59
45	งบดำเนินงาน	C101-3	1	208.00	250	1000	1250	1 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 59
				(รายการ 1250(ค.บ.) มีส่วนจ่ายให้เงิน 5,698.27 (3 เดือน)					
46	งบดำเนินงาน	C201	2	150.00	250	750	1000	1 ธ.ค. 56	30 มิ.ย. 59
47	งบดำเนินงาน	C202	2	16.38	250	450	700	16 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 57
48	งบดำเนินงาน	C301	3	215.00	250	70	320	1 ธ.ค. 56	30 ธ.ค. 59
49	งบดำเนินงาน	C302	3	16.69	250	650	900	1 มิ.ย. 54	31 ธ.ค. 57
50	งบดำเนินงาน	C401	4	215.00	250	118	320	1 ธ.ค. 56	30 ธ.ค. 59
51	งบดำเนินงาน	C501	5	215.00	250	118	320	1 ธ.ค. 56	30 ธ.ค. 59
				Retail					
				5,698.27					
51	งบดำเนินงาน	AD1 01	1	45.00	0	500	500	1 มิ.ย. 56	31 ธ.ค. 59
52	งบดำเนินงาน	AD1 02	1	2.40		5000	5000	1 มิ.ย. 56	31 ธ.ค. 57
53	งบดำเนินงาน	ADM 02	M	8.03	0	1000	1000	1 มิ.ย. 56	31 ธ.ค. 57
54	งบดำเนินงาน	ADM 03	M	13.00	0	1000	1000	1 มิ.ย. 56	31 ธ.ค. 57
55	งบดำเนินงาน	ADM 04	M	13.00	0	1000	1000	1 ธ.ค. 55	30 มิ.ย. 56
				Code D					
				81.00					
56	งบดำเนินงาน	BS 1-01	1	27.00	120	80	200	26 ธ.ค. 54	25 ธ.ค. 57
57	งบดำเนินงาน	BS1-02	1	32.00	131.25	87.5	218.75	1 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 59
				(รายการ 200(ค.บ.) มีส่วนจ่ายให้เงิน 5,698.27 (3 เดือน)					
				CPL					
				36.85					
58	งบดำเนินงาน	AS1-01	1	10.00	300	200	500	1 พ.ค. 55	25 ธ.ค. 57
59	งบดำเนินงาน	AS9-01	9	24.00	200	133.33	333.33	15 ธ.ค. 56	14 ธ.ค. 57
60	งบดำเนินงาน	AS1-10	10	24.00	180	120	300	1 มิ.ย. 55	31 พ.ค. 58
61	งบดำเนินงาน	AS12A-01	13	24.00	180	120	300	1 พ.ค. 55	30 มิ.ย. 58
				179.85					



(บ.ศ. ๕ พ.)

ตาแหน่งที่ดิน

เลขที่ ๕136 III 620-5

เลขที่ดิน ๕๑๐

พื้นที่รวม ๕๑๐

ตำบล ท่งพยาไทร (เขตวิเศษ)

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๑๕๕

เล่ม ๕๕ หน้า ๕๕

อำเภอ พญาไท (จังหวัด)

(จังหวัด) กรุงเทพมหานคร

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ของที่ดินอันจำนองตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ ธนาคาร ทหารไทย จำกัด

เลขที่

โฉนดที่ดิน

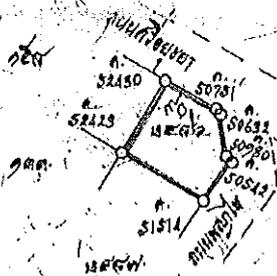
เลขที่

โฉนดที่ดิน

มาตราส่วนในร่าง ๑ : ๕๕๐๐

รูปแบบที่

มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐



ออกให้ วันที่ เดือน ปี พ.ศ. ๒๕๐๕

(นายประทีป นกประทอง)

ผู้อำนวยการที่ดิน (เจ้าพนักงานที่ดิน)

(นายสุวิทย์ จันทร์แก้ว)

เจ้าพนักงานที่ดิน

137812

๑๕.๑๐.๕๕

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เลขที่ จดทะเบียน			รายการ เลขที่ จดทะเบียน	ชื่อ ผู้จดทะเบียน
				ประเภท จดทะเบียน	เลขที่ จดทะเบียน	วันที่ จดทะเบียน		
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๑	ขายรวม สองโฉนด	อภิศง ขนารไทย จำกัด (มหาชน)	กองทรววมอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ซี.พี.พัฒนา จำกัด	๒	๑	๑๖	อภิศง ขนารไทย จำกัด (มหาชน)	นางศิริกัญญา ใจสูง
วันที่ 17 กรกฎาคม พ.ศ. 2552	ขายรวม สองโฉนด	กองทรววมอสังหาริมทรัพย์ พญาไท	บริษัท ซี.พี.พัฒนา จำกัด	2	1	16	อภิศง ขนารไทย จำกัด (มหาชน)	นางศิริกัญญา ใจสูง
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๑	โอนกรรม ซื้อกลาง โอนกิจการทั้งหมด รวมสิทธิแปลโฉนด	บริษัท ซี.พี.พัฒนา จำกัด	บริษัท ซี.พี.พัฒนา จำกัด	๒	๑	๑๖	อภิศง ขนารไทย จำกัด (มหาชน)	นางศิริกัญญา ใจสูง
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2556	ขายรวม สองโฉนด มีกำหนด สามสิบปี	บริษัท ซี.พี.พัฒนา จำกัด (มหาชน)	กองทรววมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. หาวเวอร์ โกลด์ ยูเอช	2	1	16	อภิศง ขนารไทย จำกัด (มหาชน)	นางศิริกัญญา ใจสูง

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	ยื่นก่อน ตามสัญญา			ยื่นก่อน คงเหลือ			ระดม เงินลงทุน โดยคิดค้น ใหม่	รายงานงานที่ ส่งมายัง กระทรวง พาณิชย์
				วัน ไร	เดือน งาน	ปี ว	วัน ไร	เดือน งาน	ปี ว		
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑	ขายรวม	กรมศุลกากร	กองกรมศุลกากร จังหวัด (อเนก)	๑	๒	๕๕					นาย มนตรีเดช ใจดี
วันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๕	ขายรวม สองโฉนด	กรมการที่ดิน	กองกรมการที่ดิน จังหวัด	1	2	๕4					(นายสมชาย ใจดี)
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๑	โอนกรรม สิทธิ์ รวมสิบแปดโฉนด	กรมการที่ดิน	กรมการที่ดิน จังหวัด	๑	๒	๕๕					นาย มนตรีเดช ใจดี
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	ขายรวม สองโฉนด มีกำหนด สามสิบปี	กรมการที่ดิน	กรมการที่ดิน จังหวัด (มหานคร)	1	2	๕4					(นายสุชาติ ศรีรัตนกุล)



หนังสือสัญญาโอนสิทธิการ เช่า (กรณีแปลงสภาพ) รวมสองโฉนด

ที่ดิน

โฉนดที่ 9355, 9356 เลขที่ดิน 90, 136 หน้าสำรวจ 2372, 2373
 ตำบล ห้วยเพลาไท (พญาไท) อำเภอ พญาไท (อุสิต) จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 13 เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช 2567

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง

ระหว่าง { กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ } เลขประจำตัวประชาชน { } ปี { }
 { โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) }
 (โดย นางกัญจนพร อัคราวัฒน์พงษ์ แทน)

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -----

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 เลขที่ 1 ตรอก/ซอย --- ถนน สาทรใต้ หมู่ที่ --

ตำบล/แขวง ขานนาวา อำเภอ/เขต สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ --

กับ { บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด } เลขประจำตัวประชาชน { } ปี { }
 { (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน }
 { สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ }
 (โดย นางกัญจนพร อัคราวัฒน์พงษ์ แทน)

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -----

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 เลขที่ 1 ตรอก/ซอย --- ถนน สาทรใต้ หมู่ที่ --

ตำบล/แขวง ขานนาวา อำเภอ/เขต สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ --

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการเช่าที่ดิน (กรณีแปลงสภาพ) แปลงที่กล่าวข้างบนนี้ รวมสองโฉนด พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้โอนได้เช่าไว้ จาก บริษัท ซี.พี. (แลนด์ จำกัด (มหาชน)) ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวมสองโฉนด มีกำหนดสามสิบปี ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556 (“สัญญาเช่า”) นั้น ให้ผู้รับโอนเป็นเดิณจากนี้มาตั้งแต่วันที่โอนสิทธิการเช่า และความระยะเวลาเช่าที่คงเหลืออยู่ โดยมีค่าตอบแทนการโอนสิทธิ (กรณีแปลงสภาพ) รวมสองโฉนด 5,690,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบเก้าล้านบาทถ้วน) โดยไม่มีค่าเช่าส่วนที่คงเหลืออยู่

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวในข้อ ๑. นั้น ทุกรายการ และได้รับหนังสือสัญญาเช่ารวมนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

ข้อ ๓. ผู้รับโอนตกลงว่าจะคัดค้านเพิกถอนโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้โอนเป็นหน่วยงานทรัสต์ และผู้โอนได้รับชำระเป็นหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๔. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่า และให้นำสัญญาเช่าดังกล่าวไปต่อท้ายและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน (กรณีแปลงสภาพ) รวมสองโฉนดของสำนักงานที่ดินด้วยทุกประการ

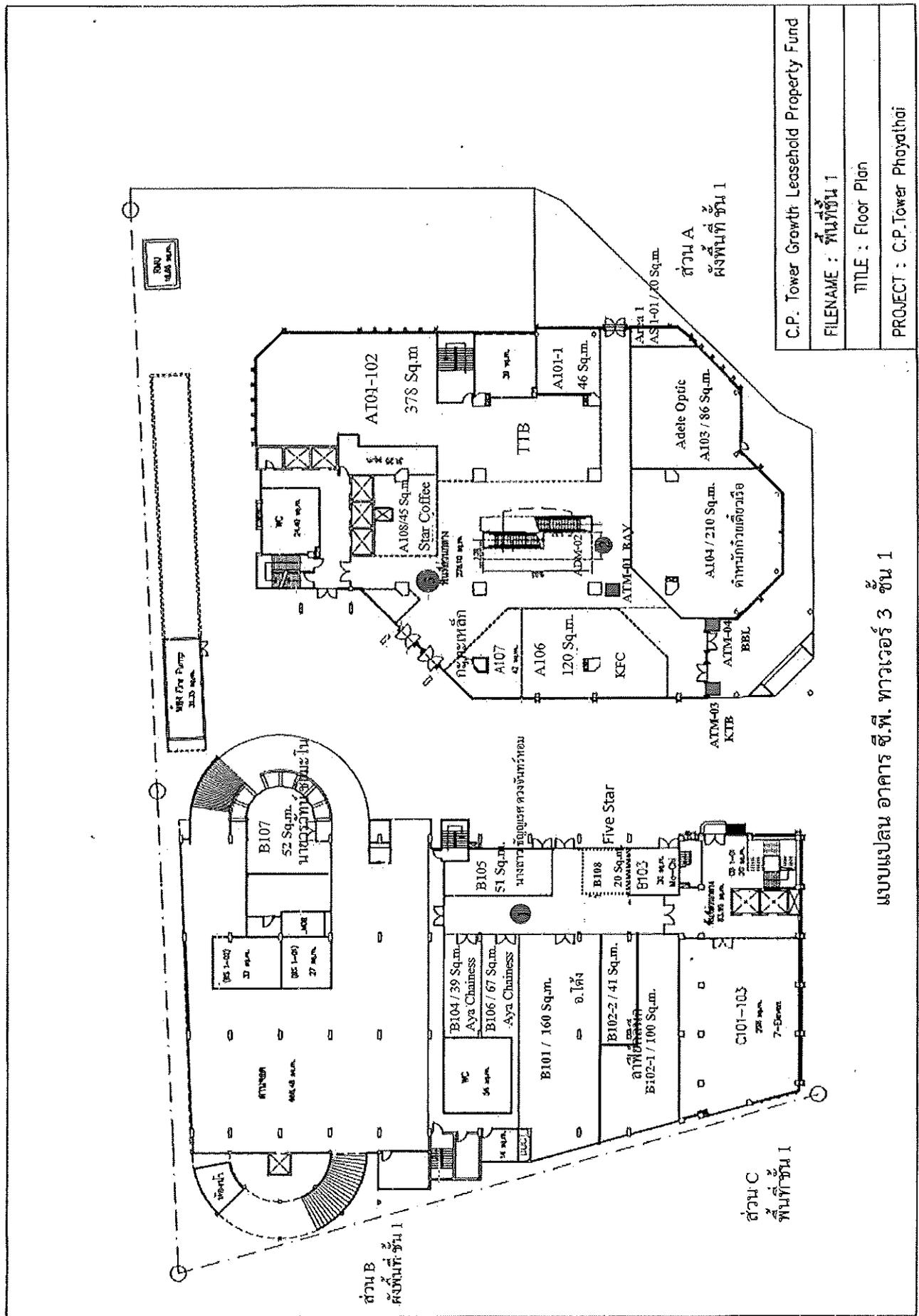
ข้อ ๕. การจดทะเบียนรายนี้ได้รับยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยวงลดหย่อนภาษีอากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 และได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกันอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาวิมทรัสต์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาวิมทรัสต์ พ.ศ. 2567

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็น สี่ ฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินสองฉบับ ผู้รับโอนถือไว้หนึ่งฉบับ เจ้าของที่ดินถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ _____ เจ้าของที่ดิน _____)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญา โอนสิทธิการเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้ เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน) _____ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 1 พ.ย. 2567)
 (ลงลายมือชื่อผู้รับโอน) _____ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 1 พ.ย. 2567)
 (ลงลายมือชื่อพยาน) _____ (นายสุวิทย์ ชัยสวัสดิ์)
 (ลงลายมือชื่อพยาน) _____ นายหฤษฎ์ แก้วหนู
 _____ เจ้าพนักงานที่ดิน
 _____ (นายสุวิทย์ ชัยสวัสดิ์)
 _____ ผู้ตรวจ

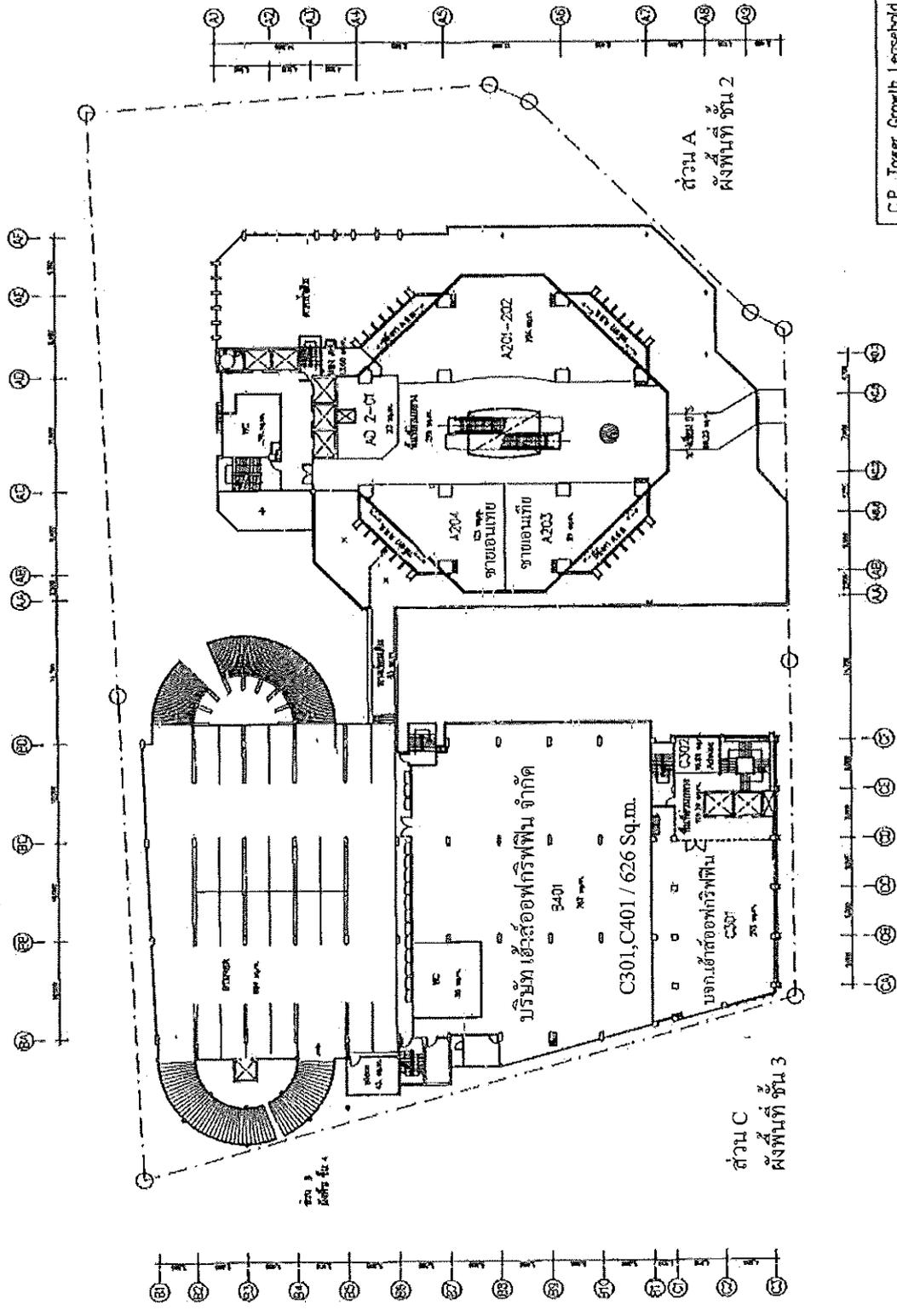


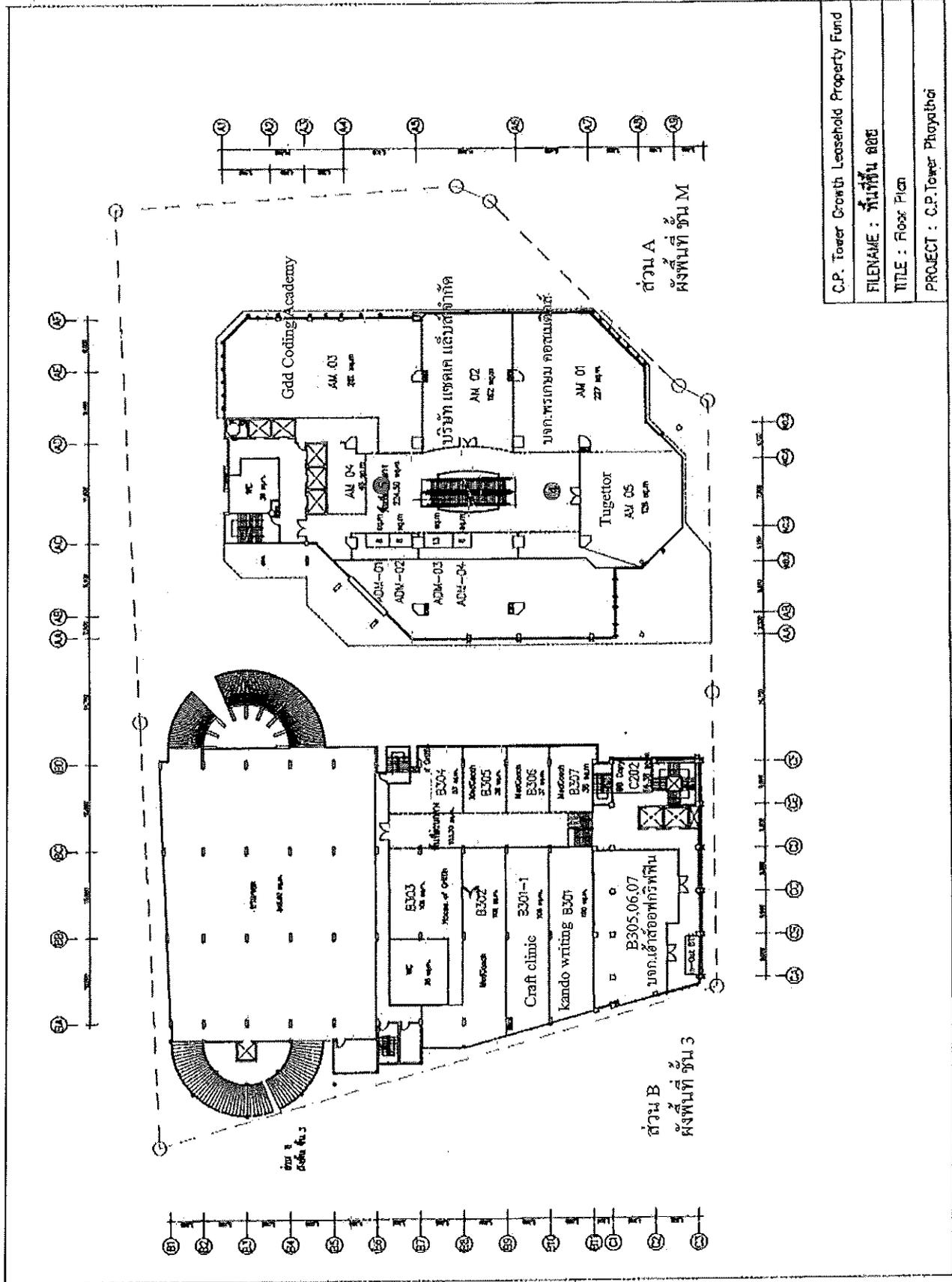


แบบแปลน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 1

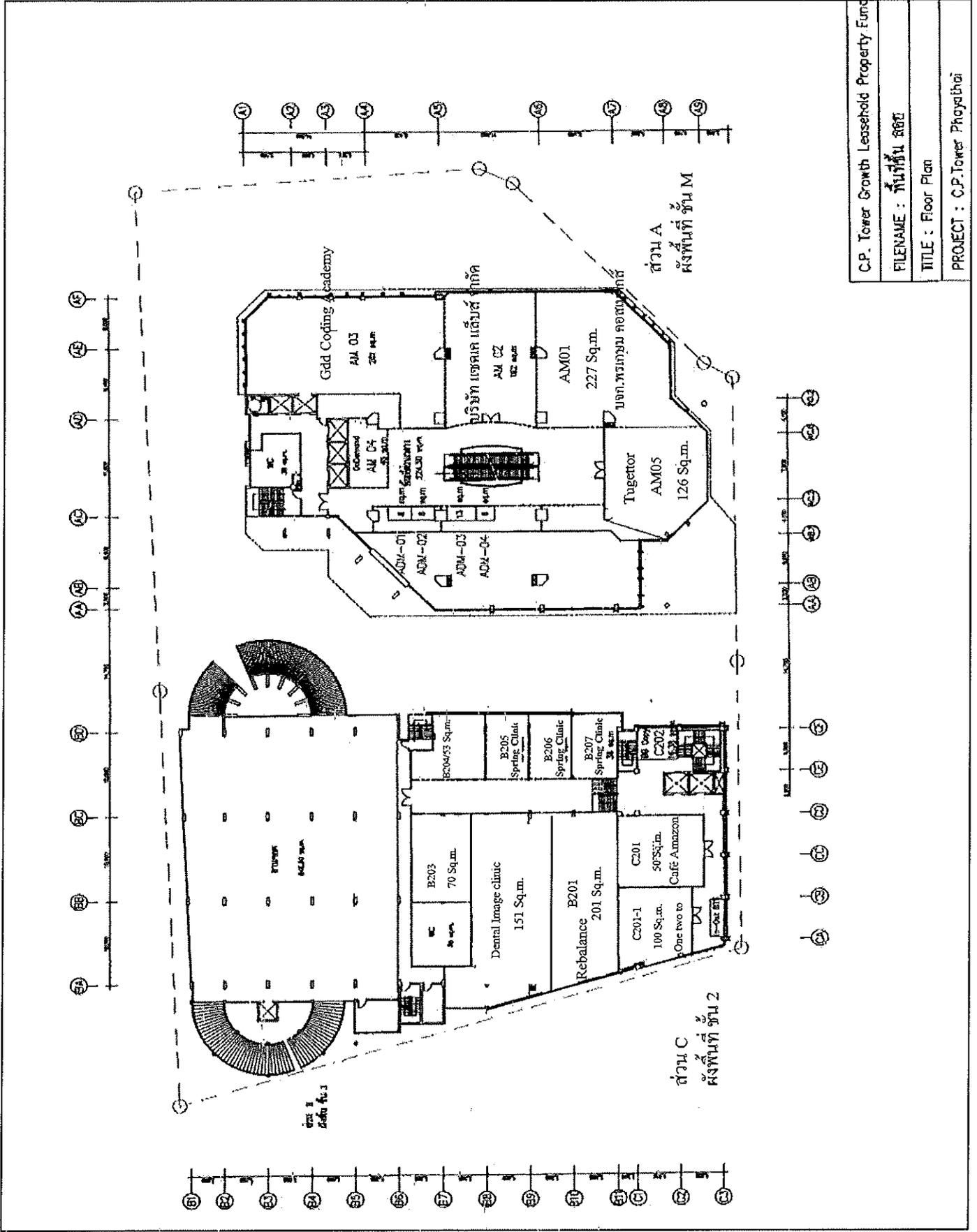
C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : พื้นชั้น 1
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayathai

C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
 FILENAME : ทรัพย์สิน 2
 TITLE : Floor Plan
 PROJECT : C.P. Tower Phayathai

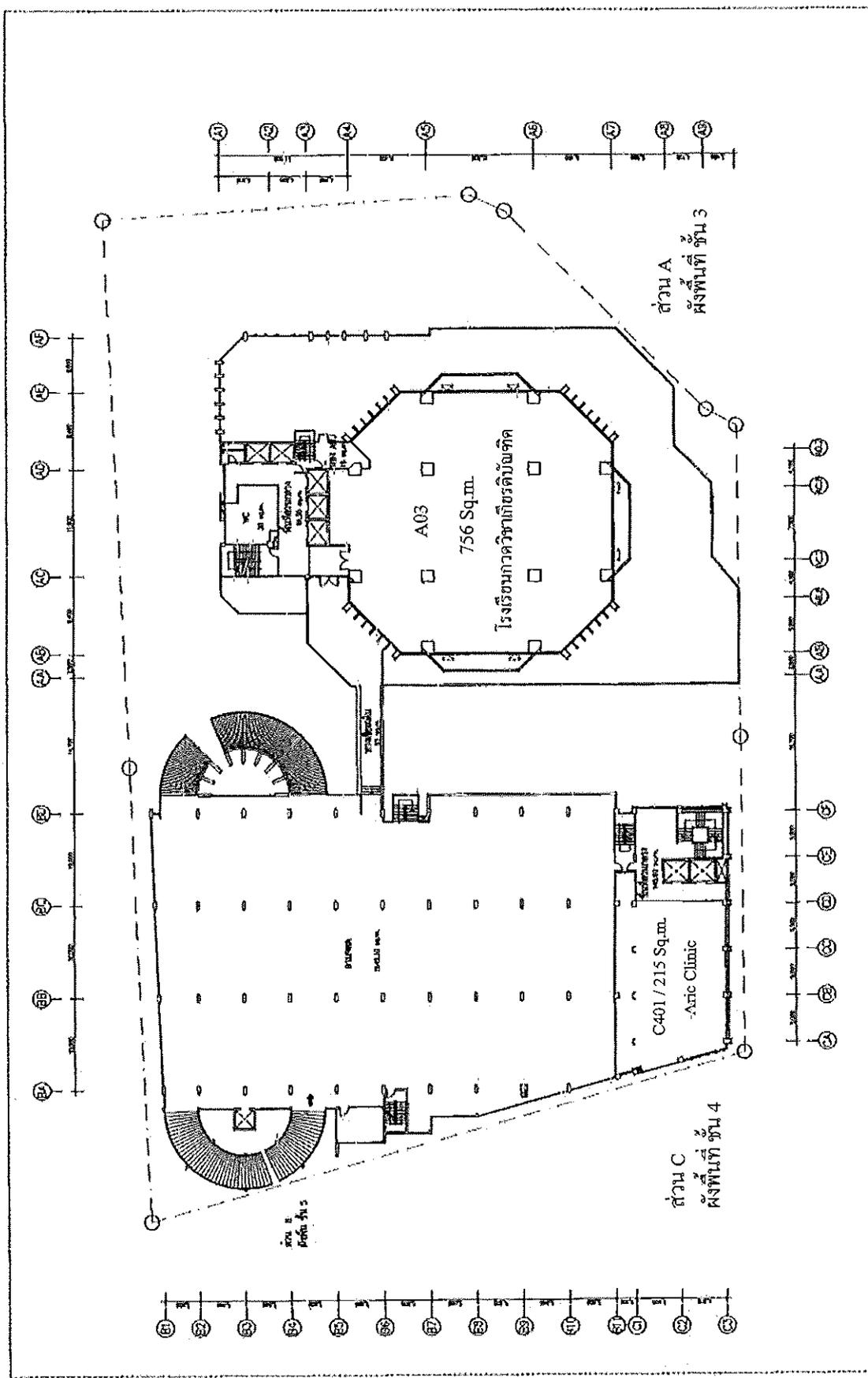




C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : พื้นที่ 808
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phrayithai



C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : พื้นพื้นที่ ชั้น M
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayathai



C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : ชั้นที่ 3
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayathai

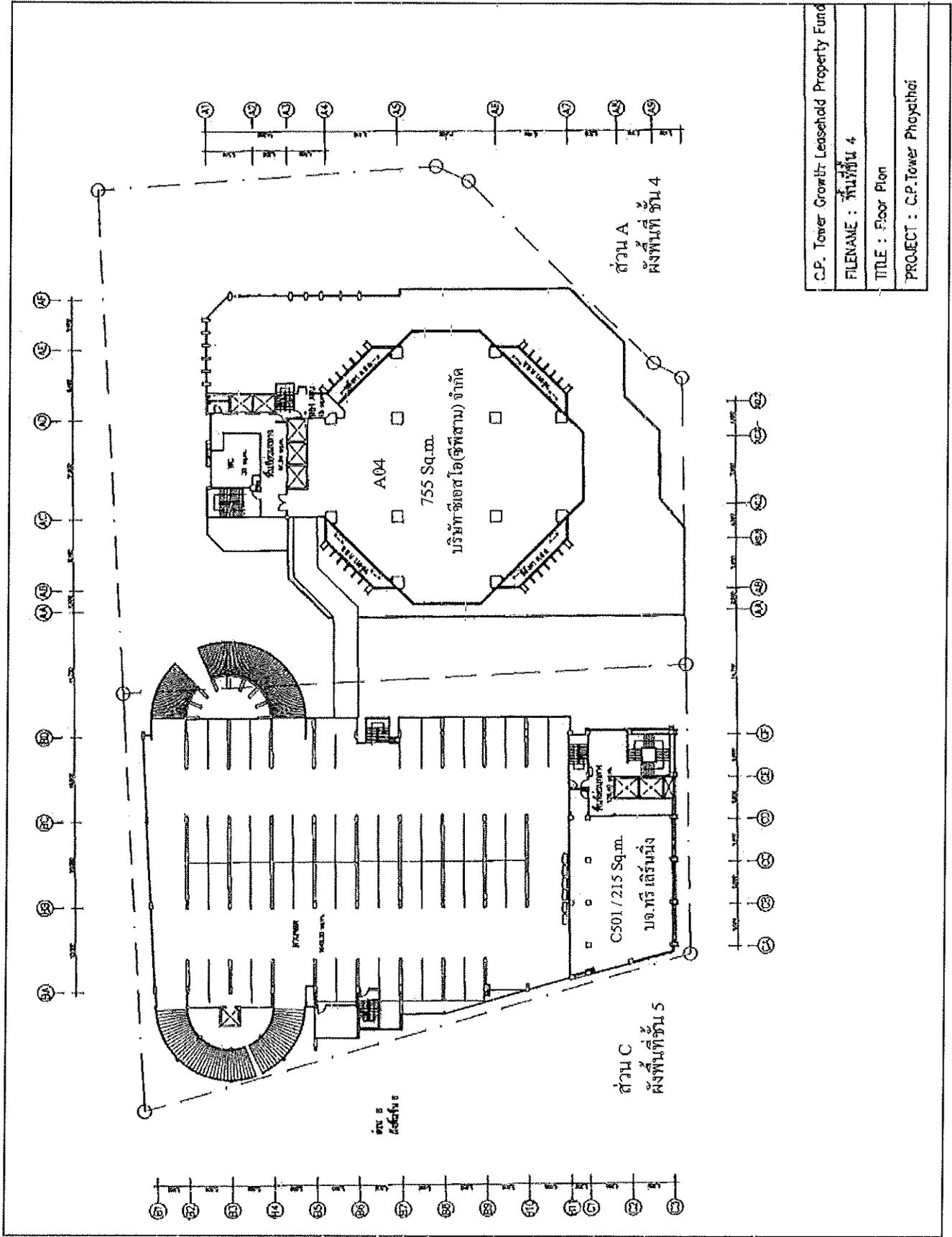
ส่วน A
พื้นที่ 3

ส่วน C
พื้นที่ 4

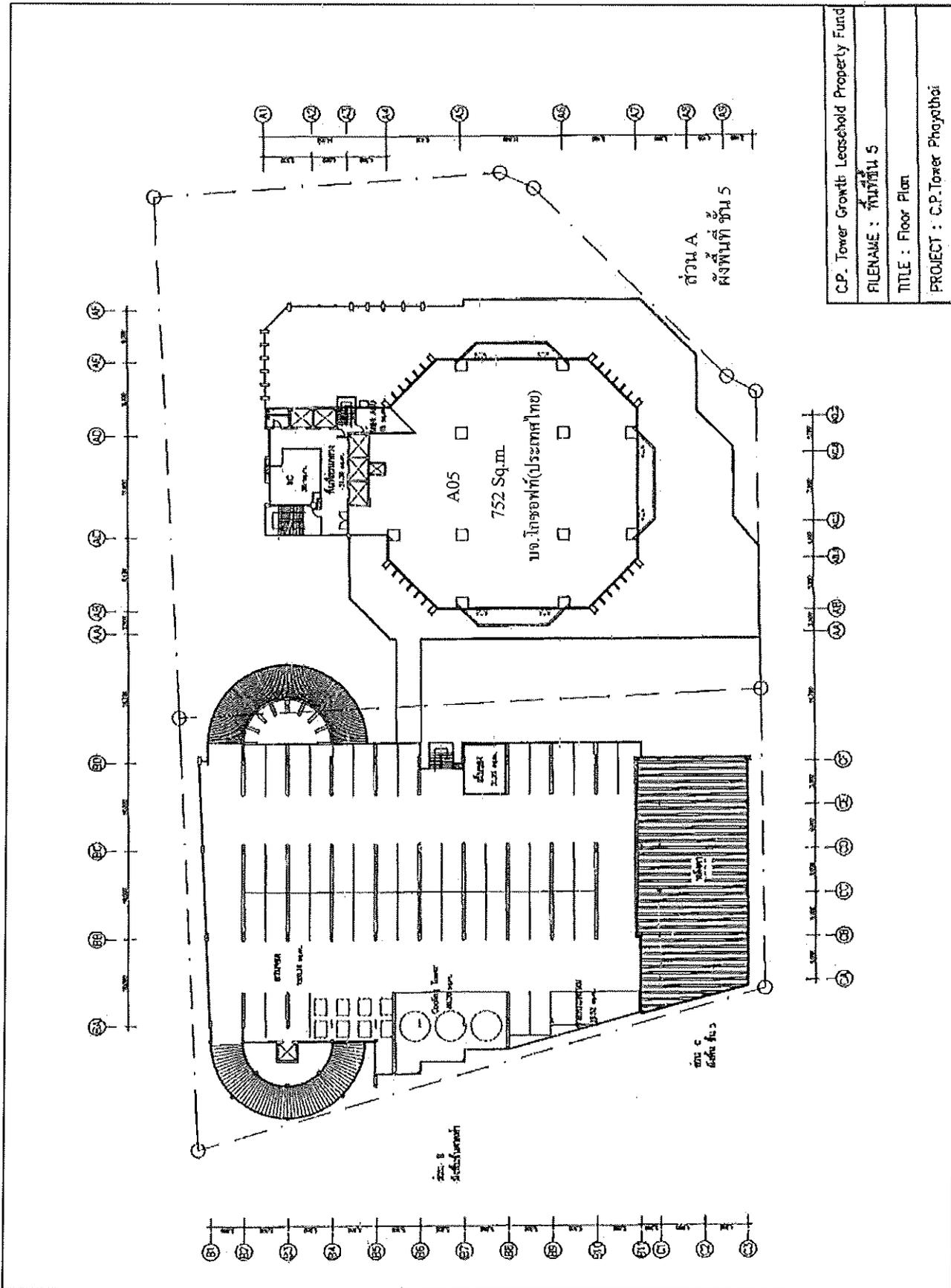
ส่วน B
พื้นที่ 3

A03
756 Sq.m.
โรงเรียนภาควิทยาภิธรบันยาศิต

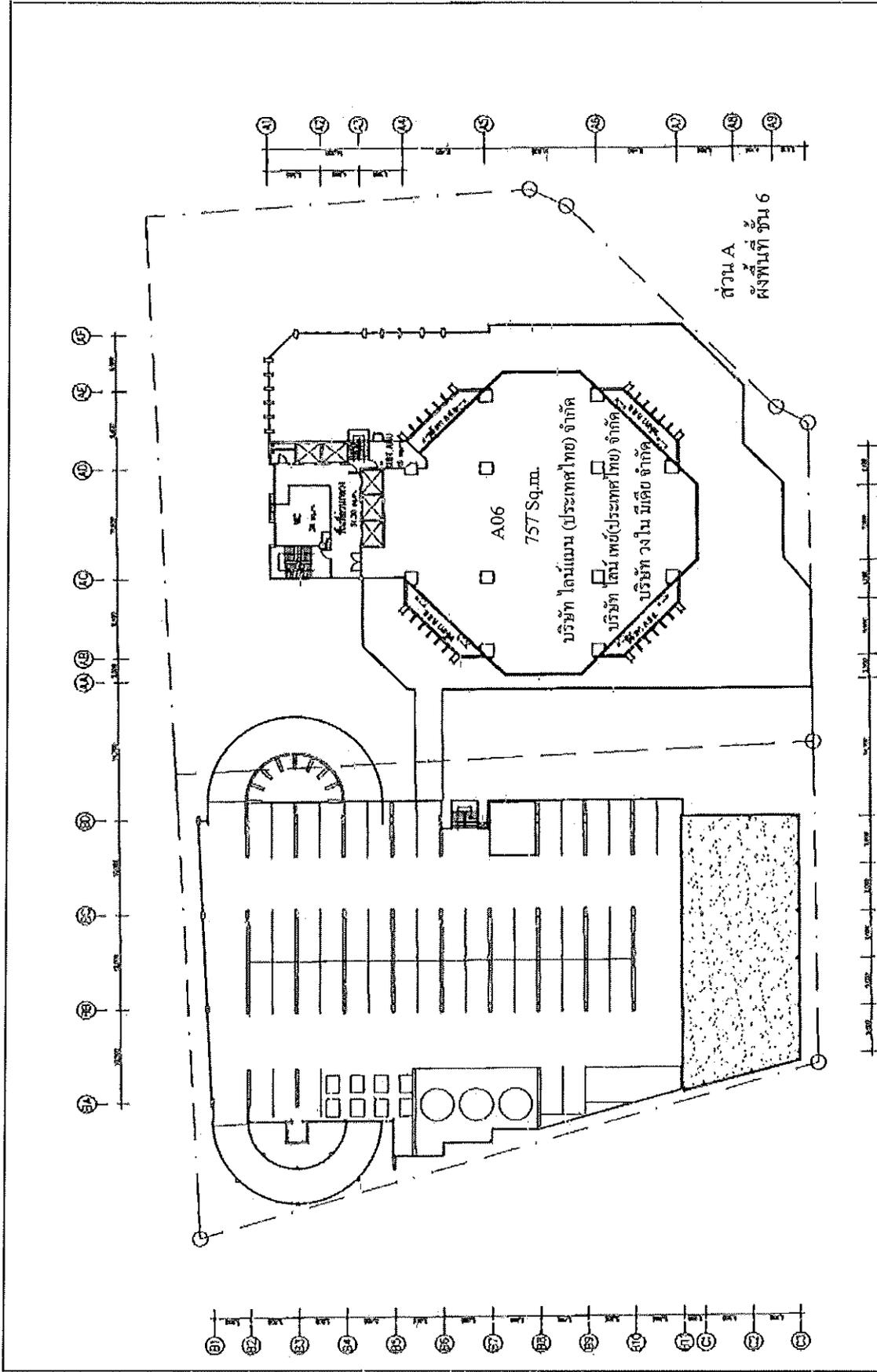
C401 / 215 Sq.m.
-Aric Clinic



C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : มังปด๋นที่ ๓๓ 4
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phrayathai



C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : 7010101 5
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P. Tower Phayathai



C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : ทรัพย์ทูน 6
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayathai

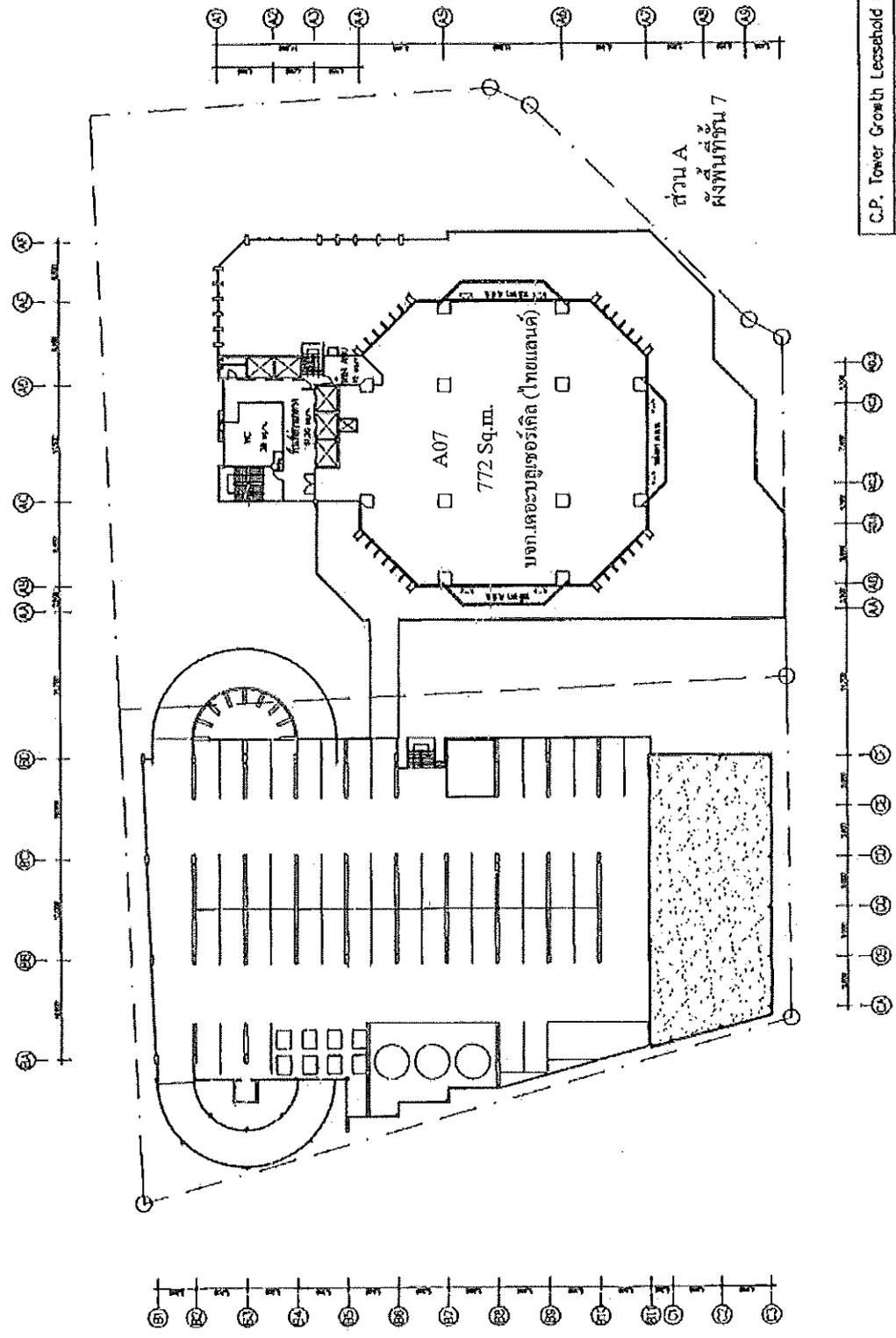
ส่วน A
คังพาร์ท ชั้น 6

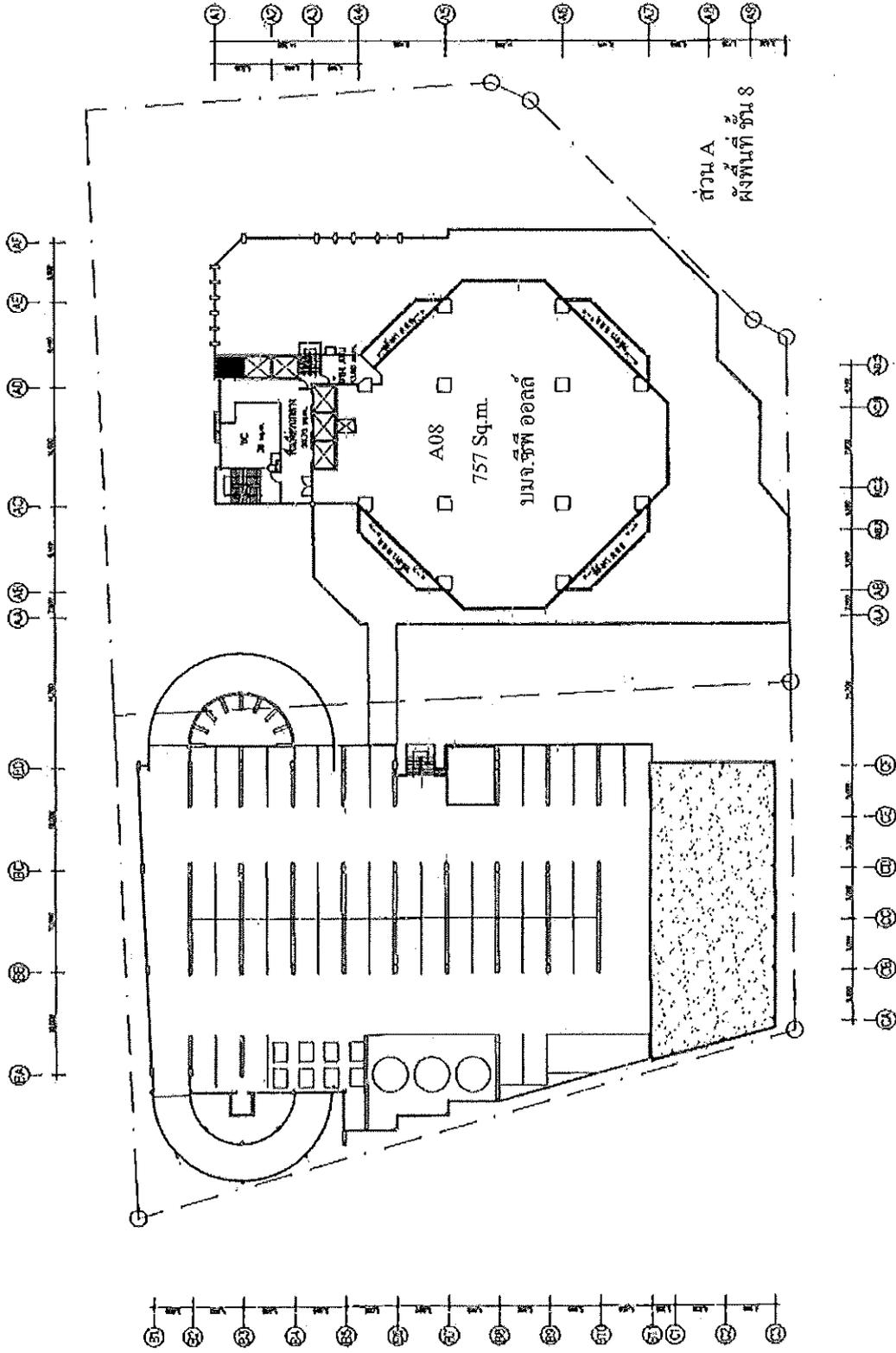
บริษัท โคนันแมน (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัท ไฮน์เพอ (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัท วงใน นีเคอ จำกัด

A06
757 Sq.m.

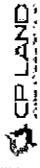
ME
2000 sq.m.
2000 sq.m.
2000 sq.m.

C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : ทิวทัศน์ 7
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P. Tower Phoyathai





C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : พื้นที่งาน 8
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayathai



ชื่อโครงการ: ...
 ชื่ออาคาร: ...
 ชื่อพื้นที่: ...

ชื่อสถาปนิก: ...
 ชื่อวิศวกร: ...

ชื่อช่างเขียน: ...

ชื่อช่างควบคุม: ...

ชื่อช่างสำรวจ: ...

ชื่อช่างแปล: ...

ชื่อช่างพิมพ์: ...

ชื่อช่างเขียน: ...

ชื่อช่างควบคุม: ...

ชื่อช่างสำรวจ: ...

ชื่อช่างแปล: ...

ชื่อช่างพิมพ์: ...

ชื่อช่างเขียน: ...

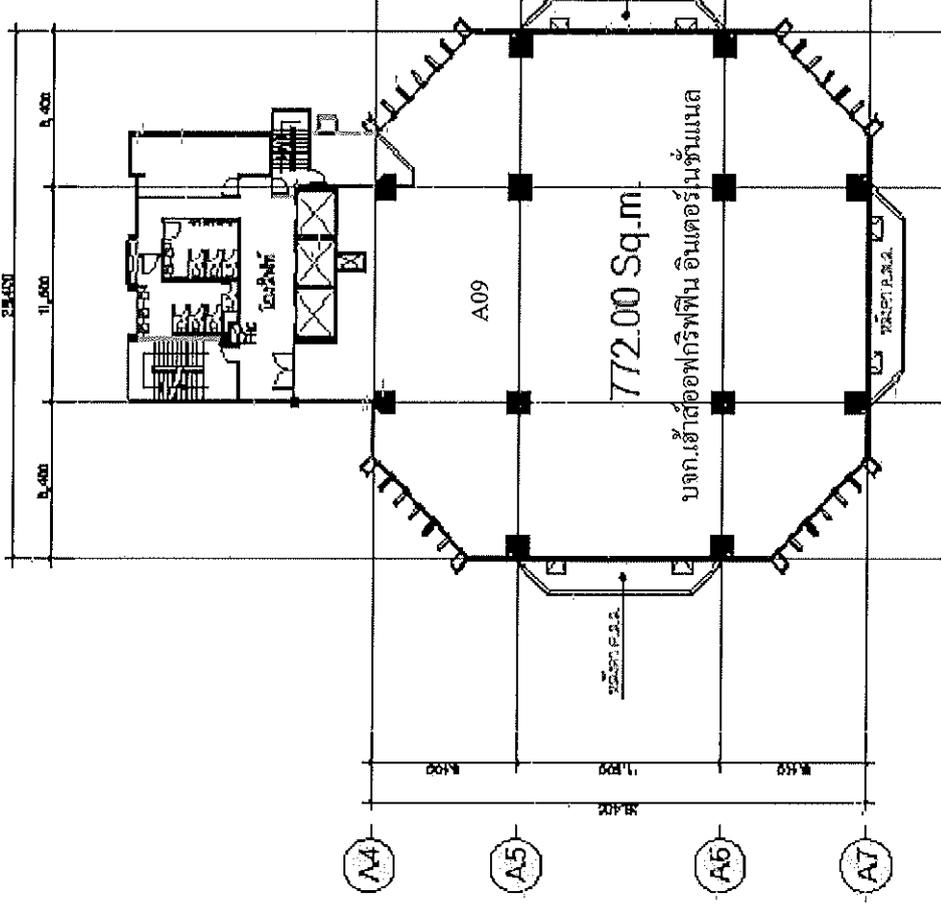
ชื่อช่างควบคุม: ...

ชื่อช่างสำรวจ: ...

ชื่อช่างแปล: ...

ชื่อช่างพิมพ์: ...

AB AC AD AE

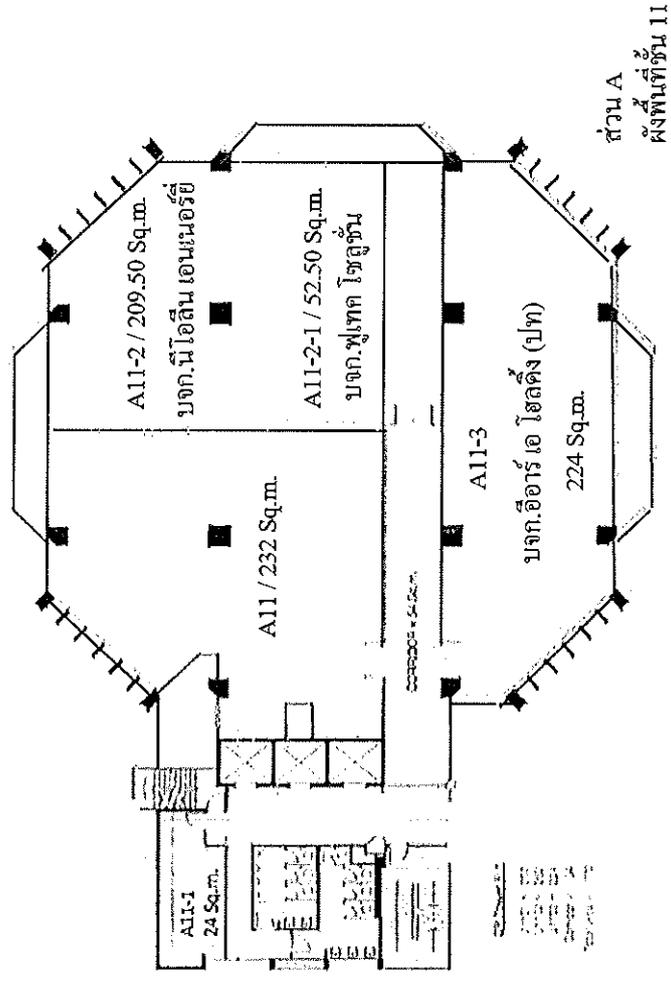


A4 A5 A6 A7

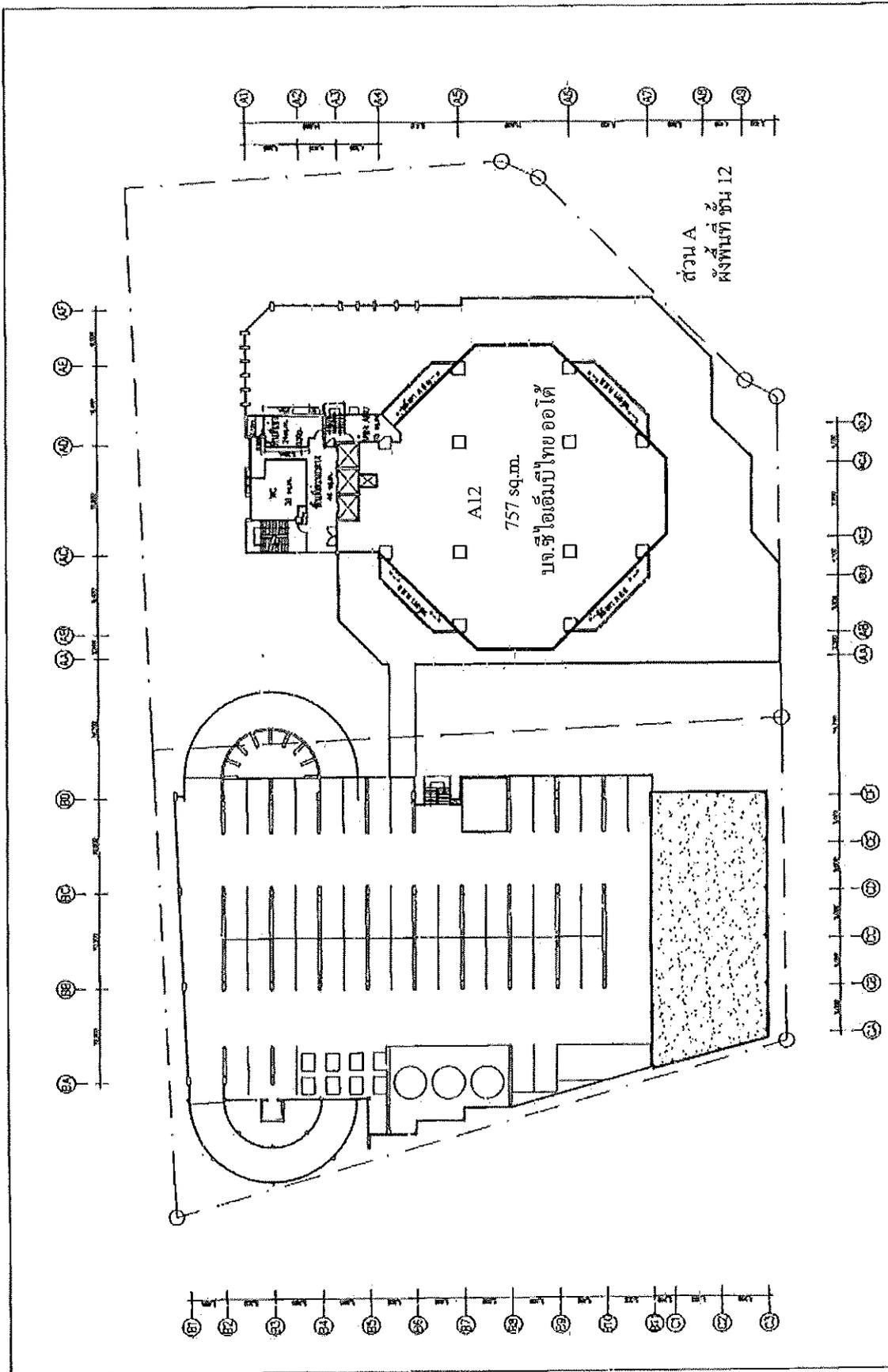


PLAN OFFICE.
 772.00 Sq.m. Floor. 9

จำนวน	1:500	วันที่	01	ปี	01
-------	-------	--------	----	----	----

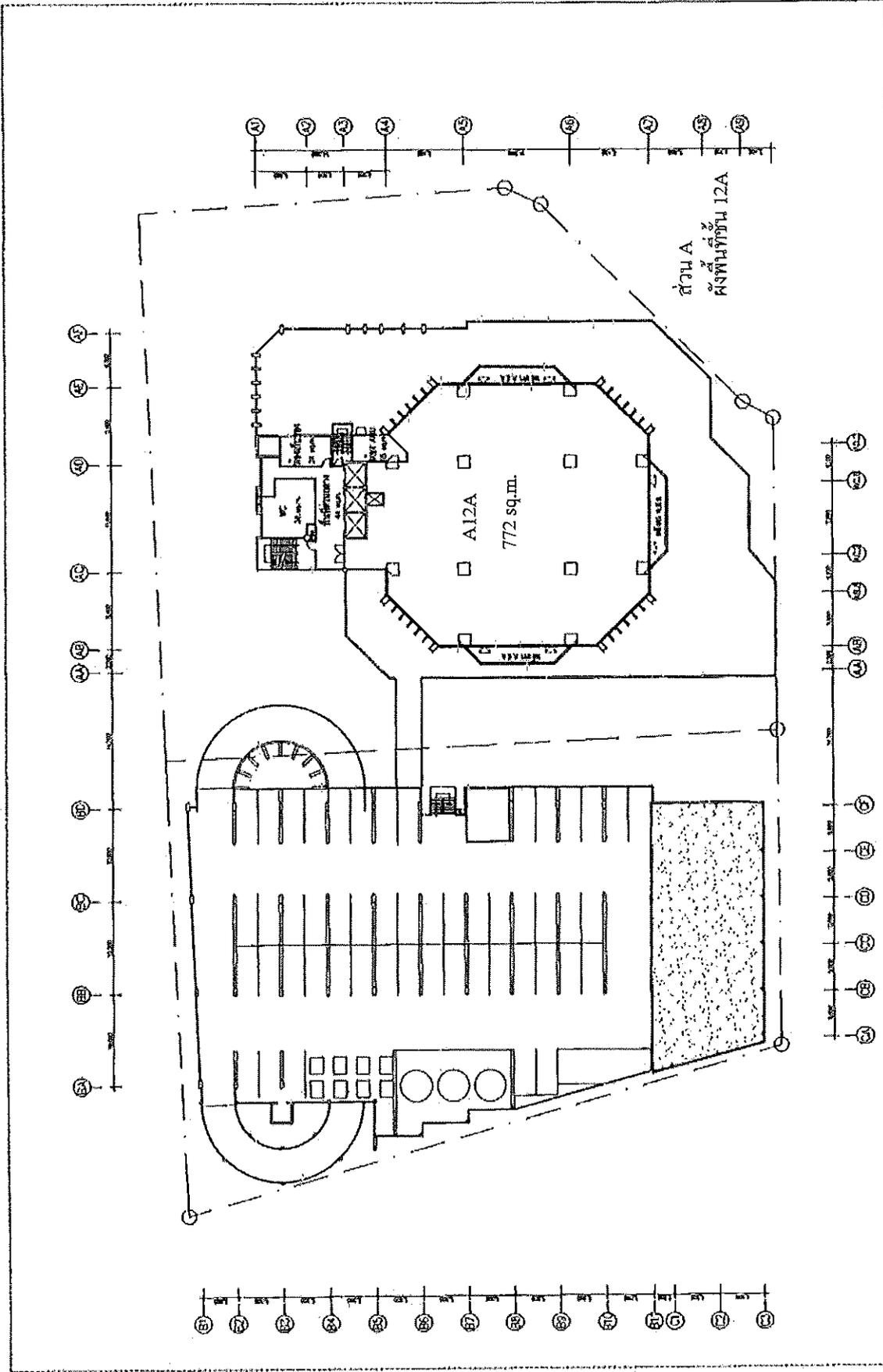


แบบแปลนสำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 11



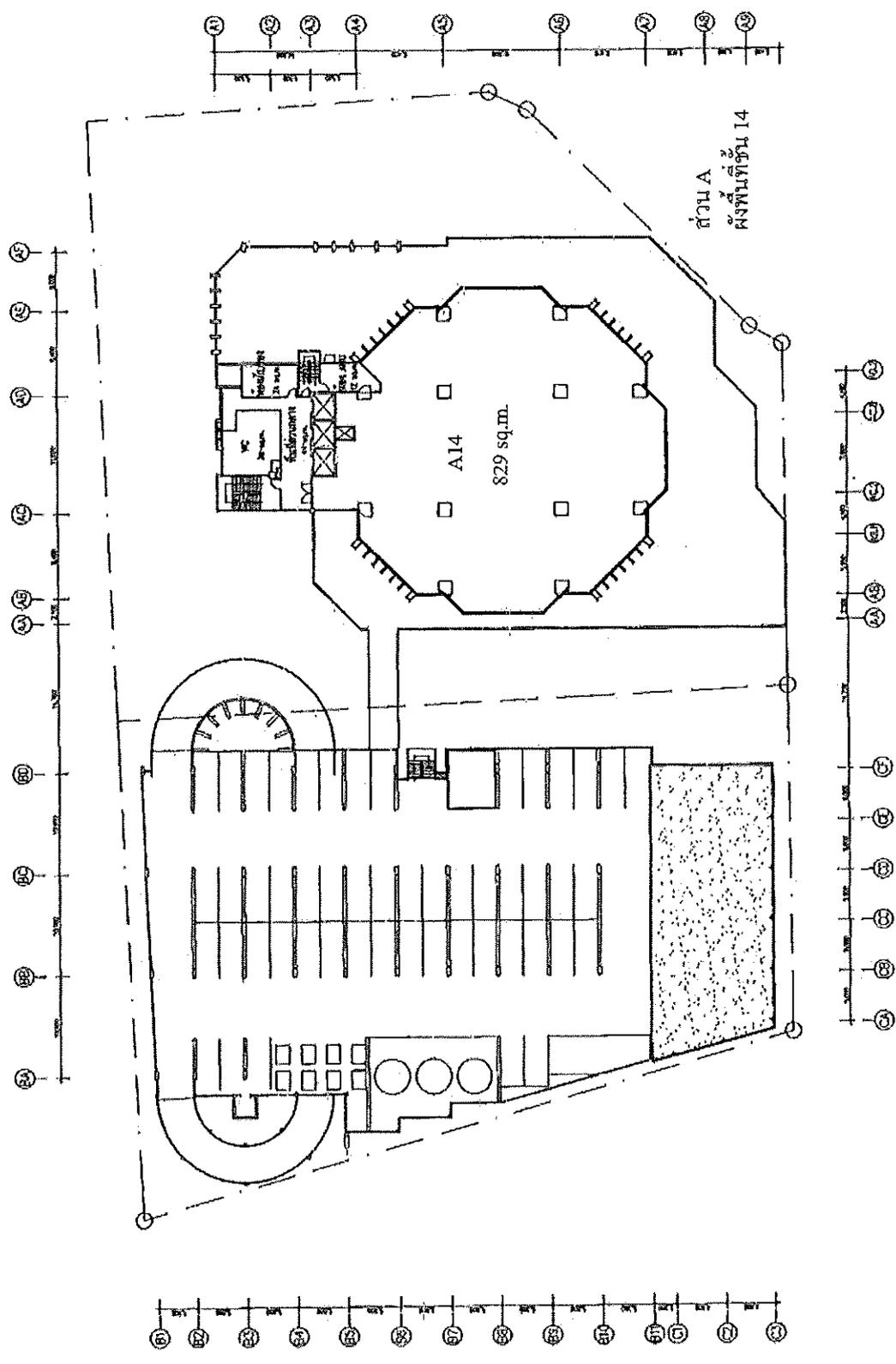
C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : 12171212
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayathai

แบบแปลน สำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 12



C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : คังพื้นที่ชั้น 12A
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayathai

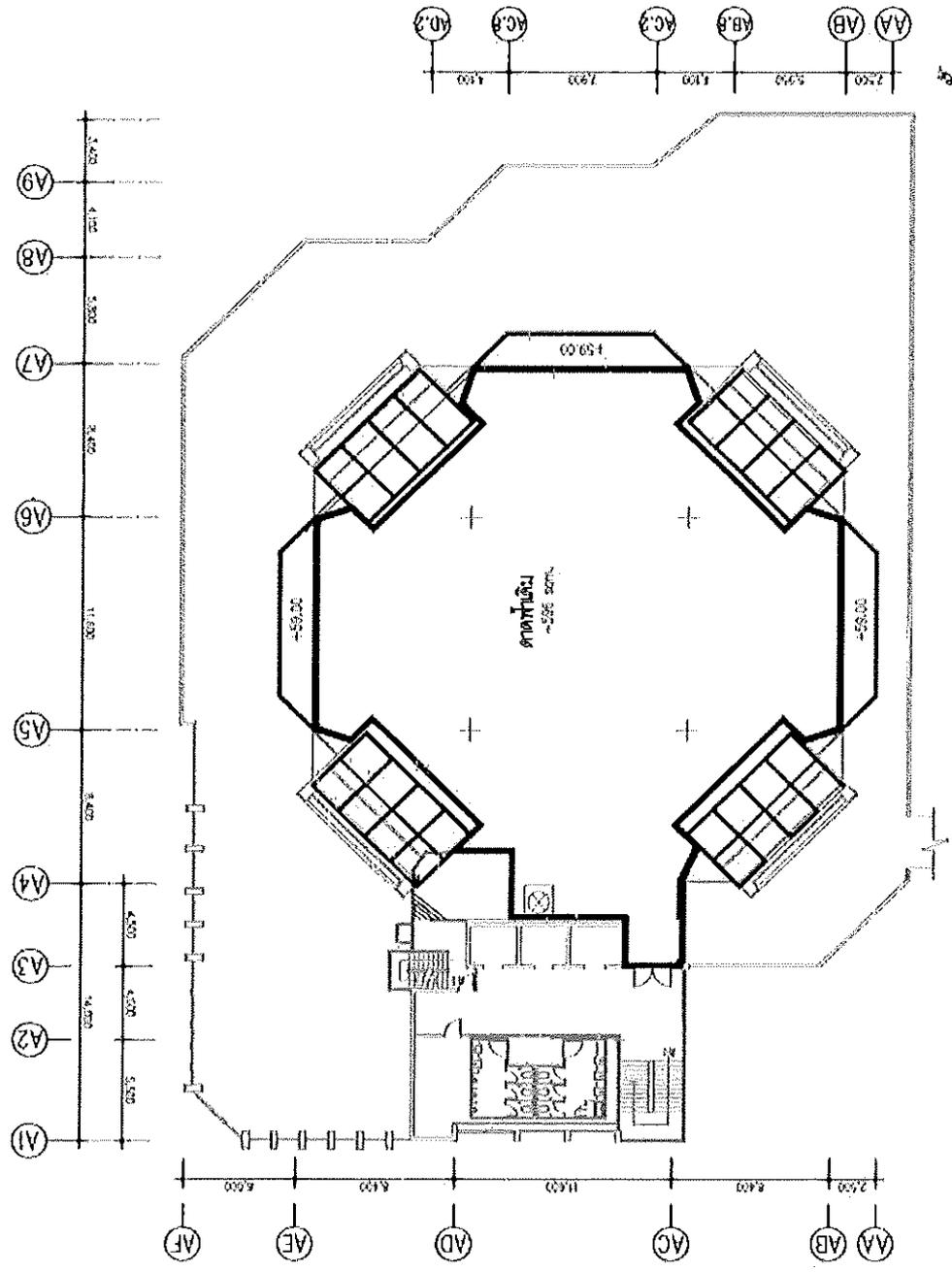
แบบแปลน สำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 12A



C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : พื้นที่ชั้น 14
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P. Tower Phrayathai

แบบแปลน สำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 14

Project Name:	15th Floor Plan
Client:	15th Floor Plan
Scale:	1:100
Sheet No.:	15-1
Revision:	1
Author:	
Check:	
Design:	
Drawn:	
Material:	
Notes:	
Legend:	<input type="checkbox"/> (1) For ambient <input type="checkbox"/> (2) For ambient, etc. <input type="checkbox"/> (3) For ambient <input type="checkbox"/> (4) For ambient <input type="checkbox"/> (5) For ambient <input type="checkbox"/> (6) For ambient



LAY - OUT 15
 15th Floor Plan
 1:100