

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 06/119/68(R)(L)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"

ที่ตั้ง: เลขที่ 313 ถนนสีลม

แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 06/119/68(R)(L)

วันที่ 1 กรกฎาคม 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 06/119/68(R)(L)

เรียน ผู้อำนวยการบริหาร บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

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

ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่า อาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร สูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 1 งาน 3.0 ตารางวา หรือ 1,303.0 ตารางวา

ที่ตั้งทรัพย์สิน : อาคารเลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

พิกัดทางภูมิศาสตร์: Lat: 13.727531, Lon: 100.532728

เอกสารสิทธิที่ดิน : โฉนดที่ดิน เลขที่ 557 และ 2587 จำนวน 2 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ บริษัท ซี พี แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน : จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่ามีการจดทะเบียนเช่าที่ดินจำนวน 2 โฉนด ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.42 ปี) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารสำนักงาน สูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เนื้อที่ใช้สอยอาคารรวม 91,714.00 ตารางเมตร สภาพอาคารปานกลาง อายุอาคารประมาณ 35 ปี

ใบอนุญาต: มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 64/2529
2. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 140/2530
3. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 446/2530
4. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 751/2531
5. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 51/2532
6. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 592/2532

รายละเอียดแสดงในหัวข้อ 3.1

การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับไตรมาส 2/2568



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

หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด
 สมมติฐานการประเมิน : ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ
 วิธีการประเมิน : วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)
 วันที่ประเมิน : 28 มิถุนายน 2568

สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ แสดงได้ดังตารางดังต่อไปนี้

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.42 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองรหัสคดี CPTREIT)					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,303.0	ตร.ว.ๆ ละ	952,187.26	บาท เป็นเงิน	1,240,700,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	91,714.0	ตารางเมตร			924,800,000.00 บาท
มูลค่ารวม					2,165,500,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					2,165,500,000.00 บาท
(สองพันหนึ่งร้อยหกสิบล้านห้าพันห้าแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 2/68)					3,632,100,000.00 บาท
(สามพันหกร้อยสามสิบล้านสองพันหนึ่งแสนบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					3,632,100,000.00 บาท
(สามพันหกร้อยสามสิบล้านสองพันหนึ่งแสนบาทถ้วน)					

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(ดร.โสภณ พรโชคชัย)
 ประธานกรรมการบริหาร

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		หน้า
1.	บทนำและวัตถุประสงค์	1
2.	ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3.	รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	3
4.	รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	5
5.	ข้อมูลหมายเหตุที่มีผลกระทบ	17
6.	การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	35
7.	การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	36
ภาคผนวก	ก. รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน จ.ผังรูปแบบที่ดิน ฉ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน ช. สำเนาเอกสารสิทธิ์	

1. บทนำและวัตถุประสงค์

1.1 ผู้มอบหมาย

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
วันที่มอบหมาย คือ วันที่ 17 มิถุนายน 2568

1.2 วัตถุประสงค์

เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับไตรมาส 2/2568

การนำรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น
ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมิน

วันที่ 28 มิถุนายน 2568

1.4 ทรัพย์สินที่ประเมิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ สิทธิการเช่า อาคารสำนักงาน ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร สูง 29 ชั้น
พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 1 งาน 3.0 ตารางวา หรือ 1,303.0 ตารางวา

รูปภาพที่ 1: แสดงภาพถ่ายดาวเทียมที่ตั้ง



ที่มา : www.earth.google.com /เพิ่มเติม โดยผู้ประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สินมีพิกัดทางภูมิศาสตร์ คือ Lat: 13.727531, Lon: 100.532728

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ อาคารเลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร แผน
ที่แสดงในภาคผนวก ง.

2.2 การคมนาคม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนสีลม โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ทางทิศใต้ของถนนสายนี้ โดยมีรายละเอียดของถนนผ่าน
หน้าทรัพย์สินดังนี้

- ถนนสีลม เป็นทางสาธารณประโยชน์ มีผิวการจราจรเป็นพื้นลาดยาง ขนาด 6 ช่องทางจราจร (ด้านละ
3 ช่องทางจราจร) กว้างประมาณ 24.00 เมตร ปัจจุบันอยู่ในสภาพดี เขตทางกว้างประมาณ 34.00
เมตร

2.3 ทางเข้าออก

ทางเข้าออกของทรัพย์สินตามกฎหมายไม่มีปัญหาในการเข้าออก เนื่องจากเป็นทางสาธารณประโยชน์

2.4 ท่าเลและสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในท่าเล "ย่านถนนสีลม" สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน มีลักษณะ
การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและธุรกิจเป็น
หลักการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของ อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า
ห้างสรรพสินค้า และช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ สถาบันการเงิน โรงพยาบาล อาคารพาณิชย์ ฯลฯ โดยจะตั้ง อยู่ริม
ถนนสีลม และถนนเมนแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย

นอกจากนี้ในบริเวณใกล้เคียง ยังมีสถานที่สำคัญๆ เช่น โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน โรงพยาบาล
จุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย โรงพยาบาลบีเอ็นเอช โรงแรมไอบิส สโตน กรุงเทพ สีลม อาคาร
LibertySquare อาคารยูไนเต็ดเซ็นเตอร์ ธนาคารกรุงเทพฯ สำนักงานใหญ่ บริษัท คาราบาวกรุ๊ป จำกัด
(มหาชน) อาคาร ไอทีเอฟทาวเวอร์ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ อาคาร Park Silom ศูนย์การค้าชนิยะ
สีลม คอมเพล็กซ์ โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูส์ สาทร อาคารวอลลส์ ดรีท ทาวเวอร์ อาคารชาญอิสระ
ทาวเวอร์ 1 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินี พาร์ค และสวนลุมพินี เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัทได้รับสำเนาเอกสารสิทธิในการประเมินนี้จากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานโดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2568 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1: รายการเอกสารสิทธิที่ดิน

ประเภทเอกสารสิทธิ:	โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน:	ตำบลสีลม (สารธร), สารธร	อำเภอ บางรัก	กรุงเทพมหานคร

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
							ไร่	งาน	ตร.ว.
1	557	6	57	5136 III 6616-01	99	215	1	1	11.0
2	2587	26	87	5136 III 6616-01	98	362	1	3	92.0
รวม							3	1	3.0

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 **18.42 ปี**) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินเป็นราคาประเมินรายแปลง โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	เนื้อที่ดินประมาณ			เนื้อที่ดิน รวม (ตร.ว.)	ราคาประเมินราชการ	
			ไร่	งาน	ตร.ว.		บาท/ตร.ว.	รวม (บาท)
1	557	99	1	1	11.0	511.0	875,000.00	447,125,000.00
2	2587	98	1	3	92.0	792.0	750,000.00	594,000,000.00
รวม			3	1	3.0	1,303.0		1,041,125,000.00

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

3.3 การสำรวจที่ดิน

ตำแหน่งที่ดินสามารถตรวจสอบเบื้องต้นจากระวางแผนที่ เลขที่ 5136 III 6616-01 ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

3.4 ลักษณะที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน 2 แปลง

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น 3 ไร่ 1 งาน 3.0 ตารางวา หรือ 1,303.0 ตารางวา

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลักทางด้านทิศเหนือ กว้างประมาณ 64.00 เมตร ความลึกประมาณ 103.00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบ ที่ดินได้ปรับปรุงถมดินแล้ว โดยมีระดับพื้นผิวดิน สูงกว่าถนนผ่านหน้าที่ดิน ประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน สูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

อาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	:	อาณาเขตติดต่อกับ ถนนสีลม ระยะทาง 64.00 เมตร
ทิศตะวันออก	:	อาณาเขตติดต่อกับ อาคารลิเบอร์ตี้ แสควร์ ระยะทาง 58.00 เมตร
ทิศใต้	:	อาณาเขตติดต่อกับ สำนักงาน ระยะทาง 101.00 เมตร
ทิศตะวันตก	:	อาณาเขตติดต่อกับ อาคารไทยกรุ๊ป ระยะทาง 103.00 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่ดิน เท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคที่ผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ไฟฟ้า, ประปา, ท่อระบายน้ำ, ไฟฟ้าถนน เป็นต้น

3.6 สาธารณูปการ

ในบริเวณใกล้เคียงมีสาธารณูปการสำคัญ ได้แก่ โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย โรงพยาบาลบีเอ็นเอช โรงแรมไอบิส สโตนส์ กรุงเทพ สีลม อาคาร LibertySquare อาคาร ยูไนเต็ดเซ็นเตอร์ ธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่ บริษัท คาราบาวกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) อาคาร ไอที เอฟทาวเวอร์ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ อาคาร Park Silom ศูนย์การค้าธนิยะ สีลม คอมเพล็กซ์ โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูส์ สาทร อาคารวอลล์ สตรีท ทาวเวอร์ อาคารชาบูอิสระ ทาวเวอร์ 1 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินี พาร์ค และสวนลุมพินี เป็นต้น

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2: รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินแปลง
1.	-	อาคารสำนักงาน สูง 34 ชั้น และ 32 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	121,207.00	จ.1682
รวม			121,207.00	

หนังสือสัญญาเช่า 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 18.42 ปี) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) มาให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

4.2 การสำรวจอาคารฯ

4.2.1 ใบอนุญาตก่อสร้าง

ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 64/2529
2. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 140/2530
3. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 446/2530
4. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 751/2531
5. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 51/2532
6. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 592/2532

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 โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- (1) ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการทำงานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการทำงานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- (2) ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

- (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

4.2.6 รายละเอียดพื้นที่เช่าภายในอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 557 และ 2587 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือ 1,303.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 รายการได้แก่ อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร 30 ปี สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.42 ปี) ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)" โดยปัจจุบันทรัพย์สินใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า (Office) พื้นที่ค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เก็บของ (Stock)

โดยมีรายละเอียดพื้นที่แบ่งเช่าในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) จำนวน 3 ประเภท ดังนี้
พื้นที่เช่าตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างดังนี้

1) พื้นที่สำนักงาน (Office)	35,585.72	ตารางเมตร
2) พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	8,121.62	ตารางเมตร
3) พื้นที่เก็บของ (Stock)	300.82	ตารางเมตร
รวมพื้นที่แบ่งเช่าทั้งหมด	44,008.16	ตารางเมตร

โดยมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอย และการใช้ประโยชน์ภายในอาคารดังนี้

ชั้นที่ G- 4: พื้นที่ร้านค้า, พื้นที่เก็บของ, ที่จอดรถ, โถงลิฟต์, บันไดเลื่อน และห้องน้ำ

ชั้นที่ 5-10: ห้องสำนักงาน ซี.พี. แลนด์, พื้นที่เก็บของ, ห้องประชุม, ที่จอดรถ, โถงลิฟต์ และห้องน้ำ

ชั้นที่ 11 - 29: พื้นที่สำนักงานให้เช่า, ห้องประชุม, โถงลิฟต์และห้องน้ำ

ชั้นดาดฟ้า: พื้นที่ห้องเครื่อง ห้องลิฟต์ และลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์

พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Space Area)

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	11	2,130.00	-		31-Dec-25
2	11	75.00	75.00	01-Jan-23	31-Dec-25
3	12	179.00	179.00	01-Jan-23	31-Dec-25
4	12	728.00	728.00	01-Jan-23	31-Dec-25
5	12	132.00	132.00	01-Jan-23	31-Dec-25
6	12	66.00	66.00	01-Jul-23	31-Dec-25
7	12	224.00	224.00	01-Apr-23	31-Dec-25
8	12	5.00	5.00	01-Apr-23	31-Dec-25

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
9	12	229.00	229.00	01-Aug-23	31-Dec-25
10	12	33.00	33.00	01-Jan-23	31-Dec-25
11	12	272.00	272.00	01-Oct-23	31-Dec-25
12	14	160.00	160.00	01-Jan-23	31-Dec-25
13	14	115.00	115.00	01-Jan-23	31-Dec-25
14	14	293.00	293.00	01-Jan-23	31-Dec-25
15	14	16.00	16.00	01-Jan-23	31-Dec-25
16	14	731.00	731.00	01-Jan-23	31-Dec-25
17	14	412.00	412.00	01-Jan-23	31-Dec-25
18	14	5.00	5.00	01-Jan-23	31-Dec-25
19	14	5.00	5.00	01-Feb-23	31-Dec-25
20	14	122.00	122.00	01-Jan-23	31-Dec-25
21	14	9.00	9.00	01-Jul-23	31-Dec-25
22	14	5.00	5.00	01-Jul-23	31-Dec-25
23	14	5.00	5.00	01-Apr-23	31-Dec-25
24	14	5.00	5.00	01-Jan-23	31-Dec-25
25	14	5.00	5.00	01-Jan-23	31-Dec-25
26	14	43.00	43.00	01-Jan-23	31-Dec-25
27	14	5.00	5.00	01-Jan-23	31-Dec-25
28	14	10.00	10.00	01-Jan-23	31-Dec-25
29	14	5.00	5.00	01-Jan-23	31-Dec-25
30	14	5.00	5.00	01-Jan-23	31-Dec-25
31	14	5.00	5.00	01-Jan-23	31-Dec-25
32	15	137.00	137.00	01-Jan-23	31-Dec-25
33	15	137.00	137.00	01-Jan-23	31-Dec-25
34	15	161.00	161.00	01-Jan-23	31-Dec-25
35	15	184.00	184.00	01-Jan-23	31-Dec-25
36	15	261.00	261.00	01-Jan-23	31-Dec-25
37	15	210.00	210.00	01-Jan-23	31-Dec-25
38	15	40.00	40.00	01-Jan-23	31-Dec-25
39	15	437.00	437.00	01-Jan-23	31-Dec-25

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า		สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
40	15	216.00	216.00	01-Jan-23	31-Dec-25
41	15	146.00	146.00	01-Jan-23	31-Dec-25
42	15	32.00	32.00	01-Jan-23	31-Dec-25
43	16	1,616.00	1,616.00	01-Jan-23	31-Dec-25
44	16	280.00	280.00	01-Jan-23	31-Dec-25
45	16	65.00	65.00	01-Jan-23	31-Dec-25
46	17	198.00	198.00	01-Jan-23	31-Dec-25
47	17	20.00	20.00	01-Jan-23	31-Dec-25
48	17	190.00	190.00	01-Jan-23	31-Dec-25
49	17	305.00	305.00	01-Jan-23	31-Dec-25
50	17	122.00	122.00	01-Jan-23	31-Dec-25
51	17	388.00	388.00	01-Jan-23	31-Dec-25
52	17	330.00	330.00	01-Jan-23	31-Dec-25
53	17	330.00	330.00	01-Jan-23	31-Dec-25
54	17	8.00	8.00	01-Jan-23	31-Dec-25
55	17	50.00	50.00	01-Jan-23	31-Dec-25
56	17	20.00	20.00	01-Jan-23	31-Dec-25
57	18	1,026.00	1,026.00	01-Jan-23	31-Dec-25
58	18	33.00	33.00	01-Jan-23	31-Dec-25
59	18	113.00	113.00	01-Jan-23	31-Dec-25
60	18	32.00	32.00	01-Jan-23	31-Dec-25
61	18	38.00	38.00	01-Jan-23	31-Dec-25
62	18	163.00	163.00	01-Jun-23	31-Dec-25
63	18	136.00	136.00	01-Jun-23	31-Dec-25
64	18	420.00	420.00	01-Jan-23	31-Dec-25
65	19	150.00	150.00	01-Jan-23	31-Dec-25
66	19	264.00	264.00	01-Jan-23	31-Dec-25
67	19	91.00	91.00	01-Jan-23	31-Dec-25
68	19	325.00	325.00	01-Jan-23	31-Dec-25
69	19	305.00	305.00	01-Jan-23	31-Dec-25
70	19	424.00	424.00	01-Jan-23	31-Dec-25

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
71	19	274.00	274.00	01-Jan-23	31-Dec-25
72	19	95.00	95.00	01-Jan-23	31-Dec-25
73	20	869.00	869.00	01-Jan-23	
74	20	961.00	68.00		31-Dec-25
75	21	210.00	113.00	01-Jan-23	31-Dec-25
76	21	35.00	127.00	01-Jan-23	31-Dec-25
77	21	68.00	131.00	01-Jan-23	31-Dec-25
78	21	113.00	208.00	01-Jan-23	31-Dec-25
79	21	127.00	272.00	01-Jan-23	31-Dec-25
80	21	131.00	312.00	01-Jan-23	31-Dec-25
81	21	208.00	35.00	01-Jan-23	31-Dec-25
82	21	272.00	54.00	01-Jan-23	31-Dec-25
83	21	312.00	55.00	01-Jan-23	31-Dec-25
84	21	35.00	11.00	01-Jan-23	31-Dec-25
85	21	54.00	188.00	01-Jan-23	31-Dec-25
86	21	55.00	76.00	01-Jan-23	31-Dec-25
87	21	11.00	30.00	01-Jan-23	31-Dec-25
88	21	188.00	189.00	01-Jan-23	31-Dec-25
89	22	76.00	123.00	01-Jan-23	31-Dec-25
90	22	30.00	105.00	01-Jan-23	31-Dec-25
91	22	189.00	215.00	01-Jan-23	31-Dec-25
92	22	123.00	180.00	01-Jan-23	31-Dec-25
93	22	105.00	35.00	01-Jan-23	31-Dec-25
94	22	215.00	115.00	01-Jan-23	31-Dec-25
95	22	180.00	203.00	01-Jan-23	31-Dec-25
96	22	35.00	187.00	01-Jan-23	31-Dec-25
97	22	115.00	173.00	01-Jan-23	31-Dec-25
98	22	203.00	190.00	01-Jan-23	31-Dec-25
99	22	187.00	2,026.00	01-Jan-23	31-Dec-25
100	22	173.00	305.00	01-Jan-23	31-Dec-25
101	22	190.00	184.00	01-Jan-23	31-Dec-25

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
102	23	2,026.00	312.00	01-Jan-23	31-Dec-25
103	24	305.00	185.00	01-Jan-23	31-Dec-25
104	24	184.00	845.00	01-Jan-23	31-Dec-25
105	24	312.00	94.72	01-Jan-23	31-Dec-25
106	24	185.00	230.00	01-Jan-23	31-Dec-25
107	24	845.00	419.00	01-Jan-23	31-Dec-25
108	24	94.72	198.00	01-Jan-23	31-Dec-25
109	25	230.00	127.00	01-Jan-23	31-Dec-25
110	25	419.00	20.00	01-Jan-23	31-Dec-25
111	25	198.00	105.00	01-Jan-23	31-Dec-25
112	25	127.00	236.00	01-Jan-23	31-Dec-25
113	25	20.00	200.00	01-Jan-23	31-Dec-25
114	25	105.00	-	01-Jan-23	31-Dec-25
115	25	236.00	500.00	01-Jan-23	31-Dec-25
116	25	200.00	500.00	01-Jan-23	31-Dec-25
117		297.00	418.00		
118	26	500.00	267.17	01-Jan-23	31-Dec-25
119	26	500.00	60.83	01-Jan-23	31-Dec-25
120	26	418.00	90.00	01-Jan-23	31-Dec-25
121	26	267.17	2,020.00	01-Jan-23	31-Dec-25
122	26	60.83	135.00	01-Jan-23	31-Dec-25
123	26	90.00	15.00	01-Jan-23	31-Dec-25
124	27	2,020.00	15.00	01-Jan-23	31-Dec-25
125	28	135.00	180.00	01-Sep-23	31-Dec-25
126	28	15.00	195.00	01-Jan-23	31-Dec-25
127	28	15.00	202.00	01-Jan-23	31-Dec-25
128	28	180.00	205.00	01-Jan-23	31-Dec-25
129	28	195.00	21.00	01-Jan-23	31-Dec-25
130	28	202.00	23.00	01-Jan-23	31-Dec-25
131	28	205.00	23.00	01-Jan-23	31-Dec-25
132	28	21.00	24.00	01-Jan-23	31-Dec-25

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
133	28	23.00	25.00	01-Jan-23	31-Dec-25
134	28	23.00	28.00	01-Jan-23	31-Dec-25
135	28	24.00	45.00	01-Jan-23	31-Dec-25
136	28	25.00	58.00	01-Jan-23	31-Dec-25
137	28	28.00	58.00	01-Jan-23	31-Dec-25
138	28	45.00	85.00	01-Jan-23	31-Dec-25
139	28	58.00	68.00	01-Jan-23	31-Dec-25
140	28	58.00	57.00	01-Jan-23	31-Dec-25
141	28	85.00	57.00	01-Feb-23	31-Dec-25
142	28	68.00	100.00	01-Jan-23	31-Dec-25
143	28	57.00	31.00	01-Jan-23	31-Dec-25
144	28	57.00	222.00	01-Jan-23	31-Dec-25
145	28	100.00	101.00	01-Jan-23	31-Dec-25
146	28	31.00	84.00	01-Jan-23	31-Dec-25
147	29	222.00	222.00	01-Jan-23	31-Dec-25
148	29	101.00	77.00	01-Jan-23	31-Dec-25
149	29	84.00	219.00	01-Jan-23	31-Dec-25
150	29	222.00	101.00	01-Jan-23	31-Dec-25
151	29	77.00	213.00	01-Jan-23	31-Dec-25
152	29	219.00	65.00	01-Jan-23	31-Dec-25
153	29	101.00	77.00	01-Jan-23	31-Dec-25
154	29	213.00	84.00	01-Jan-23	31-Dec-25
155	29	65.00	84.00	01-Jan-23	31-Dec-25
156	29	77.00	101.00	01-Jan-23	31-Dec-25
157	29	84.00	1,370.00	01-Jan-23	31-Dec-25
รวม		35,585.72	32,197.72	Occupancy rate = 90.5%	

พื้นที่ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Retail Space Area)

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	B	74.00	74.00	01-Nov-23	31-Oct-26
2	B	86.00	86.00	01-Feb-23	31-Jan-26
3	B	91.00	91.00	01-Nov-23	31-Oct-26
4	B	75.00	75.00	01-Jul-21	30-Jun-24
5	B	45.00	45.00	16-Nov-23	15-Nov-26
6	B	42.50	-		
7	B	60.00	60.00	01-Sep-21	31-Aug-24
8	B	40.00	-		
9	B	30.00	30.00	01-Nov-22	31-Oct-25
10	B	33.00	-		
11	B	29.50	29.50	01-Sep-23	15-Aug-25
12	B	357.00	357.00	01-Aug-22	31-Jul-25
13	B	141.00	-		
14	B	33.00	-		
15	B	179.00	179.00	01-Apr-23	31-Mar-26
16	B	194.00	194.00	01-Jun-23	31-May-26
17	B	20.00	20.00	01-Nov-23	30-Sep-25
18	B	12.50	12.50	16-Jun-21	15-Jun-24
19	B	14.18	14.18	01-Jan-22	31-Dec-24
20	1	290.00	290.00	01-Nov-23	31-Oct-26
21	1	142.00	-		
22	1	292.00	292.00	16-Dec-23	15-Dec-26
23	1	235.00	235.00	01-Apr-23	31-Mar-26
24	1	115.00	-		
25	1	46.00	46.00	16-Aug-23	15-Aug-26
26	1	124.00	124.00	16-Dec-21	15-Dec-24
27	2,4	724.39	724.39	01-Nov-23	31-Oct-26
28	2	500.00	-		
29	2	120.00	120.00	01-Sep-23	15-Dec-24
30	2	27.00	27.00	16-Apr-23	15-Apr-24
31	2	36.00	36.00	16-Dec-23	15-Dec-26

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
32	2	200.00	200.00	01-Jan-24	31-Dec-24
33	2	206.72	206.72	16-Dec-21	15-Dec-24
34	3	106.43	106.43	01-Oct-22	30-Sep-25
35	3	108.00	108.00	01-Jun-23	30-Apr-26
36	3	271.50	271.50	16-Jul-23	15-Jul-26
37	3	29.50	29.50	01-May-23	30-Apr-26
38	3	254.00	254.00	01-Jun-23	31-Dec-24
39	3	127.00	-		
40	3	327.00	327.00	01-Jan-23	31-Dec-25
41	3	164.00	164.00	16-Dec-22	15-Dec-25
42	3	105.00	105.00	01-Jul-23	30-Jun-26
43	3	95.00	95.00	01-Jan-23	31-Dec-25
44	3	114.00	114.00	21-Feb-24	20-Feb-27
45	3	18.36	18.36	01-Feb-24	31-Jan-27
46	3	139.50	139.50	01-Feb-24	31-Jan-27
47	4	219.00	219.00	01-Jan-23	31-Dec-25
48	4	28.61	28.61	01-Jan-23	31-Dec-25
49	4	214.76	-	01-Jan-22	31-Dec-24
50	4	499.00	499.00	01-Jan-23	31-Dec-25
51	4	227.00	227.00	01-Jan-23	31-Dec-25
52	4	206.00	206.00	01-Jan-22	31-Dec-24
53	4	200.00	200.00	01-Mar-22	28-Feb-25
54	4	43.17	43.17	01-Jan-23	31-Dec-25
55	B	10.00	10.00	01-Nov-23	31-Oct-26
รวม		8,121.62	6,733.36	Occupancy rate = 82.9%	

พื้นที่ส่วนพื้นที่เก็บของ (Stock Area)

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปสอยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	ใต้ดิน	7.00	7.00	16-Nov-23	15-Nov-26
2	0	-	-		
3	1	8.00	8.00	16-Aug-21	15-Aug-24
4	2	29.32	29.32	01-Jan-23	31-Dec-25
5	1	21.00	21.00	01-May-23	29-Feb-24
6	2	7.00	-	01-Nov-20	31-Oct-23
7	3	-	-		
8	3	-	-		
9	3	-	-		
10	4	43.00	43.00	01-Jan-22	31-Jan-24
11	4	10.00	10.00	01-Jan-22	31-Jan-24
12	4	3.00	3.00	16-Apr-22	31-Dec-24
13	4	13.00	13.00	01-Mar-22	28-Feb-25
14	4	10.00	10.00	01-Apr-22	31-Mar-25
15	4	11.00	-	01-May-23	31-Dec-24
16	9	138.50	138.50	01-Jan-23	31-Dec-25
รวม		300.82	282.82	Occupancy rate = 94.02%	

หมายเหตุ: ข้อมูล Rent Roll Tenancy Report พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office for rent) และพื้นที่เช่าอื่น ๆ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทางบริษัท เอเจนซี่ ฟออร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับข้อมูลจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ที่ได้รับจากลูกค้า และผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ

4.3 รายละเอียดอาคารฯ : รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังนี้

อาคารหลังที่ 1	: อาคารสำนักงาน สูง 29 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
รายละเอียดทั่วไป	
ประเภทอาคาร	: อาคารตึกสูง 29 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดอาคาร กว้างx ยาว	: 53.00 x 83.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 91,714.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้น G-4: พื้นที่ร้านค้า, พื้นที่เก็บของ, ที่จอดรถ, โถงลิฟต์, บันไดเลื่อน และห้องนำ ชั้น 5-10: ห้องสำนักงานของ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน), พื้นที่เก็บของ, ห้องประชุม, ที่จอดรถ, โถงลิฟต์ และห้องนำ ชั้น 11-29: พื้นที่สำนักงานให้เช่า, ห้องประชุม, โถงลิฟต์ และห้องนำ ชั้นดาดฟ้า: พื้นที่ห้องเครื่อง และห้องลิฟท์ และลานจอด เฮลิคอปเตอร์
รูปแบบอาคาร	: ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: ประมาณ 35 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคานและวัสดุผนังหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ฉลุลาย, ยิปซัมบอร์ด T-Bar
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: พื้น ค.ส.ล., เป็ลลีย์ผิว, กรูกระเบื้องแกรนิตโต, กรูหินอ่อน, กระเบื้องยาง
ผนังและวัสดุผิวประตู	: ก่ออิฐฉาบปูน กรูกระเบื้อง และวอลเปเปอร์
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อน และบานกระทุ้ง
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: พื้น/ผนังปูด้วยกระเบื้องและหินแกรนิต อ่างล้างหน้า, กระจกเงา, โถบัสสาวะ, โถสุขภัณฑ์ชักโครกแบบนั่งราบ พร้อมสายฉีดชำระ และฉากกันห้องสำเร็จรูป
งานระบบในอาคาร	
ระบบไฟฟ้า	: สถานีจ่ายไฟฟ้าให้อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 สี่ลม มีทั้งหมด 3 สถานี ได้แก่ 1. สถานีลมพินิ (LN-16) 2. สถานีสี่ลม (SL-13) 3. สถานีสุรวงศ์ (รบ-25) - เครื่องกำเนิดไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด จ่ายให้ ไฟฟ้าส่วนกลาง และห้องเครื่อง - ระบบสื่อสารPABX ชั้น1 ห้องโทรศัพท์ MANUFACTURER "SIEMENS" HIPATH 4000 คู่สายภายใน
ระบบประปา/สุขาภิบาล	: ระบบน้ำดีของอาคาร แบ่งเป็น 3 ส่วนประกอบไปด้วย 1. ชั้นใต้ดิน ถึงเก็บน้ำ 1 TANK, บั้มสูบน้ำดี จำนวน 2 ชุด 2. ชั้น 11 ถึงเก็บน้ำ 1 TANK, บั้มสูบน้ำดี จำนวน 4 ชุด 3. ชั้นดาดฟ้า ถึงเก็บน้ำ 2 TANK, BOOER PUMP จำนวน 2 ชุด ระบบน้ำเสียของอาคารจะรับน้ำเสีย จากอาคารบำบัดในบ่อ บำบัดน้ำเสียของอาคารประกอบไปด้วย 1. บ่อบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด 2. บ่อสูบน้ำเสีย 3. บ่อเติมอากาศในบ่อบำบัด
ระบบปรับอากาศ	: เป็นระบบปรับอากาศแบบ PACKAGE WATER COOLED

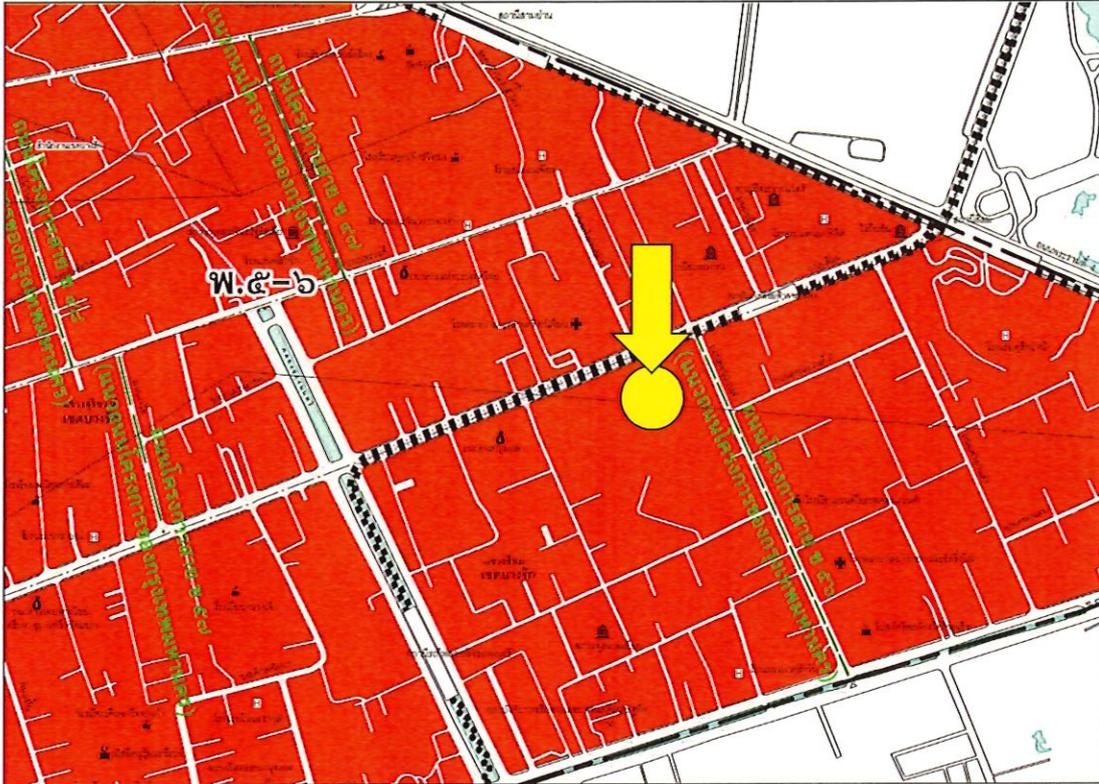
- ประกอบด้วย
1. CONDENSER WATER PUMP (COP.PUMP) จำนวน 8 ชุด
 2. COOLING TOWER (CT) จำนวน 12 ชุด
 3. AIR PACKAGE UNIT จำนวน 114 ชุด
- ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง : ระบบป้องกันอัคคีภัยอาคารใช้ระบบสายสูบลม และระบบสปริงเกอร์ประกอบไปด้วย FIRE PUMP ชั้นใต้ดิน และชั้น 11
- ระบบลิฟต์โดยสาร : ลิฟต์โดยสารจำนวน 10 ชุด โดยสามารถแยกออกได้ดังนี้
- LIFT HIGH SPEED ฝั่ง High Zone หมายเลข 1-5 ให้บริการชั้นที่ 1 - 30
 - LIFT HIGH SPEED ฝั่ง Low Zone หมายเลข 6 - 10 ให้บริการชั้นที่ 1 - 23
 - ลิฟต์หมายเลข 3, 8 เป็นลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ดับเพลิง (FIRE MAN LIFT)
 - ลิฟต์หมายเลข 5, 10 เป็นลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ขนของตามช่วงเวลาที่กำหนด
 - ลิฟต์หมายเลข 4 เป็นลิฟต์เฉพาะกิจ
- ลิฟต์ลานจอดจำนวน 2 ชุด โดยสามารถแยกออกได้ดังนี้
- ลิฟต์หมายเลข 11 และหมายเลข 12 ให้บริการชั้นที่ 1 - 9
- บันไดเลื่อน C.P.TOWER 1
- ระบบบันไดเลื่อนในอาคารมีจำนวน 6 ชุด ขนส่งผู้โดยสารจากชั้น 1 - 4
- การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน และร้านค้า

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง) บริเวณ พ.5-6 แสดงตามสีผังเมืองดังนี้

รูปภาพที่ 2: แสดงสีผังเมืองบริเวณที่ตั้งที่ดิน



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

ที่ดินประเภท พ.5 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการและการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถวและมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซและห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานส่งมวลชน
- (9) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานส่งมวลชน
- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานส่งมวลชน
- (11) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษหรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการและป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานส่งมวลชน
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานส่งมวลชน
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานส่งมวลชน
- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน
- (24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานส่งมวลชน
- (25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10:1 ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 10:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสามและให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง
- (19) สถานียขนส่งผู้โดยสารเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (20) สวนสนุกเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนและมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- (21) สวนสัตว์
- (22) สนามแข่งรถ
- (23) สนามแข่งม้า
- (24) สนามยิงปืน
- (25) สถานศึกษาในระดับอุดมศึกษา และอาชีวศึกษาเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (26) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (27) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (28) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (29) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (30) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงานเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ห้าแต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้างดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อม

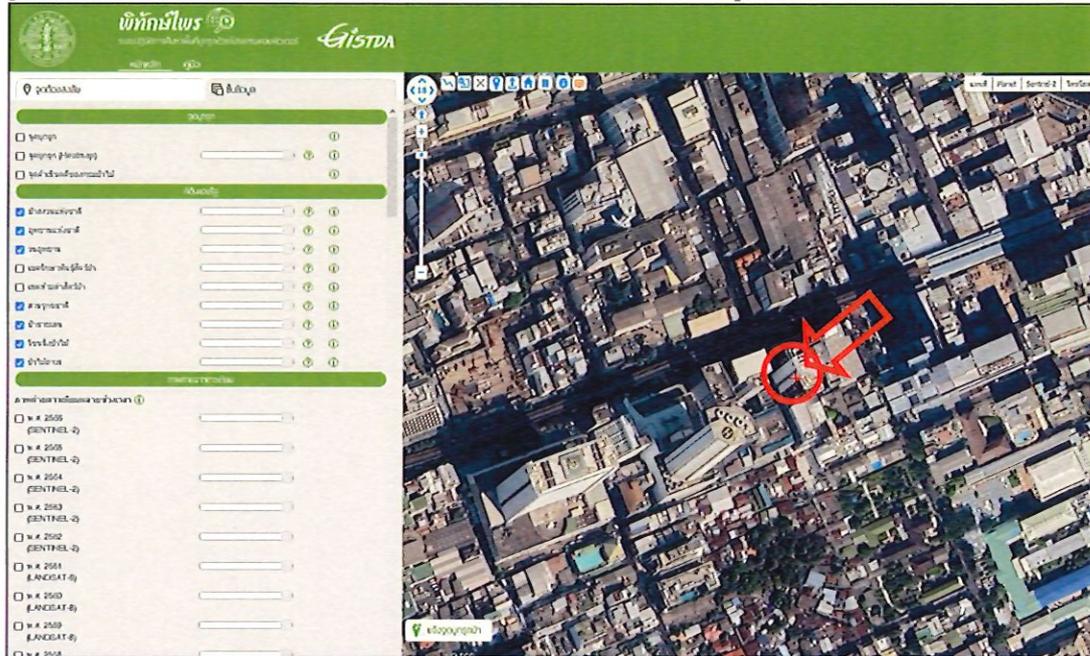
อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จมานานกว่า 35 ปี ไม่เข้าเงื่อนไขต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

5.4 กฎหมายป่าไม้

การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

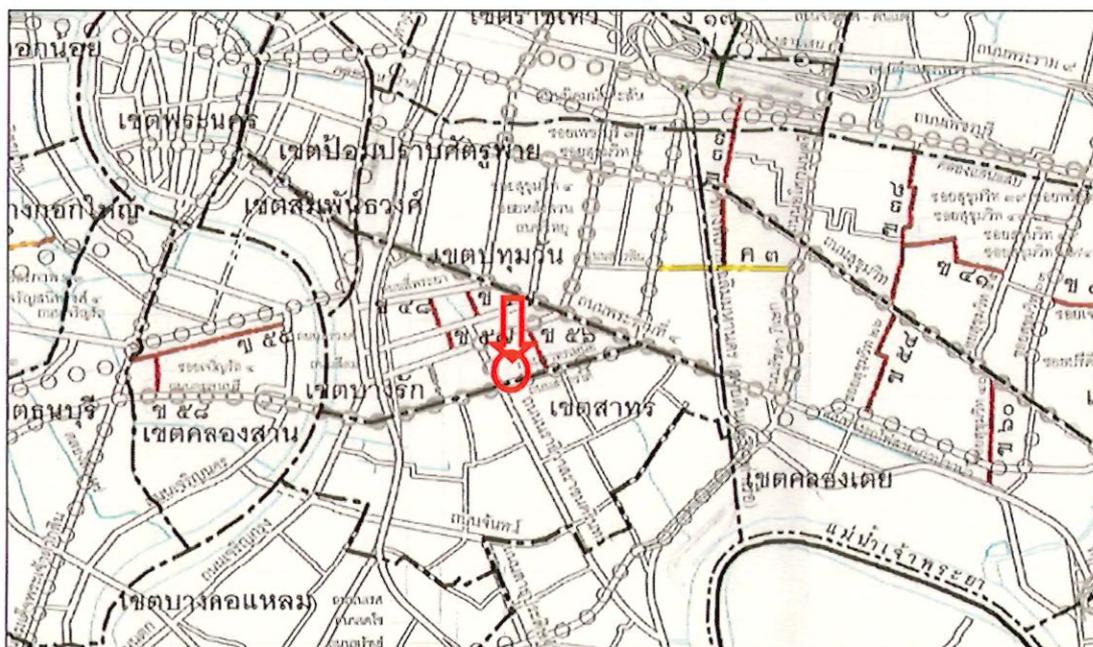
- ตรวจสอบจาก Web site พื้ทักษ์ไพร กรมป่าไม้ สำนักงาน สปก.
 - ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก.ใด ๆ
 - ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขต.....ตาม พรบ. / กฎกระทรวง / ราชกิจจานุเบกษา..... ฉบับ / เล่ม / ตอนที่..... ลงวันที่.....
- การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดิน
 - พบเอกสารการได้มา ไม่พบเอกสารการได้มา

รูปภาพที่ 3: แสดงแผนที่ พื้ทักษ์ไพร บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ที่มา: <https://change.forest.go.th/>

รูปภาพที่ 4: แสดงแผนผังโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวง



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

5.4 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบเบื้องต้นกับหน่วยงานท้องถิ่น คือ สำนักงานเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

5.5 การถูกรอนสิทธิ

ทรัพย์สินนี้ไม่มีการถูกรอนสิทธิใดๆ

5.6 กฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

5.8 ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2566-2568: สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจหลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลาย ทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง โดยพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเช่าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่าพื้นที่ซึ่งมีปัจจัยบั่นทอนบางส่วนจากการทำงานแบบ Hybrid working[1] ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดระดับต่ำสุดในรอบ 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 พื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีแนวโน้มเช่าสู่ตลาด (ไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร) มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่า (ส่วนหนึ่งจากการทำงานแบบ Hybrid working) ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปี อยู่ที่ 84% ด้านค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยสำหรับอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ซึ่งยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดลง

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

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

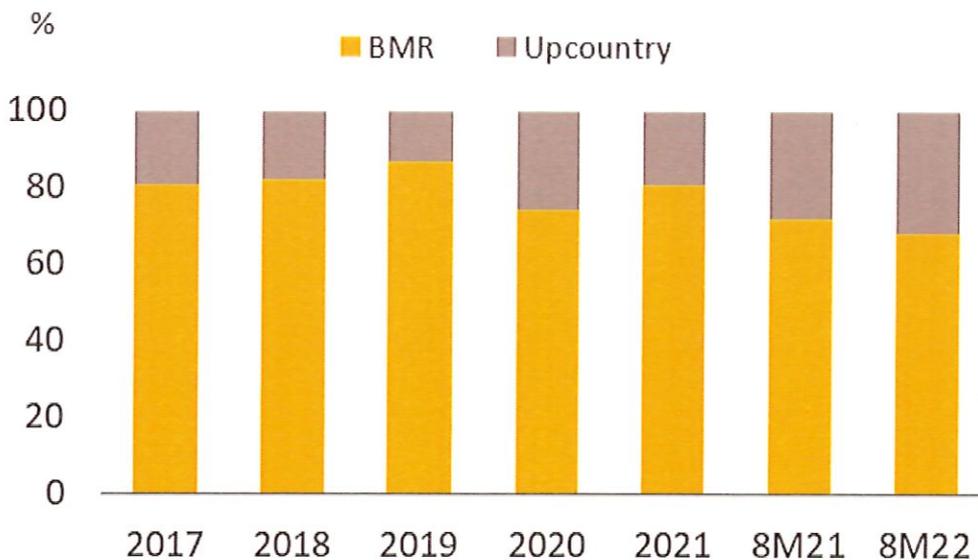
ข้อมูลพื้นฐาน

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 70% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) (ภาพที่ 1) โดยย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ อโศก และย่านสุขุมวิทตอนต้น (ถึงซอยสุขุมวิท 24) (Box 1) จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน แวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูง จึงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคมอย่างต่อเนื่อง จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน รัชดาภิเษก งามวงศ์วาน และบางนา เป็นต้น (ภาพที่ 2)

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

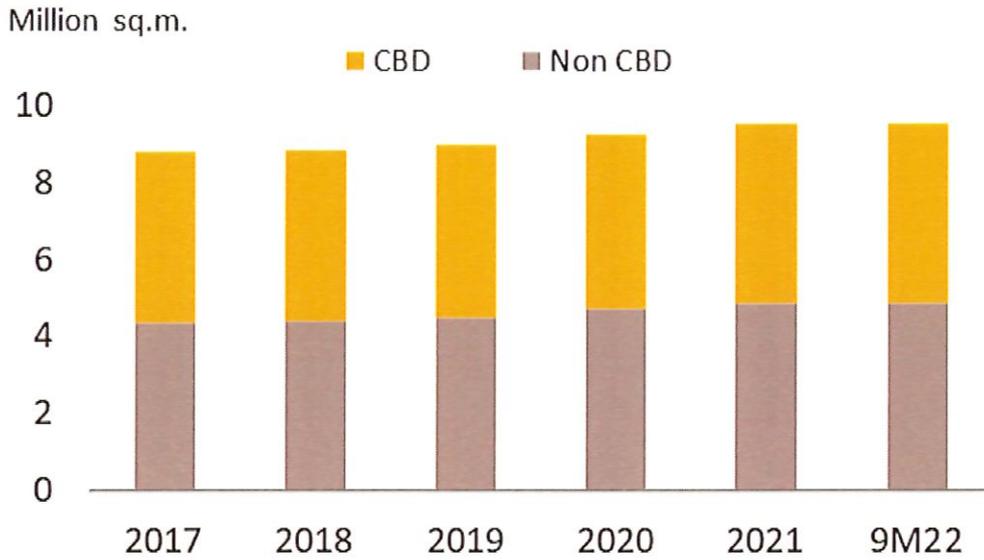
การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากราคาที่ดินแพงและปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ทำให้โอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีมีจำกัด นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร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

Figure 3: Bangkok Office Map

Figure 4: CBD Office Map

ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District - CBD)
ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณสีส้ม สดขาว ถนนพระรามที่ 4 เขตินจิด ถนนวิภาวดี ฮิลล์ และ สุรนวิศคอนตัน

สีลม/ สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุขุมวิท ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และชื่อยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิท	บริเวณถนนสุขุมวิท ถนนวิภาวดี ถนนพรพูนิจ ถนนราชดำริ และชื่อยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุรนวิศคอนตัน	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 41 ถนนฮิลล์ และชื่อยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่ใน CBD อื่น	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา รอยางาน้ำ ถนนพระรามที่ 4/ คลองเตย และถนนพรพูนิจ/ ประตูน้ำ

พื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Non-CBD)
ประกอบด้วยพื้นที่สีฟ้า ใต้ฟ้า ย่านวิเศษชัยชาญ คอนเทินของกรุงเทพมหานคร รอบนอกและรอบนอก ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ มีงะวีนออก และชื่อยใต้ฟ้า CBD

รัชดา/ คอนเทิน	บริเวณย่านพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และชื่อยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
คอนเทินของกรุงเทพฯ	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนใต้ บางชื่อ ถนนพระราม 5 และชื่อยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
คอนเทินของกรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนเหนือ ถนนแจ้งวัฒนะและชื่อยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุรนวิศคอนตันปลาย	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 41 ถึง 105 ถนนพรพูนิจ ถนนพระราม 4 และชื่อยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
บางนา-ตราด	บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.ที่ 1 ถึง 12 และชื่อยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
กรุงเทพฯ มีงะวีนออก	ถนนราชวิภาวดี/ถนนวิภาวดี/ ถนนพหลโยธิน/ ถนนบางนา-ตราด และชื่อยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
คอนเิดของ CBD	บริเวณถนนพระรามที่ 3 ถนนราชวิภาวดี/ถนนวิภาวดี/ ถนนจันทน์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนพระราม 5 และชื่อยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

Source : CBRE Research, Krungsri Research

อาคารสำนักงาน Grade A มีลักษณะดังนี้

- พื้นมีรูปแบบและระดับเป็นปกติไม่มีสิ่งกีดขวางและสามารถแบ่งพื้นที่ได้ง่าย
- ระบบปรับอากาศแบบมีเครื่องทำความเย็นส่วนกลาง และควรมีเครื่องปรับอากาศ 24 ชั่วโมงแยกต่างหากสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ของผู้เช่า
- ลิฟต์ใช้เวลารอไม่มาก ควรมีลิฟท์ที่แบ่งแยกโซนชั้นต่างๆ และมีลิฟท์บริการแยกต่างหากหากมีลิฟท์ของตัวเอง
- พื้นที่ส่วนกลางโดยเฉพาะทางเข้าหลักและชั้นลิโอบบี้ ควรมีการออกแบบที่สวยงามทันสมัยและการตกแต่งด้วยอุปกรณ์ที่มีคุณภาพสูง
- ความสูงเพดานภายในสำนักงาน ควรมีอย่างน้อย 2.8 เมตร
- อาคารควรมีการบริหารจัดการโดยบริษัทระดับมืออาชีพ
- รูปแบบที่จอดรถควรมีเส้นทางเข้าและออกอย่างสะดวกและมีประสิทธิภาพ
- มีใบรับรองด้านสิ่งแวดล้อม (LEED) โดยเฉพาะอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จ
- อาคารส่วนใหญ่จะมีประตูหมุนควบคุมการเข้า-ออก และลิฟต์บางตัวสามารถควบคุมขึ้นปลายทางได้

อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติต่ำกว่าที่กล่าวมาจะได้รับการจัดประเภทเป็น Grade B ทั้งนี้ การจัดระดับอาคารสำนักงานเป็นการดำเนินการเพื่อการศึกษาในบทความนี้เท่านั้น

Source : CBRE Research

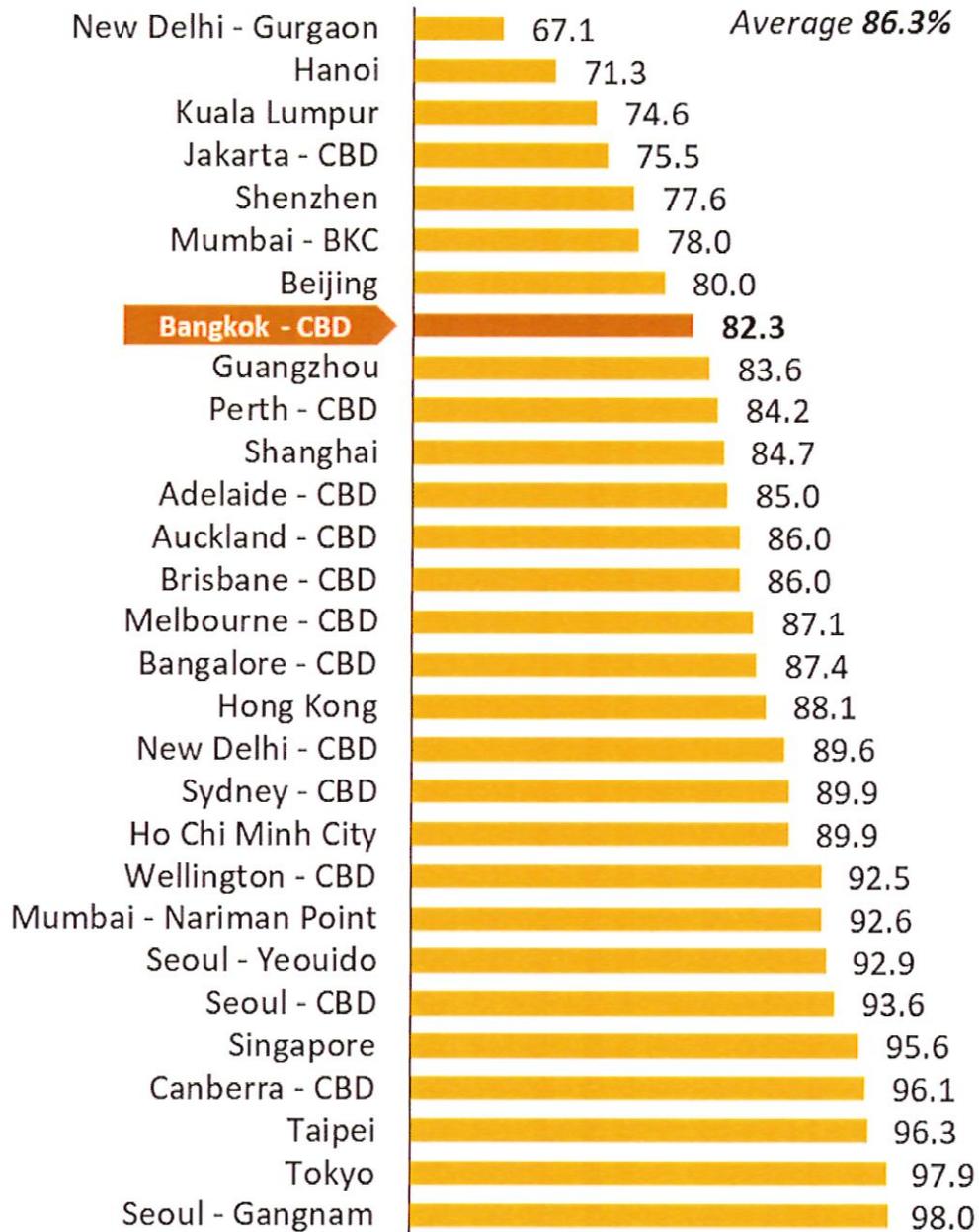
การบริหารจัดการอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งได้ 2 แบบ ได้แก่

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

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

ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานมีทั้งบริษัทไทยและบริษัทข้ามชาติที่เข้ามาตั้งสำนักงานในไทย โดยเฉพาะบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับการบริการและอุตสาหกรรมการผลิตต่างๆ 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) และ ค่าบริการด้านต่างๆ (สัดส่วน 60%) โดยสัญญาเช่าพื้นที่ จะกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็นอัตราคงที่ ขณะที่ สัญญาบริการ เป็นการกำหนดอัตราค่าบริการ ซึ่งผันแปรตามปริมาณการใช้ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการเครื่องปรับอากาศ ค่าโทรศัพท์ ค่าที่จอดรถ และค่าธรรมเนียมในการจัดการ เป็นต้น

ระยะเวลาการทำสัญญาเช่า: โดยทั่วไปกำหนดที่ 3 ปี เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการสัญญาเช่าที่ยาวนานพอสมควรเพื่อให้มีความต่อเนื่องของกระแสรายได้ และการย้ายสำนักงานแต่ละครั้งมีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งหรืออาจต้องรื้อพื้นที่สำนักงานเก่า กรณีที่ผู้ให้เช่าต้องการเช่าระยะเวลามากกว่า 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 รวมถึงการปรับเปลี่ยนพื้นที่ทำงานให้มีประสิทธิภาพการใช้อย่างสูงสุด"

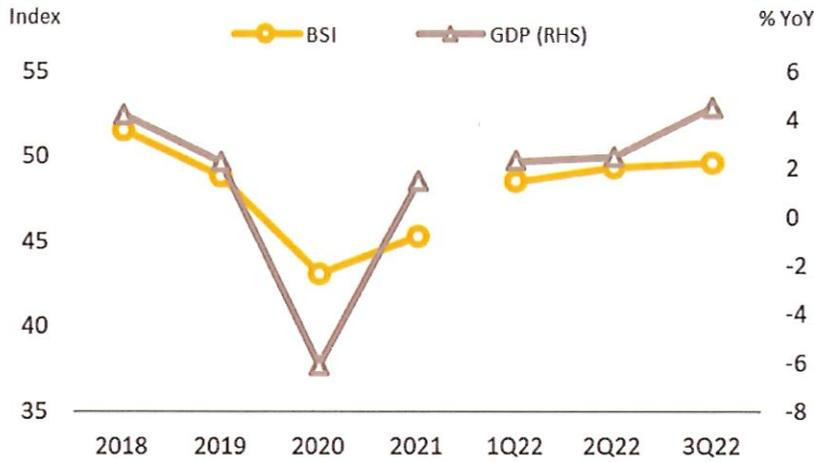
สถานการณ์ที่ผ่านมา

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 บริษัทต่างชาติและบริษัทเทคโนโลยีบางกลุ่มโยกย้ายพื้นที่สำนักงานไปอาคารที่ใหญ่กว่า (ซึ่งอาจมีพื้นที่มากขึ้นขณะที่ค่าเช่าใกล้เคียงกับอาคารเดิม) ขณะที่ผู้เช่าบางกลุ่มย้ายไปอาคารที่มีค่าเช่าต่ำกว่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าบางส่วนยังต่ออายุสัญญาเช่าในอาคารเดิม แต่อาจขอปรับลดราคาเช่าและขนาดพื้นที่เช่าเพื่อควบคุมต้นทุน ส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาคารปรับกลยุทธ์เพิ่มความยืดหยุ่นด้านราคาเช่ามากขึ้น ซึ่งรวมถึงการเสนอส่วนลดและปรับลดราคาเพื่อรักษาผู้เช่าเดิม และดึงดูดผู้เช่าใหม่ เมื่อผนวกกับการทยอยผ่อนคลายเกณฑ์เปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างเต็มรูปแบบ (1 กรกฎาคม) ช่วยหนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมให้ฟื้นตัวดีขึ้น สะท้อนจากดัชนี BSI ปรับดีขึ้นสู่ระดับก่อนเกิด COVID-19 (ปี 2562) ส่งผลให้หลายองค์กรเริ่มให้พนักงานทยอยกลับมาทำงานที่สำนักงาน

อย่างไรก็ตาม บางองค์กรยังคงเลือกใช้การทำงานแบบ Hybrid ที่ผสมผสานระหว่างการทำงานที่สำนักงานและการทำงานนอกสถานที่ โดยสถานการณ์อาคารสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้

Figure 6: Business Sentiment Index & GDP growth

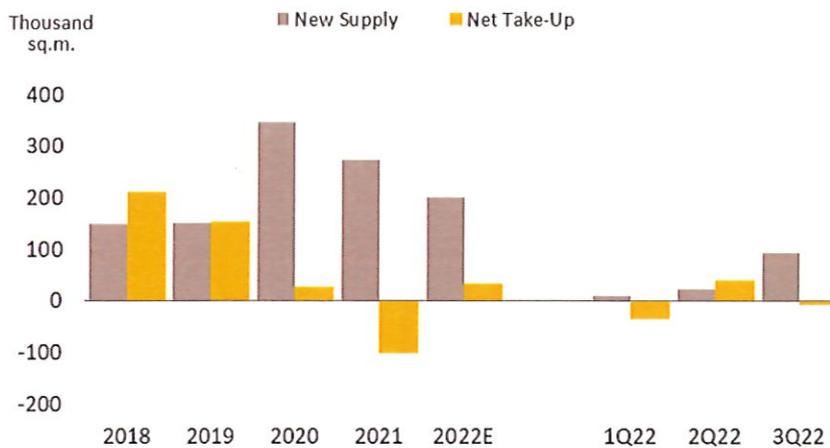


Source : Bank of Thailand (BOT), National Economic and Social Development Council (NESDC)
 Note: The Index=50 indicates stable business confidence

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)

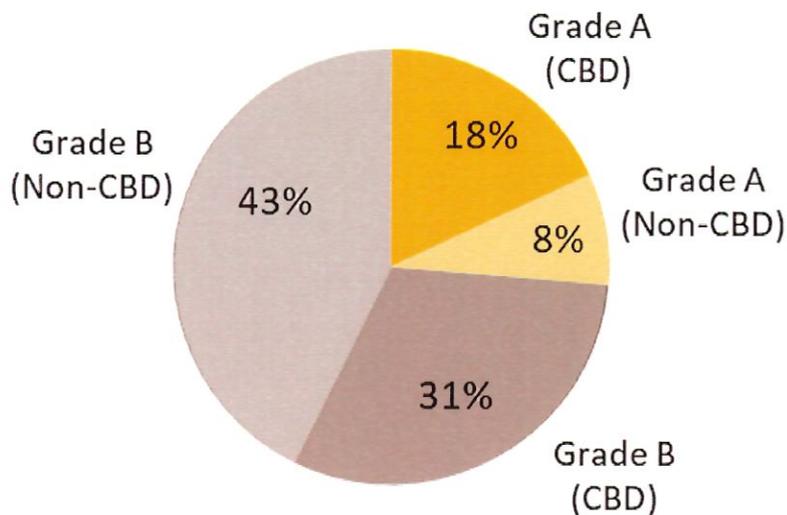
พื้นที่สำนักงานใหม่หดตัว -27.8% YoY มาอยู่ที่ระดับ 125,600 ตารางเมตร โดยมีอาคารสร้างเสร็จใหม่ อาทิ อาคาร UOB Headquarter และ Silom Edge ซึ่งตั้งอยู่ในย่าน CBD ส่วนอาคาร Summer LaSalle (Campus B), S-Oasis และ True Digital Park เฟส2 อยู่ในย่าน Non-CBD ส่งผลให้อุปทานพื้นที่สำนักงานสะสม ณ สิ้นไตรมาส 3 เพิ่มขึ้น 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

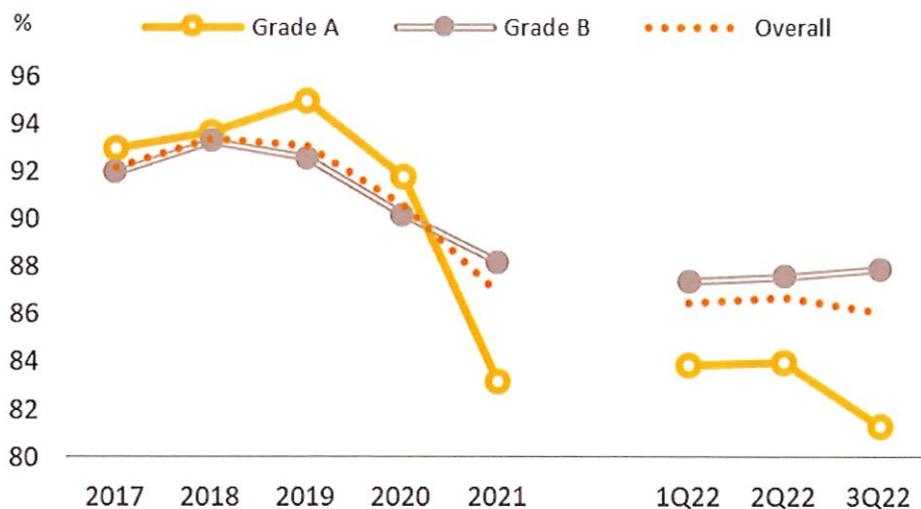
Figure 8: Share of Total Supply by Grade and by Area (Q3 2022)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

อัตราราคาเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 3 อยู่ที่ 86.1% ต่ำสุดในรอบกว่า 10 ปี โดยอัตราราคาเช่าสำนักงาน 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 ผสมกับพื้นที่สำนักงานใหม่ Grade A เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยมีสัดส่วนถึง 80% ของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในช่วง 9 เดือนแรกปี 2565 จึงกดดันให้อัตราราคาเช่าของสำนักงาน Grade A ต่ำกว่า Grade B เป็นปีที่ 2 (ภาพที่ 9) สำหรับอาคารสำนักงานที่มีอัตราราคาเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจอยู่ในทำเลย่านสุขุมวิท ขณะที่อาคารสำนักงานรอบนอกเมืองฝั่งตะวันตกมีอัตราราคาเช่าสูงสุดสำหรับพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (ที่มา: บริษัทคอลลิเออร์ส)

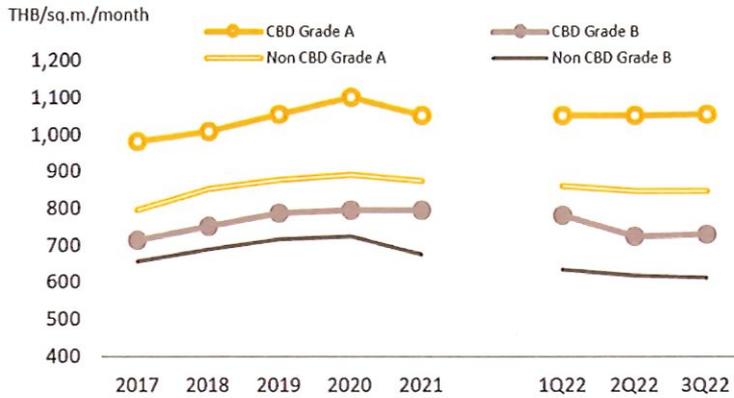
Figure 9: Occupancy Rate by Grade



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 จึงใช้กลยุทธ์ปรับลดค่าเช่าจ่ายให้ผู้เช่า 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 และโฮจิมิน (ภาพที่ 11) ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ดึงดูดให้ลูกค้าต่างชาติให้ความสนใจเช่าพื้นที่เพื่อตั้งสำนักงานในไทย

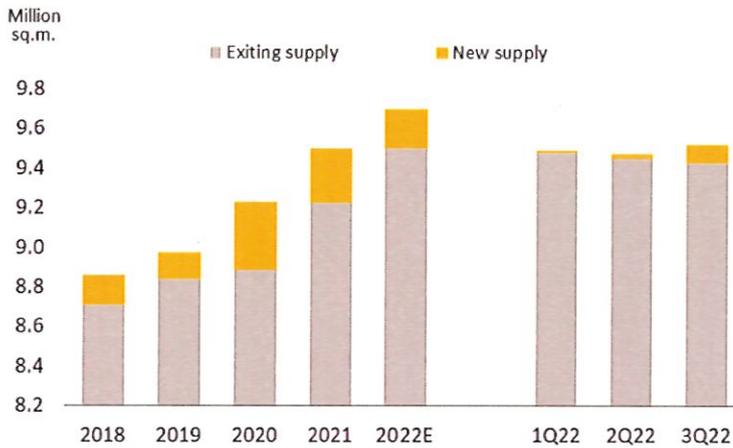
Figure 11 : Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q2 2022



Source : CBRE Research, Krungsri Research

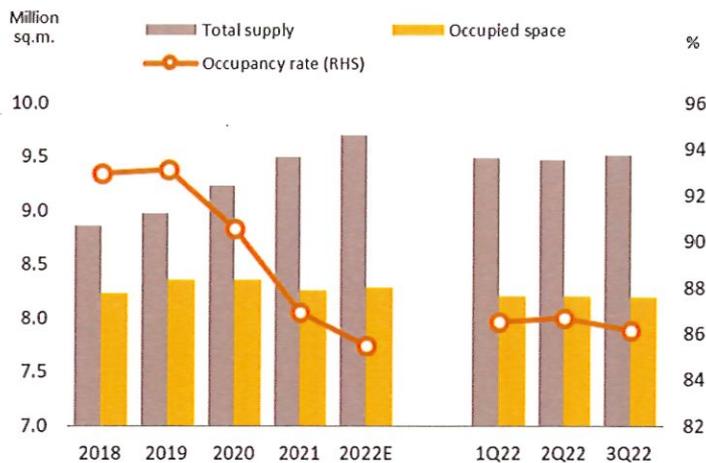
ช่วงที่เหลือของปี อุปทานสำนักงานใหม่มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการกลับมาทำงานที่สำนักงานมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาพลังงานและราคาสินค้าซึ่งรวมถึงวัสดุก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ และปัญหาการขาดแคลนแรงงานจะทำให้การก่อสร้างโครงการสำนักงานใหม่บางแห่งอาจล่าช้าออกไป (บริษัทคอลลิเออร์สประเมินว่า 58% ของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลมและสาทร 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

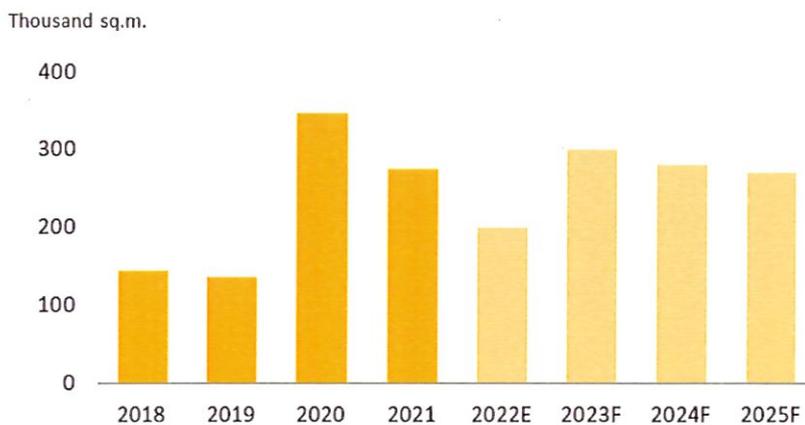
แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ 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 จึงอาจส่งผลกระทบต่อทิศทางความต้องการพื้นที่สำนักงาน เช่น ขนาดและคุณสมบัติของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการใช้งาน ความนิยม Co-Working Spaces ที่จะแพร่หลายมากขึ้น และการปรับเปลี่ยนที่หนึ่งทำงานแบบยืดหยุ่น โดยผลสำรวจของ CBRE พบว่า หลายบริษัทในไทย มีการปรับพื้นที่สำนักงานรองรับการทำงานแบบ Hybrid อาทิ การเปลี่ยนขนาดและฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงาน การนำสิ่งใหม่มาใช้ เช่น โต๊ะทำงานแบบหมุนเวียน (Hot Desk) และเทคโนโลยีสำหรับสำนักงานอัจฉริยะ โดยแนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เช่าในระยะ 3 ปีข้างหน้า สรุปได้ดังนี้

ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่อัตราเฉลี่ย 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 ยูนิคอร์น/ พาร์ค สิลม/ เอ็มสเฟียร์/ และ วัน แบงค็อก ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับซูเปอร์พรีเมียม โดยคาดว่าพื้นที่สำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จจะอยู่ที่ 8.5 แสนตารางเมตรในช่วง 3 ปีข้างหน้าหรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.8% ต่อปี (ภาพที่ 14) ซึ่งมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์พื้นที่เช่า แนวโน้มดังกล่าวจึงอาจทำให้เกิดภาวะอุปทานส่วนเกินของพื้นที่สำนักงานให้เช่า ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้นจากตัวเลือกพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น หรือมีโอกาสได้รับเงินปันผลที่ดีขึ้นจากเจ้าของอาคาร

Figure 14: New Supply of Office Buildings in BMR



Source : CBRE Research, forecast by Krungsri Research

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

ค่าเช่าในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตเร็ว อาทิ กลุ่มธุรกิจบริการ การค้าและกลุ่มเทคโนโลยี ขณะที่ต้นทุนการดำเนินโครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงด้านแรงงาน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งเน้นลงทุนด้านการออกแบบให้สวยงามและได้มาตรฐานตามเป้าหมายด้านความยั่งยืนหรือ ESG ของผู้เช่า มีการใช้ระบบเทคโนโลยีเพิ่มความสะดวก มีระบบบริหารจัดการที่เชื่อมต่อการทำงานวิถีใหม่หลัง 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) บัณฑิตช่างต้นหนันให้ตลาดอาคารสำนักงานของไทยมีโอกาสเติบโตได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า

Box 2 ภูมิทัศน์ของธุรกิจที่เปลี่ยนไปและการปรับตัวของผู้ประกอบการหลังการระบาดของ COVID-19

- **เทรนด์ของอาคารสำนักงานที่เปลี่ยนไป** หลายองค์กร/บริษัทมีแนวทางที่ชัดเจนขึ้นในการปรับรูปแบบการทำงานมาเป็นแบบผสมผสาน (Hybrid working) เพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพการทำงาน ควบคุมต้นทุน และรักษาการมีส่วนร่วมและความผูกพันในองค์กรของพนักงาน โดยองค์กรมีแนวโน้มใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดคือธุรกิจและบุคลากร ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้าถึงองค์ประกอบที่ใหม่มาจะสอดคล้องความต้องการที่จะเปลี่ยนไปจากพื้นที่ทำงานแบบเดิมที่ทุกคนมีโต๊ะทำงานและพื้นที่ส่วนตัว (Traditional headcount-based workplace) มาสู่พื้นที่ทำงานที่ยืดหยุ่นตามกิจกรรมการทำงาน (Activity-based workplace) ที่เน้นความคล่องตัวและช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน (Agile working) การกำหนดขนาดของพื้นที่ทำงานจึงเปลี่ยนเป็นจำนวนที่นั่งต่อการใช้งานในหนึ่งหน่วยเวลา (Seating per occupancy ratio)* จากเดิมกำหนดจากพื้นที่ทำงานต่อคน (Space per person)
- **ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้ามามีแนวโน้มออกแบบ/ปรับรูปแบบอาคารให้มีความเหมาะสมกับความต้องการที่เปลี่ยนไป** อาทิ
 - **การออกแบบ/ปรับรูปแบบอาคารให้มีความยืดหยุ่น (Flexible space)** ด้านการใช้พื้นที่มากขึ้น โดยสามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้สอยได้ตามความต้องการใช้งานของผู้เช่าและรองรับการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) และจัดพื้นที่ที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อลดความหนาแน่นในอาคาร มีการวางระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย รวมทั้งใช้เทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดการสัมผัสและอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกพื้นที่อาคารมากขึ้น ตลอดจนการออกแบบให้มี Co-working space* ภายในอาคารเดียวกัน เพื่อรองรับผู้เช่าที่ไม่พร้อมเช่าพื้นที่ระยะยาวหรือกลุ่มธุรกิจฟรีแลนซ์ การพัฒนาดังกล่าวข้างต้นคาดว่าจะเปลี่ยนรูปแบบสำนักงานให้เข้าที่แพร่หลายในอนาคต
 - **รูปแบบการเช่าแบบ Flexible office เริ่มถูกนำมาปรับใช้ในวิถีการทำงานแบบใหม่** ซึ่งตอบโจทย์การทำงานแบบ WFH หรือธุรกิจขนาดเล็ก (เช่น Startup และ SMEs) โดยผู้ให้เช่าที่คิดค่าเช่าแบบรายวัน - รายเดือน ไม่ต้องผูกสัญญาระยะยาว ขนาดของสำนักงานจะอยู่ระหว่าง 5-15 ที่นั่ง ซึ่งจะช่วยควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น จึงช่วยเพิ่มความคล่องตัวต่อธุรกิจ ปัจจุบันมีหลายทำเลให้เลือก เช่น สาทร สุขุม ๑ โขก หรืออาคารใกล้ BTS/ MRT และทางด่วน
 - **มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม (Environment, Social, Governance: ESG) จะมีความสำคัญมากขึ้น** จากกระแสความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) หรือการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) จะผลักดันให้ผู้ประกอบการปรับปรุงอาคารสำนักงานตามมาตรฐาน ESG ในรูปแบบของอาคารประหยัดพลังงานหรืออาคารเขียว (Green building) เพื่อ เพิ่มคุณภาพชีวิตและประสิทธิภาพการทำงานของผู้ใช้อาคาร ทั้งยังส่งเสริมภาพลักษณ์ด้านการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และเพิ่มมูลค่าให้กับอาคาร ทั้งยังสะท้อนวิสัยทัศน์การพัฒนายั่งยืนของผู้ประกอบการ ซึ่งทางข้อมูลพบว่า อาคารเขียวจะทำให้ค่าไฟและค่าน้ำลดลง 30% และ 10% ตามลำดับ จึงช่วยให้ลดค่าใช้สอยของธุรกิจสำนักงานให้เข้ามามีโอกาสปรับสูงขึ้นจากเดิมประมาณ 3-4% และสามารถลดเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ได้มากกว่าอาคารทั่วไป 5-10%¹⁰ ทั้งยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัทข้ามชาติ

ธุรกิจสำนักงานให้เข้ามามีความจำเป็นอยู่มากในระยะต่อไป เนื่องจากการทำงานในสำนักงานมีข้อดี คือ การประสานงานและการสื่อสารทำได้โดยง่ายและมีความสะดวกรวดเร็ว รวมถึงมีความพร้อมด้านอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่จำเป็น ขณะที่การ WFH อาจคิดถึงเรื่องสถานที่ที่พื้นที่ใช้สอยจำกัด ทำให้สนใจคิดค้นการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานให้เข้าจริงไม่ใช่อาคารขนาดเล็กที่เช่าเพียงอย่างเดียว แต่ผู้เช่ายังต้องการพื้นที่สำนักงานที่ทันสมัยด้วยระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ช่วยยกระดับประสิทธิภาพการทำงาน รวมถึงการจัดพื้นที่ทำงานที่มีรูปแบบหลากหลาย 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
Slam 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/10/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 - มีโครงสร้างกีดขวาง - 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	- สูงขั้นต่ำ 2.7 เมตร	- สูงขั้นต่ำ 2.6 เมตร	
Age	- ไม่เกิน 15 ปี	- ไม่เกิน 10-20 ปี	
Common Areas	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ส่วนกลางมีการใช้วัสดุคุณภาพสูงในการตกแต่ง ภายนอกเป็นโครงเหล็ก หรือ Curtain Wall แบบมิกซ์กันความร้อน เป็นต้น - มีห้องน้ำ ห้องAHU ในพื้นที่ส่วนกลาง 	<ul style="list-style-type: none"> - ทางเดินและชั้นรับรอง ต้องตกแต่งด้วยวัสดุปานกลางและการออกแบบที่เป็นที่ยอมรับ 	
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 - แยกลิฟท์บริการแยกออกจากกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้เวลารอลิฟท์ช้ากว่า Office Grade A เพียงเล็กน้อย - แยกลิฟท์ขนของออกจากกัน - แบ่งลิฟท์แต่ละโซนชัดเจน 	
Car Parking	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตารางเมตร - ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ - มีรถป.ก. 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 ร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบอยู่บ้าง 	
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 ศูนย์กลาง ธุรกิจถนนสีลม	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	ที่ดินพัฒนาแล้ว เป็นที่ตั้งอาคาร สำนักงาน	รูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลาย เหลี่ยม
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	การคมนาคมสะดวก	-
สาธารณูปโภค	ครบครัน	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	ย่านพาณิชยกรรม	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	91,714.00 ตารางเมตร	-
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 โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด "มูลค่าตลาด" รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินแสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่ได้กล่าวแล้วในรายงานหัวข้อที่ 4.2 รวมถึงรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ผู้ประเมินอ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากลูกค้า
2. อายุอาคารอ้างอิงรายงานเลขที่ 67-1-0393-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) โดยพิจารณาจากรายได้ในการดำเนินการงานของทรัพย์สินในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งเป็นวิธีการที่เหมาะสมกับทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Properties) เช่น โรงแรม สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และหอพัก เป็นต้น

การสรุป "มูลค่าตลาดที่ประเมิน (Open Market Value)" ผู้ประเมินจะพิจารณามูลค่าจากวิธีการรายได้เป็นสำคัญ เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) ส่วนมูลค่าตามวิธีการต้นทุนแสดงไว้เพื่อประกอบการพิจารณา หรือเพื่อการตรวจสอบอีกทางหนึ่งเท่านั้น

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน: มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2568

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.42 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,303.0	ตร.ว.ฯ ละ	952,187.26	บาท เป็นเงิน	1,240,700,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	91,714.0	ตารางเมตร			924,800,000.00 บาท
มูลค่ารวม					2,165,500,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					2,165,500,000.00 บาท
(สองพันหนึ่งร้อยหกสิบล้านห้าพันห้าร้อยบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 2/68)					3,632,100,000.00 บาท
(สามพันหกร้อยสามสิบล้านสองพันหนึ่งแสนบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					3,632,100,000.00 บาท
(สามพันหกร้อยสามสิบล้านสองพันหนึ่งแสนบาทถ้วน)					

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้


 (นายสุทธิพงศ์ คำเวียง)
 ผู้สำรวจ และประเมินค่าทรัพย์สิน

บริหารธุรกิจบัณฑิต (การจัดการงานก่อสร้าง) มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
 ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
 ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.142


 (นายสุรพงษ์ ตรีสุก)
 ผู้ตรวจสอบรายงานประเมิน

วิศวกรรมศาสตรบัณฑิตโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
 บริหารธุรกิจบัณฑิต (การจัดการงานก่อสร้าง) มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
 ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วต.034 ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการ
 กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์


 (นายเอกชัย เปลียนโพธิ์)
 ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
 ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วต.132 ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการ
 กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์


 (ดร.โสภณ พรโชคชัย)
 ประธานกรรมการบริหาร

วิทยาศาสตร์ดุสิตบัณฑิต สาขาที่ดินและที่อยู่อาศัย สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
 วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต ที่ดินและที่อยู่อาศัย สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
 ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
 ประกาศนียบัตรการพัฒนาที่อยู่อาศัย ม.คาสอลิก ลูแวง
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วต.032

สค/สค/อป/สพ/CO/2025/GEN06/119/68(R)(L)

ภาคผนวก ก:
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามรายละเอียดที่กล่าวแล้วในหัวข้อที่ 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)	13.727531, 100.532728	13.727456, 100.529911	13.724278, 100.522058
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 2 แปลง	ที่ดินเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง ขอบ	-	-	-
ถนน	ถนนสี่ลม	ถนนสี่ลม	ถนนสี่ลม
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	-	-
ห่างจากสถานีรถไฟ (เมตร)	สถานีศาลาแดง ระยะประมาณ 150 เมตร	สถานีศาลาแดง ระยะประมาณ 430 เมตร	สถานีชองนทรี ระยะประมาณ 900 เมตร
ลักษณะถนนหน้าด้านหน้า (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	10 / 15	18 / 35	18 / 35
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย	ย่านพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย	ย่านพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-คร.วา)	3-1-3.0	3-3-24.6	3-3-76.0
หรือ (ตารางวา)	1,303.0	1,524.6	1,576.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	40 * 70.6	81 เมตร	หน้ากว้าง 30.0 เมตร
ระดับดิน	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร	ถมแล้ว ใกล้เคียงระดับถนน	ถมแล้ว ใกล้เคียงระดับถนน
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
การใช้ประโยชน์	อาคารพักอาศัย	ไม่มีการใช้ประโยชน์	สิบล้อรถ
ผังเมือง	สีแดง บริเวณ พ.5	สีแดง บริเวณ พ.5	สีแดง บริเวณ พ.5
	FAR : 10 / OSR : 3.0%	FAR : 10 / OSR : 3.0%	FAR : 10 / OSR : 3.0%
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
เขตเทศบาล/อบต.	เขตบางรัก	เขตบางรัก	เขตบางรัก
ความเห็นพิเศษ			
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดซอยสาทร 10	ติดถนนสี่ลม	ติดถนนสี่ลม
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการพาณิชย์กรรม	เพื่อการพาณิชย์กรรม	เพื่อการพาณิชย์กรรม
ราคา (บาท/ตร.ว.)	**	2,138,670.00	2,030,456.85
เงื่อนไข	**	ราคาซื้อขายปี 2566	ราคาเสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	**	28 มิถุนายน 2568	28 มิถุนายน 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้เช่า	**	สัญญาซื้อขาย	CBRE
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	**	ณ สำนักงานที่ดินฯ	02-119-2997
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
พิกัดทางภูมิศาสตร์(LAT/LON)	13.722912, 100.517208	13.724709, 100.525712	13.722614, 100.526187
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ขอบ	-	-	ซอยสาทร 12
ถนน	ถนนสีลม	ถนนสีลม	สาทรเหนือ
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	-	ระยะประมาณ 170 เมตร
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (เมตร)	สถานีสุรศักดิ์ ระยะประมาณ 680 เมตร	สถานีช่องนนทรี ระยะประมาณ 500 เมตร	สถานีเซนต์หลุยส์ ระยะประมาณ 400 เมตร
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18 / 35	18 / 35	12 / 22
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัย	ย่านพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัย	ย่านพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	3-0-12.2	5-3-11.0	1-3-22.6 ไร่
หรือ (ตารางวา)	1,212.0	2,311.0	722.6
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างxลึก (เมตร)	69 * 77	60 * 158	39 x 86
ระดับดิน	ถมแล้ว ใกล้เคียงระดับถนน	ถมแล้ว ใกล้เคียงระดับถนน	ถมแล้ว ใกล้เคียงระดับถนน
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
การใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
ผังเมือง	สีแดง บริเวณ พ.5	สีแดง บริเวณ พ.5	สีแดง บริเวณ พ.5
	FAR : 10 / OSR : 3.0%	FAR : 10 / OSR : 3.0%	FAR : 10 / OSR 3.0%
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด	พาณิชย์กรรม อู่อาศัย
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามอาคารโรงงาน
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร 2522
เขตเทศบาล/อบต.	เขตบางรัก	เขตบางรัก	เขตบางรัก
ความเห็นพิเศษ			
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนสีลม	ติดถนนสีลม	ติดซอยสีลม 12
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการพาณิชย์กรรม	เพื่อการพาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม, อู่อาศัย
ราคา (บาท/ตร.ว.)	1,830,402.00	1,644,309.82	1,336,000
เงื่อนไข	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ซื้อขายปี 2561
วัน/เดือน/ปี	28 มิถุนายน 2568	28 มิถุนายน 2568	28 มิถุนายน 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	CBRE	Incube Realty	หนังสือสัญญาซื้อขาย
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	02-119-2997	098-339-2461	โฉนดที่ดินเลขที่ 5951,5952 รวม 11 ฉบับ
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 6
พิกัดทางภูมิศาสตร์(LAT/LON)	13.726946, 100.525064
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมอาคารเก่า
ที่ตั้ง ขอบ	ถนนเคโซ
ถนน	ถนนสี่ลม
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	ระยะประมาณ 140 เมตร
ห่างจากสถานีรถไฟ (เมตร)	สถานีช่องนนทรี ระยะประมาณ 650 เมตร
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า (ผิวจราจร)	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	6 / 12
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณะประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	0-2-98.0
หรือ (ตารางวา)	298.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างxลึก (เมตร)	45 * 37
ระดับดิน	ถมแล้ว ใกล้เคียงระดับถนน
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	2 ด้าน
การใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
ผังเมือง	สีแดง บริเวณ พ.5
	FAR : 10 / OSR : 3.0%
การใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกำหนดอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
เขตเทศบาล/อบต.	เขตบางรัก
ความเห็นพิเศษ	
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนเคโซ
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการพาณิชยกรรม
ราคา (บาท/ตร.ว.)	1,650,000.00
เงื่อนไข	ราคาเสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	28 มิถุนายน 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณจูน (นายหน้า)
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	086-337-7287
ภาพถ่ายข้อมูล	

ตารางที่ 2: แสดงรายละเอียดการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

- 1 ทรัพย์สิน คือ อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่ดิน 3-1-3.0 ไร่ ไร่รูปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างประมาณ 64 เมตร ลึกประมาณ 103 เมตร ปัจจุบันเป็นสำนักงาน
- 2 การประเมินมูลค่าที่ดินแปลงนี้ จะพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด 1, 2 และ 3 เป็นตัวแทนจากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขาย/ซื้อขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้
- 3 โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors) เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน (SP)
		3-3-24.6	3-3-76.0	3-0-12.2	3-1-3.0
ทำเลที่ตั้ง (Location)	30	7	6	6	9
สภาพแวดล้อม (Environment)	10	7	6	6	9
การเข้าถึง/สถานีรถไฟ (Access)	20	6	6	6	9
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	5	9	9	9	9
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	10	8	6	6	8
สภาพคล่อง (Liquidity)	10	8	8	8	8
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	10	8	8	8	8
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	5	8	8	8	8
รวม (Sum)	100	725	665	665	865

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

ราคาเสนอขาย (Offer Price)/ราคาซื้อขาย (Sale Price)	2,138,670	2,030,457	1,830,402	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)	0%	-5%	-5%	
ปรับค่าถมดิน (1,000 บาท/1 เมตร/1 ตารางวา)	0	0	0	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)	2,138,670	1,928,934	1,738,882	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)	725	665	665	865
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)	1.19	1.30	1.30	
ราคาส่งการปรับแก้ (Indicated Value)	2,551,655	2,509,065	2,261,854	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	140	200	200	540
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง	0.26	0.37	0.37	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	3.86	2.70	2.70	9.26
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)	0.42	0.29	0.29	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)	1,063,189	731,810	659,707	2,454,707
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 (Total Market Value)			ตารางวาระ	2,500,000 บาท

- 5 มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม ตารางวา เป็นเงินรวม บาท
- 6 มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม โดยประมาณ บาท

อธิบายเพิ่มเติม:-
 6.1 กรณีเสนอขาย การต่อรองพิจารณาจากการต่อรองเบื้องต้น รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาเสนอขายกับราคาที่มีการซื้อขายจริง จากการสำรวจ
 6.2 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ได้จากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในห้องตลาดในแต่ละช่วงเวลา รวมทั้งฐานข้อมูลจากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินของบริษัท ตั้งแต่ปี 2528-ปัจจุบัน (www.area.co.th)

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพแวดล้อม (Environment)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
การเข้าถึง/สถานีรถไฟ (Access)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพคล่อง (Liquidity)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ตารางที่ 3: รายละเอียดค่าเช่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน

1 การวิเคราะห์เพื่อหาค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม สำหรับทรัพย์สิน ระยะเวลาเช่า 18.42 ปี จะพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และอัตราผลตอบแทนจากการเช่าที่ดิน ตามรายละเอียด ดังนี้

1.1 เนื้อที่ดิน	1,303.0
1.2 มูลค่าที่ประเมินได้	2,500,000.0
1.3 มูลค่าที่ดินทรัพย์สิน	3,257,500,000.00
1.4 อัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดิน	3.0%
1.5 ค่าเช่าตลาดที่ดิน ที่ประเมินได้	97,725,000.00
	8,143,750.00
1.6 ค่าเช่ารายปี เริ่มค่าเช่ารายปี เริ่มต้น (ปีที่ 1) เท่ากับ	97,725,000.00
1.7 อัตราคิดลด (Discount Rate) (%)	7.00%

อธิบายเพิ่มเติม : อธิบายเพิ่มเติม :

อัตราคิดลด (Discount Rate) จากการสำรวจผู้ประเมินที่พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดิน, จากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล บวกกับความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจ และความเสี่ยงที่คาดว่าจะได้รับเงินค่าเช่า อัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว (อายุ 20 ปี) อยู่ที่ประเมิน 2.48% ที่มา: <https://app.bot.or.th/BIZSHR/stat/Graph/> ผู้ประเมินที่พิจารณา อัตราผลตอบแทนจากการเช่าประมาณ 3% อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย 1.5% และอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลฯ 2.48%
 ค่าแนวอัตราคิดลดที่เหมาะสม เท่ากับ 3.0% + 1.5% + 2.48% = 6.98% หรือเฉลี่ยประมาณ 7.0%

2 ค่าเช่าตลาด

2.1 มูลค่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่เหลือ (สัญญา 18.42 ปี)

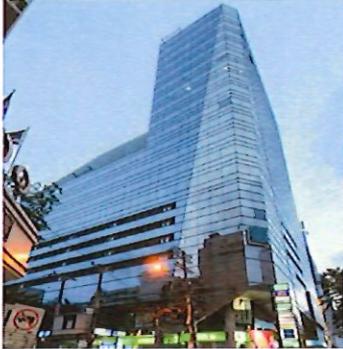
ลำดับ	ปีที่เหลือ	ปีที่คำนวณ	เริ่มต้น	สิ้นสุด	จำนวนเดือน	ปรับค่าเช่าทุก 3 ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ปี)	PV Factor 7.0%	ค่าเช่าตลาด (PV) มูลค่าปัจจุบัน (บาท/ปี)
1	12	0.50	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	6.00	ไตรมาส 2	48,862,500.00	1.000000	48,862,500.00
2	13	1.50	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	12.00		97,725,000.00	0.903492	88,293,760.18
3	14	2.50	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	12.00		97,725,000.00	0.844385	82,517,532.88
4	15	3.50	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	12.00	10%	107,497,500.00	0.789145	84,831,108.57
5	16	4.50	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	12.00		107,497,500.00	0.737519	79,281,409.87
6	17	5.50	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	12.00		107,497,500.00	0.689270	74,094,775.58
7	18	6.50	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	12.00	10%	118,247,250.00	0.644177	76,172,199.20
8	19	7.50	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	12.00		118,247,250.00	0.602035	71,188,971.21
9	20	8.50	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	12.00		118,247,250.00	0.562649	66,531,748.80
10	21	9.50	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	12.00	10%	130,071,975.00	0.525841	68,397,124.93
11	22	10.50	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	12.00		130,071,975.00	0.491440	63,922,546.67
12	23	11.50	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	12.00		130,071,975.00	0.459290	59,740,697.82
13	24	12.50	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	12.00	10%	143,079,172.50	0.429243	61,415,670.65
14	25	13.50	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	12.00		143,079,172.50	0.401161	57,397,823.04
15	26	14.50	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	12.00		143,079,172.50	0.374917	53,642,825.27
16	27	15.50	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	12.00	10%	157,387,089.75	0.350390	55,146,829.72
17	28	16.50	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	12.00		157,387,089.75	0.327467	51,539,093.20
18	29	17.50	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	12.00		157,387,089.75	0.306044	48,167,376.82
19	30	18.42	1 มกราคม 2586	3 ธันวาคม 2586	11.00	10%	173,125,798.73	0.286022	49,517,864.02
รวม	มูลค่าปัจจุบันของที่ดินตามระยะเวลาเช่าที่เหลือ (ปี)				18.42		2,386,287,260.48		1,240,661,858.43
					จำนวนคงเหลือ (เดือน)	221.00	โดยประมาณ (ปีเศษ)		1,240,700,000.00

ตารางที่ 4: การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

ลำดับ	รายละเอียดประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร ปี	ค่าเสื่อม (Dep.)		มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)(บาท)			
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		%ต่อปี	รวม (%)				
1	อาคารสำนักงาน 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น										
	1.1 พื้นที่ภายในอาคาร	65,772.00	36,000.00	2,367,792,000.00	35	1.7%	60%	1,420,675,200.00			
	1.2 พื้นที่จอดรถ	25,942.00	17,400.00	451,390,800.00	35	1.7%	60%	270,834,480.00			
2	รวม (1.1-1.2)	91,714.00		2,819,182,800.00				1,127,673,120.00			
3	รวม (1.1-1.2)	91,714.00	มูลค่าประกันอัคคีภัย	2,537,264,520.00	หักฐานราก 10%						
หมายเหตุ: การประเมินค่าก่อสร้างอาคารอ้างอิงตามบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2568-2569											
1 อาคารลำดับที่ 1 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 507 อาคารสำนักงานสูง 26 ชั้นขึ้นไป ระดับราคากลาง-สูง ตร.ม.ละ 34,400-41,200 บาท พิจารณาเฉลี่ย ตร.ม.ละ 36,000 บาท											
2 อาคารลำดับที่ 1.2 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 517 อาคารจอดรถยนต์ 6-10 ชั้น ระดับราคาสูง ตร.ม.ละ 17,400 บาท											
4	สูญมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน										
5	สูญมูลค่าประกันอัคคีภัย ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน										
6	สูญมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ของอาคารทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน เป็นเงิน										
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>2,819,182,800.00</td> </tr> <tr> <td>2,537,264,520.00</td> </tr> <tr> <td>1,127,673,120.00</td> </tr> </table>									2,819,182,800.00	2,537,264,520.00	1,127,673,120.00
2,819,182,800.00											
2,537,264,520.00											
1,127,673,120.00											
7	ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดิน (ที่เหนือ) ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังต่อไปนี้										
	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 18.42 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้										
7.1	อายุสิ่งปลูกสร้างทางเศรษฐกิจ	30.00	ปี ค่าคงที่ ของมูลค่า	12.40904	ณ อัตราคิดลด	7.00%	จากตารางที่ 3				
7.2	อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	18.42	ปี ค่าคงที่ ของมูลค่า	10.17658	ณ อัตราคิดลด	7.00%	จากตารางที่ 3				
8	สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์			82.01%	คงเหลือมูลค่าอาคาร			924,797,607.07			
								มูลค่า (ปีเศษ)			
								924,800,000.00			
หมายเหตุ: กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.0 เปอร์เซ็นต์ (อ้างอิงตาราง 3)											

ตารางที่ 5: ข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน

- 1 ชื่อโครงการ : อาคารลิเบอร์ตี้ สแควร์
 อาคารสูง (ชั้น) : 23 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 287 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร
 พื้นอาคารรวม : 20,000 ตารางเมตร



- ระบบปรับอากาศ : Central Chilled Water/Water Cool
 : ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา 25.00 บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 2,700.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก

- ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 5 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว
- อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,

- ระบบรถไฟฟ้า : ประมาณ 50 เมตร จากรถไฟฟ้า MRT สถานีพระราม 9
 พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100 ตารางเมตร ขึ้นไป

ค่าเช่าสำนักงาน :	แบบห้อง	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
	สำนักงาน	36.00-831.00	680
	ร้านค้า (ชั้น G)	110.00	2,700

- เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-624-6400 JLL, 091-878-2453
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

- 2 ชื่อโครงการ : ยูไนเต็ด เซ็นเตอร์
 อาคารสูง (ชั้น) : 50 ชั้น
 ที่ตั้ง : 323 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร
 พื้นอาคารรวม : 58,000 ตารางเมตร



- ระบบปรับอากาศ : Central Chilled WaterWater Cool
 : ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา 20.00 บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 2,500.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก

- ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 21 ตัว ลิฟท์ขนของ 3 ตัว
- อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,

- ระบบรถไฟฟ้า : ประมาณ 700 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า ชองนันทรี

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100 ตารางเมตร ขึ้นไป

ค่าเช่าสำนักงาน	แบบ	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
	ห้อง สำนักงาน	42-1,350	860-1,000

- เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 084-543-4833, 02-624-6400 JLL
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

- 3 ชื่อโครงการ : สีลม คอมเพล็กซ์
 อาคารสูง (ชั้น) : 32 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร
 พื้นอาคารรวม : 34,000 ตารางเมตร



- ระบบปรับอากาศ : Central Chilled WaterWater Cool
 : ค่าไฟฟ้า 7.00 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา 20.00 บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 2,700.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก

- ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 10 ตัว ลิฟท์ขนของ 2 ตัว
- อื่น ๆ : พลาซ่า, ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,

- ระบบรถไฟฟ้า : ประมาณ 700 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า ชองนนทบุรี

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100 ตารางเมตร ขึ้นไป

ค่าเช่าสำนักงาน	แบบ	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
	ห้อง สำนักงาน	1,010.00	950

- เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 081-958-5570
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

- 4 ชื่อโครงการ : อาคารสาทร สแควร์
 อาคารสูง (ชั้น) : 40 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
 พื้นอาคารรวม : 75,000 ตารางเมตร



- ระบบปรับอากาศ : Central Chilled Water/Water Cool
 : ค่าไฟฟ้า 5.00 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา 20.00 บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 2,500.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก

- ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 18 ตัว ลิฟท์ขนของ 2 ตัว
- อื่น ๆ : พลาซ่า, ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,

- ระบบรถไฟฟ้า : ประมาณ 700 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า ช่างนนทรี

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100 ตารางเมตร ขึ้นไป

ค่าเช่าสำนักงาน	แบบห้องสำนักงาน	พื้นที่ตารางเมตร	ค่าเช่าบาท/ตร.ม./เดือน
		98.00-2,004.00	1,100

- เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-624-6400 JLL
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

5 ชื่อโครงการ : อาคารอ็อบซีโอเฮลียง
 อาคารสูง (ชั้น) : 38 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 968 พระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
 พื้นอาคารรวม : 57,000 ตารางเมตร



ระบบปรับอากาศ : Central Chilled WaterWater Cool
 : ค่าไฟฟ้า 5.00 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา 17.00 บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 3,000.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก

- ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 20 ตัว ลิฟท์ขนของ 2 ตัว
 - อื่น ๆ : พลาซ่า, ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,

ระบบรถไฟฟ้า : ประมาณ 700 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า ชองนนทบุรี

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100 ตารางเมตร ขึ้นไป

ค่าเช่าสำนักงาน	แบบ	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
	ห้อง สำนักงาน	2,100.00	850

เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 081-958-5570
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

ตารางที่ 6: แสดงรายละเอียดการประเมินค่าเช่าสำนักงานด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

- 1 ตารางการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงาน
- 2 การประเมินมูลค่าที่ดินแปลงนี้ จะพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด 2, 3 และ 4 เป็นตัวแทนจากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขาย/ซื้อขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้
- 3 โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สิน (SP)
		สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน
อาคาร		ยูไนเต็ด เซ็นเตอร์	สีลม คอมเพล็กซ์	อาคารสาทร สแควร์	ซี.พี.ทาวเวอร์ 1
ทำเลที่ตั้ง (Location)	30	9	9	7	9
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	10	7	7	6	8
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	805	805	735	835

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

ราคาเสนอเช่า (Offer Rent)	860	950	1,100	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)	-5%	-5%	-5%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)	817	903	1,045	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)	805	805	735	835
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)	1.04	1.04	1.14	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)	847	936	1,187	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	30	30	100	160
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง	0.19	0.19	0.63	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	5.33	5.33	1.60	12.27
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)	0.43	0.43	0.13	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)	368	407	155	930
สรุปมูลค่าตลาดค่าเช่า สำนักงานของทรัพย์สิน			ตารางเมตรละ	930 บาท

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	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 ไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ตารางที่ 7: รายละเอียดการประเมินราคาที่ดินเช่าพื้นที่

1. รายละเอียดข้อมูลเช่าพื้นที่

ลำดับ	ประเภท	โฉนด/เลขที่	ขนาด	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่
				โฉนด	โฉนด	โฉนด	โฉนด	โฉนด	โฉนด
1	ที่ดิน	-	-	11-29	11-29	1 ม.๖. 66	31 ม.๖. 68	35,585.72	
2	ที่ดิน	-	-	B-4	B-4	1 ม.๖. 66	31 ม.๖. 68	8,121.62	
3	ที่ดิน	-	-	1๕๗-9	1๕๗-9	1 ม.๖. 66	31 ม.๖. 68	300.82	
รวม									44,008.16
รวม									38,931.08
รวม									12%

หมายเหตุ : พื้นที่ว่างเว้นจากอาคารพาณิชย์

2. รายละเอียดการประเมินราคาเช่าพื้นที่ (ราคา / ไร่ / ปี)

ปี	01-ม.ค.-68	31-ม.ค.-68	01-ม.ค.-69	31-ม.ค.-69	01-ม.ค.-70	31-ม.ค.-70	01-ม.ค.-71	31-ม.ค.-71	01-ม.ค.-72	31-ม.ค.-72	01-ม.ค.-73	31-ม.ค.-73	01-ม.ค.-74	31-ม.ค.-74	01-ม.ค.-75	31-ม.ค.-75
	875.00	901.25	928.29	956.14	984.82	1,014.36	1,044.80	1,076.14								
	930.00	957.90	986.64	1,016.24	1,046.72	1,078.12	1,110.47	1,143.78								
	261.00	268.83	276.89	285.20	293.76	302.57	311.65	321.00								

01-н.а.-76	01-н.а.-77	01-н.а.-78	01-н.а.-79	01-н.а.-80	01-н.а.-81	01-н.а.-82	01-н.а.-83	01-н.а.-84	01-н.а.-85	01-н.а.-86
31-н.а.-76	31-н.а.-77	31-н.а.-78	31-н.а.-79	31-н.а.-80	31-н.а.-81	31-н.а.-82	31-н.а.-83	31-н.а.-84	31-н.а.-85	03-н.а.-86
1,108.42	1,141.68	1,175.93	1,211.20	1,247.54	1,284.97	1,323.52	1,363.22	1,404.12	1,446.24	1,489.63
1,178.10	1,213.44	1,249.84	1,287.24	1,325.96	1,365.74	1,406.71	1,448.91	1,492.38	1,537.15	1,583.26
330.63	340.55	350.76	361.29	372.12	383.29	394.79	406.63	418.83	431.39	444.34

3. ค่าเช่าค่าตอบแทน

ค่าตอบแทน (บ./จ.บ./ค.)	01.บ.บ.-66		01.บ.บ.-69		01.บ.บ.-70		01.บ.บ.-71		01.บ.บ.-72		01.บ.บ.-73		01.บ.บ.-74		01.บ.บ.-75		01.บ.บ.-76		01.บ.บ.-77		01.บ.บ.-78		01.บ.บ.-79		01.บ.บ.-80		01.บ.บ.-81		01.บ.บ.-82		01.บ.บ.-83		01.บ.บ.-84		01.บ.บ.-85		01.บ.บ.-86	
	31.บ.บ.-66	0%	31.บ.บ.-69	3.0%	31.บ.บ.-70	3.0%	31.บ.บ.-71	3.0%	31.บ.บ.-72	3.0%	31.บ.บ.-73	3.0%	31.บ.บ.-74	3.0%	31.บ.บ.-75	3.0%	31.บ.บ.-76	3.0%	31.บ.บ.-77	3.0%	31.บ.บ.-78	3.0%	31.บ.บ.-79	3.0%	31.บ.บ.-80	3.0%	31.บ.บ.-81	3.0%	31.บ.บ.-82	3.0%	31.บ.บ.-83	3.0%	31.บ.บ.-84	3.0%	31.บ.บ.-85	3.0%	31.บ.บ.-86	3.0%
875.00	930.00	930	958	987	1,016	1,047	1,078	1,110	1,144	1,178	1,213	1,250	1,287	1,326	1,366	1,407	1,449	1,492	1,537	1,583	1,631	1,679	1,727	1,775	1,823	1,871	1,919	1,967	2,015	2,063	2,111	2,159	2,207	2,255	2,303	2,351	2,399	2,447
986.64	1,010.00	1,010	1,040	1,072	1,104	1,137	1,171	1,206	1,242	1,279	1,318	1,357	1,398	1,440	1,483	1,528	1,573	1,618	1,663	1,708	1,753	1,798	1,843	1,888	1,933	1,978	2,023	2,068	2,113	2,158	2,203	2,248	2,293	2,338	2,383	2,428	2,473	
261.00	280.00	280	288	297	306	315	325	334	344	355	365	376	388	399	411	424	436	449	463	477	491	504	517	530	543	556	569	582	595	608	621	634	647	660	673	686	699	

5. រដ្ឋបាលជាតិសំណង់សម្រាប់ការស្រាវជ្រាវស្រាវ

01-ឆ.២០១៦	01-ឆ.២០១៧	01-ឆ.២០១៨	01-ឆ.២០១៩	01-ឆ.២០២០	01-ឆ.២០២១	01-ឆ.២០២២	01-ឆ.២០២៣	01-ឆ.២០២៤	01-ឆ.២០២៥	01-ឆ.២០២៦	01-ឆ.២០២៧	01-ឆ.២០២៨	01-ឆ.២០២៩	01-ឆ.២០៣០
0	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
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

(7) מיליוני שקלים

01.נ.נ.-68	01.נ.נ.-69	01.נ.נ.-70	01.נ.נ.-71	01.נ.נ.-72	01.נ.נ.-73	01.נ.נ.-74	01.נ.נ.-75	01.נ.נ.-76	01.נ.נ.-77	01.נ.נ.-78	01.נ.נ.-79	01.נ.נ.-80	01.נ.נ.-81	01.נ.נ.-82	01.נ.נ.-83	01.נ.נ.-84	01.נ.נ.-85	01.נ.נ.-86
31.נ.נ.-68	31.נ.נ.-69	31.נ.נ.-70	31.נ.נ.-71	31.נ.נ.-72	31.נ.נ.-73	31.נ.נ.-74	31.נ.נ.-75	31.נ.נ.-76	31.נ.נ.-77	31.נ.נ.-78	31.נ.נ.-79	31.נ.נ.-80	31.נ.נ.-81	31.נ.נ.-82	31.נ.נ.-83	31.נ.נ.-84	31.נ.נ.-85	03.נ.נ.-86
-	433,961,924	446,980,782	433,961,924	446,980,782	460,390,205	474,201,911	488,427,969	503,080,808	518,173,232	533,718,429	549,729,982	566,221,881	583,208,538	600,704,794	618,725,938	637,287,716	656,406,347	619,756,993
-	101,387,055	104,428,667	107,561,527	110,786,379	114,112,024	117,535,385	121,061,446	124,692,290	128,434,088	132,287,111	136,255,724	136,255,724	140,343,396	140,343,396	144,553,698	144,553,698	148,890,309	136,482,783
-	1,041,078	1,072,310	1,104,479	1,137,614	1,171,742	1,206,895	1,243,101	1,280,394	1,318,806	1,358,370	1,399,122	1,441,095	1,484,328	1,528,858	1,574,724	1,621,965	1,670,624	1,577,348
	536,390,057	552,481,759	542,627,931	558,906,768	575,673,972	592,944,191	610,732,516	629,054,492	647,926,127	667,363,910	687,389,828	703,918,701	725,036,767	742,577,048	764,854,359	783,463,379	806,967,281	757,817,124

ตารางที่ 8: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ประเมินมูลค่าตามสิทธิประโยชน์จากเช่าของพื้นที่ ตามบัญชีราคาเช่าของพื้นที่ (กองทรัสต์ CPTREIT)

1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ประเมินมูลค่าตามสิทธิประโยชน์จากเช่าของพื้นที่ ตามบัญชีราคาเช่าของพื้นที่ (กองทรัสต์ CPTREIT)		44,008.16	ตารางเมตร
พื้นที่ที่ถือครองกรรมสิทธิ์		91,714.00	ตารางเมตร
สัดส่วนพื้นที่เช่า		48%	
1.1 สมมติฐานรายได้			
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า		536,390,057	บาท/ปี
รายได้ค่าบริการอื่นๆ	9.7%	52,029,836	บาท/ปี (ข้อมูลโครงการ)
รายได้ค่าจอดรถ	2.4%	12,873,361	บาท/ปี (ข้อมูลโครงการ)
รายได้อื่น ๆ	1.6%	8,582,241	บาท/ปี (ข้อมูลโครงการ)
รวมรายได้ (รายได้ค่าบริการ+รายได้ค่าจอดรถ+รายได้อื่น ๆ)		73,455,438	บาท/ปี
		13.7%	ของรายได้รวม
		14.0%	ของรายได้รวม

1.2 สมมติฐานค่าใช้จ่าย			
ค่าสาธารณูปโภค	9.6%	% ของรายได้รวม	(ข้อมูลโครงการ)
ค่ารักษาความปลอดภัย และค่ารักษาความปลอดภัย	3.4%	% ของรายได้รวม	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	3.9%	% ของรายได้รวม	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1.4%	% ของรายได้รวม	(ข้อมูลโครงการ) ประมาณ 10% ทุก 4 ปี
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.5%	% ของรายได้รวม	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.5%	% ของรายได้รวม	(ข้อมูลโครงการ)
มูลค่าปรับปรุงใหญ่อาคาร (CAPEX)	2.0%	% ของรายได้รวม	ประมาณการ
1.3 สมมติฐานค่าธรรมเนียมในการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก			
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)	3.5%	% ของรายได้รวม	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าธรรมเนียมการบริการจัดการอาคาร	0.5%	% ของรายได้รวม	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการอาคาร (Property Management fee)	2.7%	% ของรายได้รวม	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อส่งเสริมการลงทุน (Incentive Fee)	2.3%	% ของรายได้รวม	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการลงทุน	1.6%	% ของรายได้รวม	(ข้อมูลโครงการ)
รวม	10.6%	% ของรายได้รวม	(ข้อมูลโครงการ)

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
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	
จำนวนเต็ม	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 (อัตราการเพิ่ม/ลด)	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%	3.0%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ตามสัญญา)	373,650,060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (เทียบตลาด)	-	433,961,924	446,980,782	433,961,924	446,980,782	460,390,205	474,201,911	488,427,969	503,060,808	518,173,232	533,718,429	549,729,982	566,221,681	583,208,538	600,704,794	618,725,938	637,287,716	656,406,347	676,082,993	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์ (ตามสัญญา)	90,637,279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์ (เทียบตลาด)	-	101,387,055	104,428,667	107,561,527	110,788,373	114,112,024	117,535,385	121,061,446	124,693,290	128,434,088	132,287,111	136,255,224	136,255,224	140,343,396	144,553,698	144,553,698	148,890,309	153,462,783		
รายได้ค่าเช่าพื้นที่โรงแรม (ตามสัญญา)	942,168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่โรงแรม (เทียบตลาด)	-	1,041,078	1,072,310	1,104,479	1,137,614	1,171,742	1,206,895	1,243,101	1,280,394	1,318,806	1,358,370	1,399,122	1,441,095	1,484,328	1,528,858	1,574,724	1,621,965	1,670,624	1,720,748	
รายได้อื่นๆ (รายได้ค่าบริการ+รายได้ค่าจอดรถ)	65,132,131	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ (รายได้ค่าบริการ+รายได้ค่าจอดรถ)	-	75,094,608	77,347,446	75,967,910	78,246,948	80,594,356	83,012,187	85,502,552	88,067,629	90,709,658	93,430,947	96,233,876	98,548,618	101,505,077	103,960,787	107,079,610	109,684,873	112,975,419	116,949,397	
Total Potential Gross Income	530,361,638	611,484,665	629,829,205	618,595,841	637,153,216	656,268,328	675,956,377	696,235,069	717,122,121	738,635,784	760,794,658	783,618,704	807,267,319	826,541,339	846,537,835	871,933,970	893,148,252	919,942,700	953,911,521	
Vacancy Rate & Loss - เฉพาะพื้นที่เช่าโรงแรม	4.02%	5.95%	5.95%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.95%	5.92%	5.92%	5.90%	
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่าโรงแรม (ส่วนราชการ)	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%	5.00%	5.00%	5.00%	
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่าโรงแรม (พาณิชย์)	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%	10.00%	10.00%	10.00%	
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่าโรงแรม (พาณิชย์)	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%	5.00%	5.00%	5.00%	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	354,967,557	412,263,828	424,631,743	412,263,828	424,631,743	437,370,695	450,491,816	464,005,570	477,926,767	492,264,570	507,032,507	522,243,483	537,910,787	554,048,111	570,669,554	587,789,641	605,423,330	623,586,030	642,269,143	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์	90,637,279	91,248,350	93,985,800	96,805,374	99,709,536	102,700,822	105,781,846	108,955,304	112,223,561	115,590,680	119,058,400	122,630,152	126,309,057	126,309,057	130,098,328	130,098,328	134,001,278	138,122,834		
รายได้ค่าเช่าพื้นที่โรงแรม	942,168	999,024	1,018,695	1,049,256	1,080,733	1,113,155	1,146,550	1,180,946	1,216,375	1,252,866	1,290,452	1,329,166	1,369,040	1,410,112	1,452,415	1,495,937	1,540,667	1,587,693		
รายได้อื่นๆ (รายได้ค่าบริการ+รายได้ค่าจอดรถ)	62,516,581	70,630,168	72,749,073	71,416,584	73,559,082	75,765,654	78,038,830	80,379,995	82,791,394	85,275,136	87,833,390	90,468,392	92,667,397	95,447,419	97,780,344	100,713,754	103,188,754	106,284,416		
Effective Gross Income	509,063,585	575,131,370	592,385,311	581,535,042	598,581,093	616,950,526	635,459,042	654,522,813	674,158,497	694,383,252	715,214,750	736,671,192	754,577,377	777,214,698	796,211,369	820,097,710	840,251,279	865,458,817		
Minus Operating Expenses																				
Expenses Growth rate	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%		
ค่าสาธารณูปโภค	48,870,104	55,212,612	56,668,990	55,827,364	57,502,185	59,227,250	61,004,068	62,834,190	64,719,216	66,660,792	68,660,616	70,720,434	72,839,428	74,612,611	76,436,291	78,229,380	80,664,123	83,084,046		
ค่ารักษาความปลอดภัย และค่ารักษาความปลอดภัย	17,308,162	19,554,467	20,141,101	19,772,191	20,365,357	20,976,318	21,605,031	22,252,776	22,921,389	23,609,031	24,317,301	25,046,821	25,798,518	26,573,600	27,372,187	28,195,270	28,568,543	29,425,600		
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	19,853,480	22,430,123	23,103,027	22,679,867	23,360,263	24,061,071	24,782,903	25,526,390	26,292,181	27,080,947	27,893,375	28,730,176	29,498,518	30,311,373	31,083,811	32,769,800	33,752,894	34,962,477		
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890	7,126,890		
ค่าเบี้ยประกันภัย	2,545,318	2,875,657	2,961,927	2,907,675	2,994,905	3,084,753	3,177,295	3,272,614	3,370,792	3,471,916	3,576,074	3,683,537	3,792,887	3,888,073	3,981,057	4,100,489	4,204,256	4,327,294		
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	7,635,954	8,626,971	8,885,780	8,723,026	8,984,716	9,254,258	9,531,886	9,817,842	10,112,377	10,415,749	10,728,221	11,050,068	11,381,661	11,943,171	12,301,466	12,603,799	12,981,682	13,177,876		
มูลค่าปรับปรุงใหญ่อาคาร (CAPEX)	10,181,272	11,502,627	11,847,705	11,630,701	11,979,622	12,339,011	12,709,181	13,090,456	13,483,170	13,887,665	14,304,295	14,733,424	15,091,548	15,544,294	15,924,227	16,401,954	16,805,026	17,309,176		
สมมติฐานค่าธรรมเนียมในการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก	54,164,365	61,193,978	63,029,797	61,875,328	63,731,588	65,643,536	67,612,842	69,641,227	71,730,464	73,882,318	76,098,849	78,381,815	80,287,033	82,695,644	84,716,890	87,258,396	89,402,736	92,084,818		
Total Expenses	167,655,545	188,523,324	193,965,217	190,543,042	196,758,216	202,425,775	208,263,361	214,276,074	221,253,127	227,632,015	234,202,269	240,969,631	247,479,595	254,619,407	260,610,957	268,144,709	275,449,733	283,400,191		
ค่าจ้างจัดการอาคารและดูแล	318	357	367	361	373	383	394	406	419	431	443	456	469	482	493	508	522	537		
สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%			
Total Net Operating Income	341,708,040	386,608,046	398,420,094	390,991,999	402,222,877	414,524,751	427,195,681	440,246,738	452,905,370	466,751,237	481,012,481	495,701,561	507,097,781	522,595,291	535,600,413	551,953,002	564,801,546	582,058,626		
Total Net Operating Income (พิจารณาเป็น Present Value)	311,760,767	322,435,350	303,458,199	271,963,984	255,503,099	240,472,655	226,322,650	213,001,761	200,115,348	188,340,746	177,256,036	166,821,052	155,850,486	146,678,961	137,286,905	129,204,069	120,741,301	113,635,123		

- อัตราการเติบโตของค่าเช่า (Rental Growth Rate) จะพิจารณาจากข้อมูลการเช่า และสภาพเศรษฐกิจ ค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ ซึ่งโดยทั่วไปจะอยู่ที่ประมาณ 3% ถึง 5%
- อัตราว่าง (Vacancy Rate) 0.2562 ถึง 2.566 เปอร์เซ็นต์ 5%-12% จะพิจารณาจากพื้นที่สำนักงาน
- อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่าย (Expenses Growth Rate) จะพิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการดำเนินงาน และต้นทุนการดำเนินงานโดยทั่วไปจะเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ 1-3% จะพิจารณาจากพื้นที่สำนักงาน
- อัตราคิดลด (Discount Rate) จะพิจารณาจากต้นทุนการดำเนินงาน และต้นทุนการดำเนินงาน โดยทั่วไปจะอยู่ที่ประมาณ 5% ถึง 7% จะพิจารณาจากต้นทุนการดำเนินงาน

4.1 อัตราผลตอบแทนในการลงทุนเชิงพาณิชย์ (Commercial Investment Return) = อัตราดอกเบี้ย + อัตราการเติบโต (Growth)	6.5%	3.0%	9.5%
4.2 สัดส่วนอัตราคิดลด (Discount Rate)	6.5%	3.0%	9.5%
3. อัตราคิดลดค่าเงินในอนาคตเป็นปัจจุบัน (Discount Rate)	9.5%		
4. รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (ก่อนหักค่าเช่าอาคาร) เป็นค่าเงินปัจจุบัน	44,008.16	ตารางเมตร	3,780,738.448
หรือโดยประมาณ			3,780,700,000
หรือโดยประมาณ			85,909

5. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	341,708,040	386,608,046	398,420,094	390,991,999	402,222,877	414,524,751	427,195,681	440,246,738	452,905,370	466,751,237	481,012,481	495,701,561	507,097,781	522,595,291	535,600,413	551,953,002	564,801,546	582,058,626	560,260,440
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	311,760,767	322,435,350	303,458,199	271,963,984	255,503,099	240,472,655	226,322,650	213,001,761	200,115,348	188,340,746	177,256,036	166,821,052	155,850,486	146,678,961	137,286,905	129,204,069	120,741,301	113,635,123	99,889,927
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) - PV	170,689,020.07	386,608,046	398,420,094	390,991,999	402,222														

ตารางที่ 9: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.42 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,303.0	ตร.ว.ฯ ละ	952,187.26	บาท เป็นเงิน	1,240,700,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	91,714.0	ตารางเมตร			924,800,000.00 บาท
มูลค่ารวม					2,165,500,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					2,165,500,000.00 บาท
(สองพันหนึ่งร้อยหกสิบล้านห้าพันห้าแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 2/68)					3,632,100,000.00 บาท
(สามพันหกร้อยสามสิบล้านสองพันหนึ่งแสนบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					3,632,100,000.00 บาท
(สามพันหกร้อยสามสิบล้านสองพันหนึ่งแสนบาทถ้วน)					

ภาคผนวก ข:

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด มูลค่าตลาด

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

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

หลักเกณฑ์การประเมิน ที่มีไขการกำหนดมูลค่าตลาด

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีไขการกำหนดมูลค่าตลาดคือ 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 ก็จะได้อายุของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดพลาดจากความไม่เป็นจริงได้



ภาคผนวก ข: (ต่อ)

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสิ่งสำคัญ 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)

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

- 1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง 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 ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในนี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่บริษัทจำเป็นต้องให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 20,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และครั้งละ 30,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้องณวันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดตามกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีความในสาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน
11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ค : ข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(ค-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
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: (ต่อ)

เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

กรณีการตรวจสอบตำแหน่งห้องชุด ถัดตามเลขที่ห้องชุดที่ปรากฏในเอกสารหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และตรวจสอบกับผังห้องชุด ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือการนำชี้ของเจ้าของห้องชุด การจัดทำผังห้องชุดเป็นเพียงระยะโดยประมาณตามผังที่ปรากฏในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัด ตรวจสอบเนื้อที่ห้องชุด การประเมินถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น

13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัวตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

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

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

16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

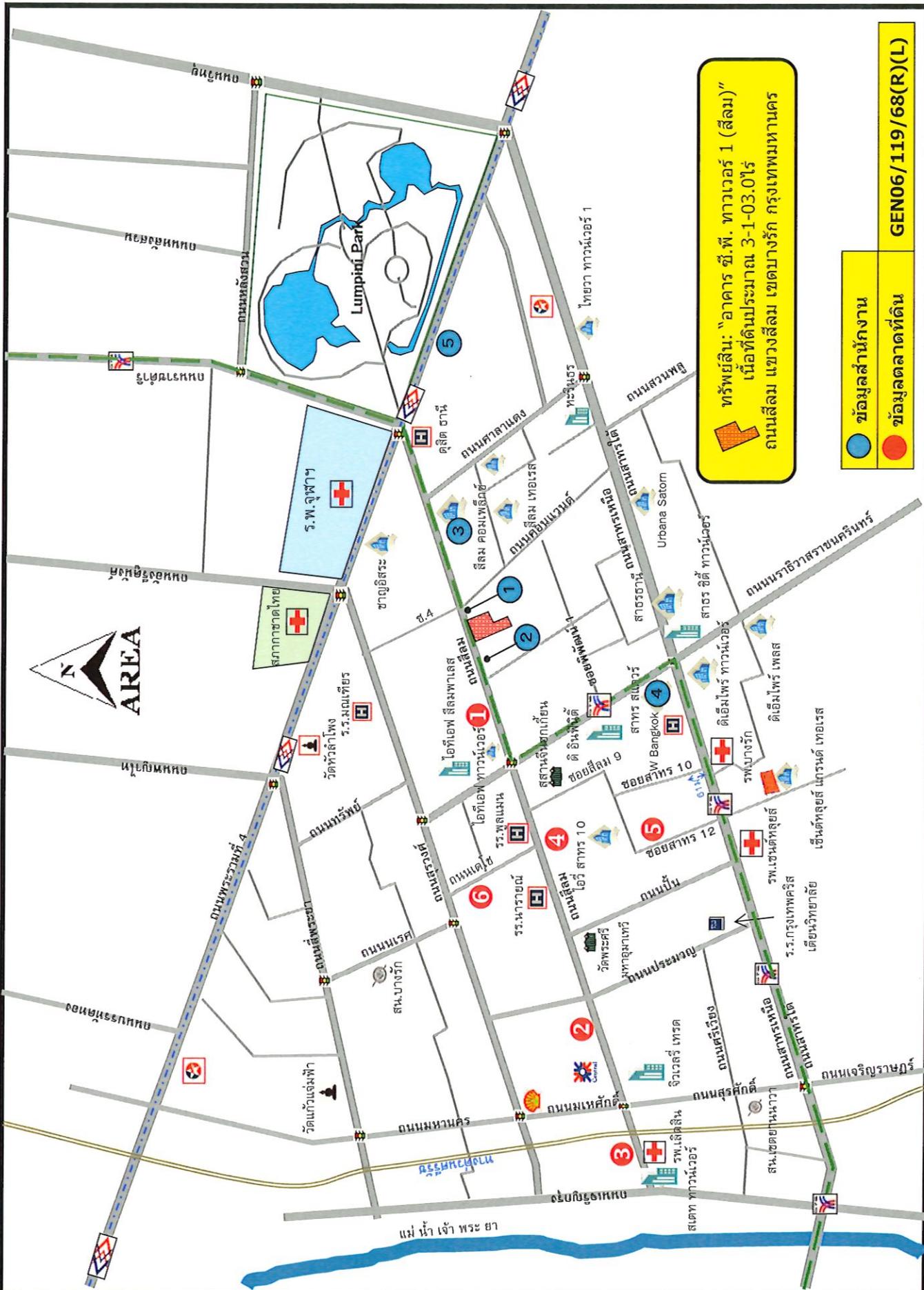


ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ค : ข้อกำหนดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
(ค-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
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



ทรัพย์สิน: "อาคาร ซี.พี. ทาวน์เวอร์ 1 (สีลม)"
เนื้อที่ดินประมาณ 3-1-03.0ไร่
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

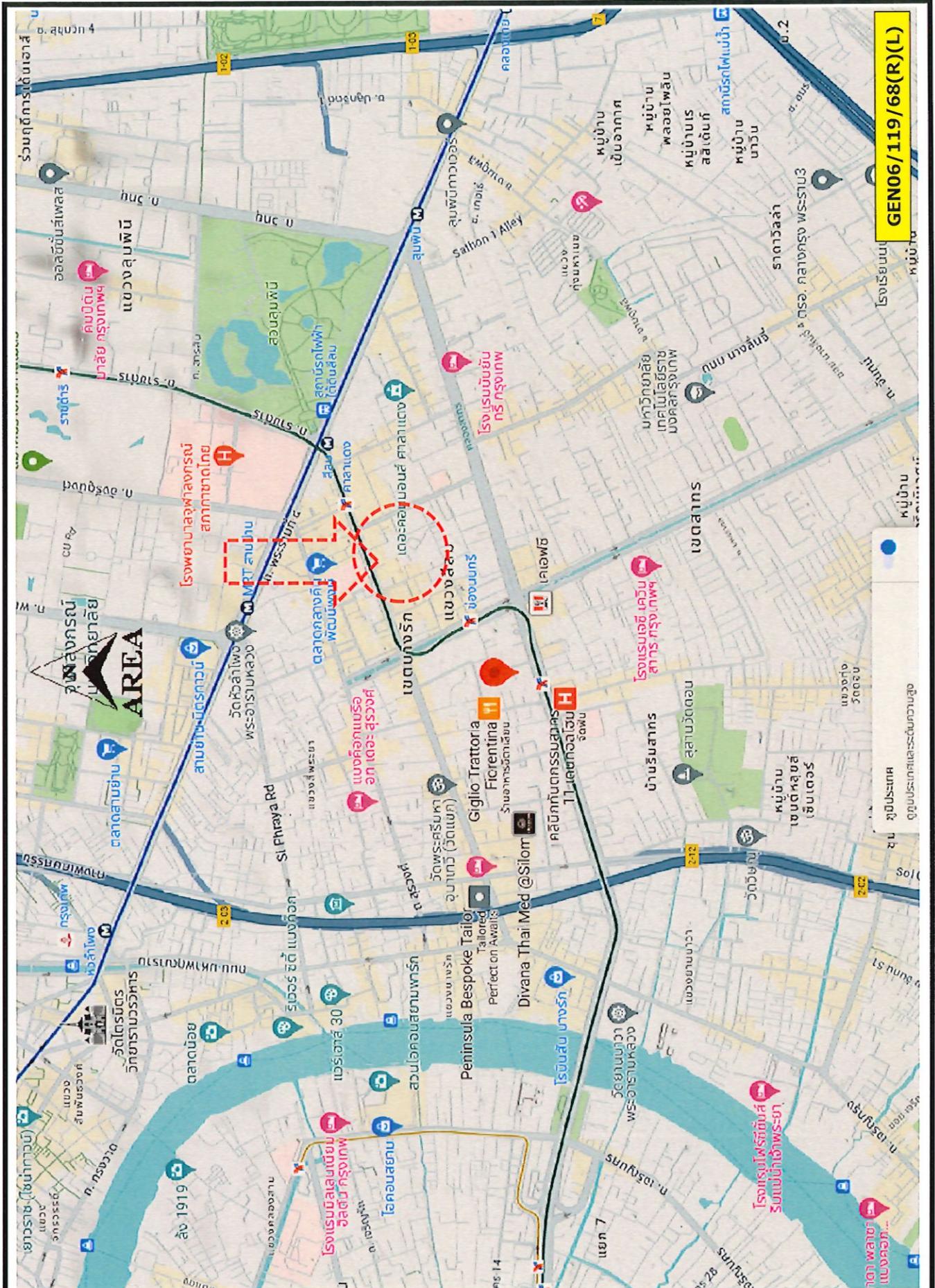
- ข้อมูลสำนักงาน
- ข้อมูลตลาดที่ดิน

GEN06/119/68(R)(L)



ภาคผนวก ง : แผนที่ตั้งทรัพย์สิน (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



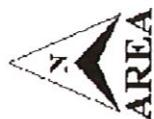
GEN06/119/68(R)(L)



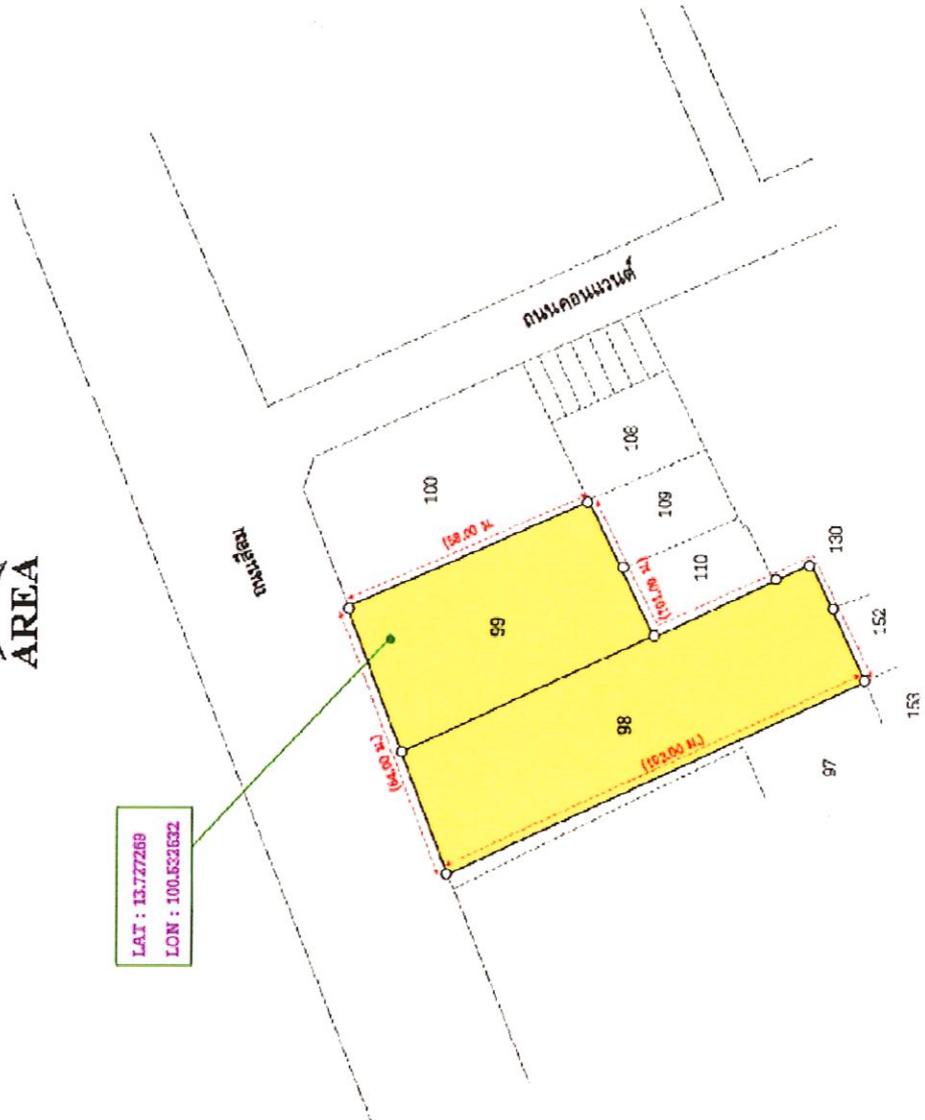
ภาคผนวก ง : แผนที่ตั้งทรัพย์สิน
(ง-2)

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

GEN06/119/68(R)(L)



LAT : 13.77269
LON : 100.532632



ผังที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



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

GEN06/119/68(R)(L)



ที่ดินทรัพย์สิน



ภาคผนวก จ : ผังที่ดิน(ดาวเทียม)
(จ-2)

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



จุดถ่ายภาพที่ 1: สภาพถนนสีลม ผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 2: สภาพถนนสีลม ผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

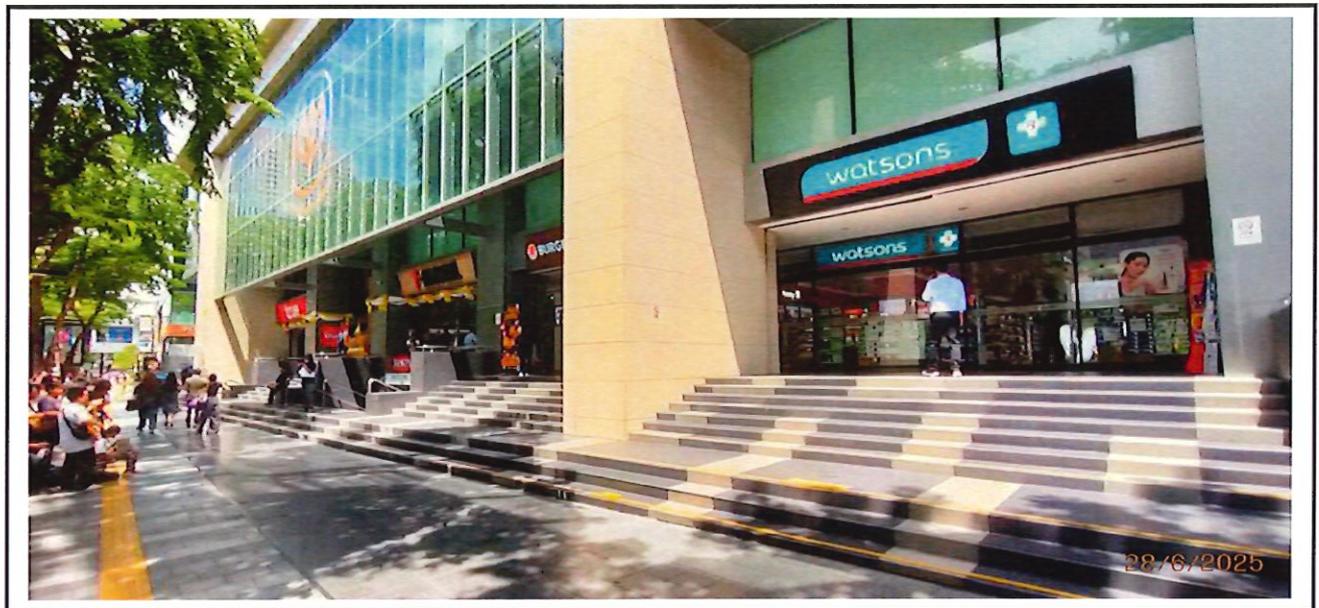
(ฉ-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



จุดถ่ายภาพที่ 5: สภาพด้านหน้าที่ดินทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 6: สภาพด้านหน้าที่ดินทรัพย์สิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



จุดถ่ายภาพที่ 7: สภาพภายในที่จอดรถยนต์



จุดถ่ายภาพที่ 8: สภาพภายในที่จอดรถยนต์



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

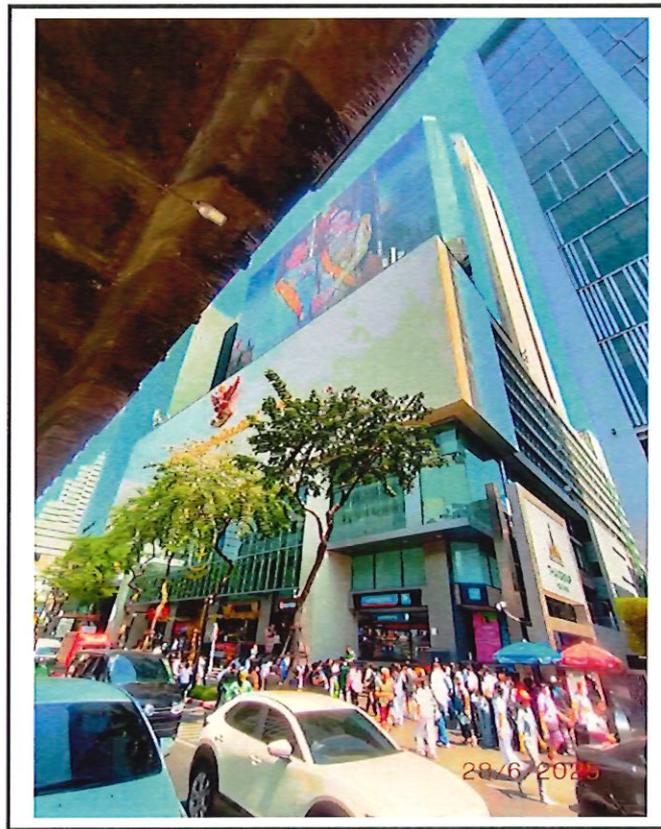
(ฉ-4)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพด้านหน้าอาคารทรัพย์สิน



สภาพด้านหน้าอาคารทรัพย์สิน



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



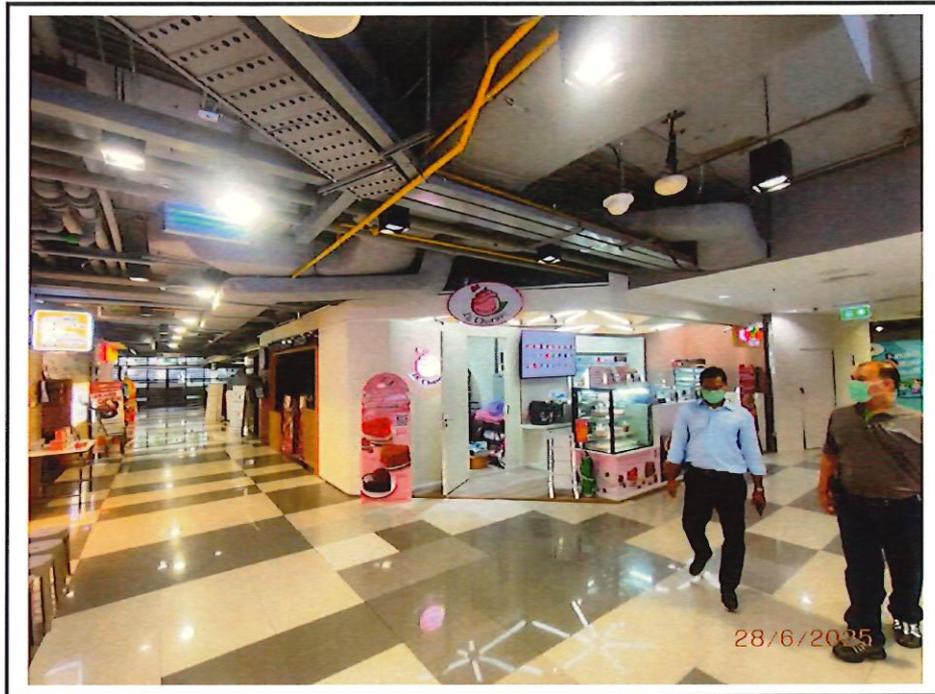
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



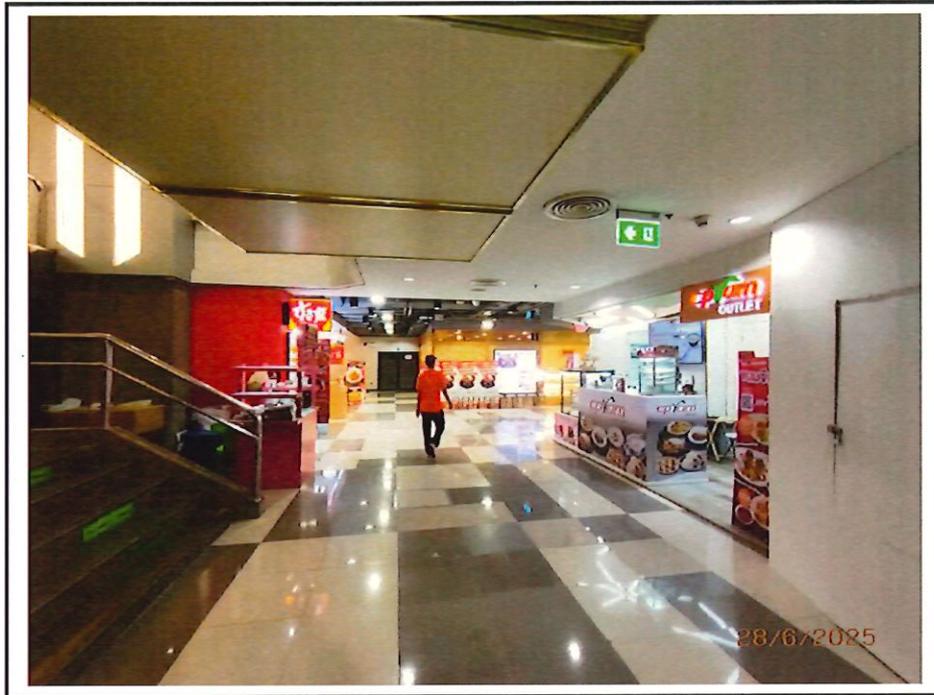
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

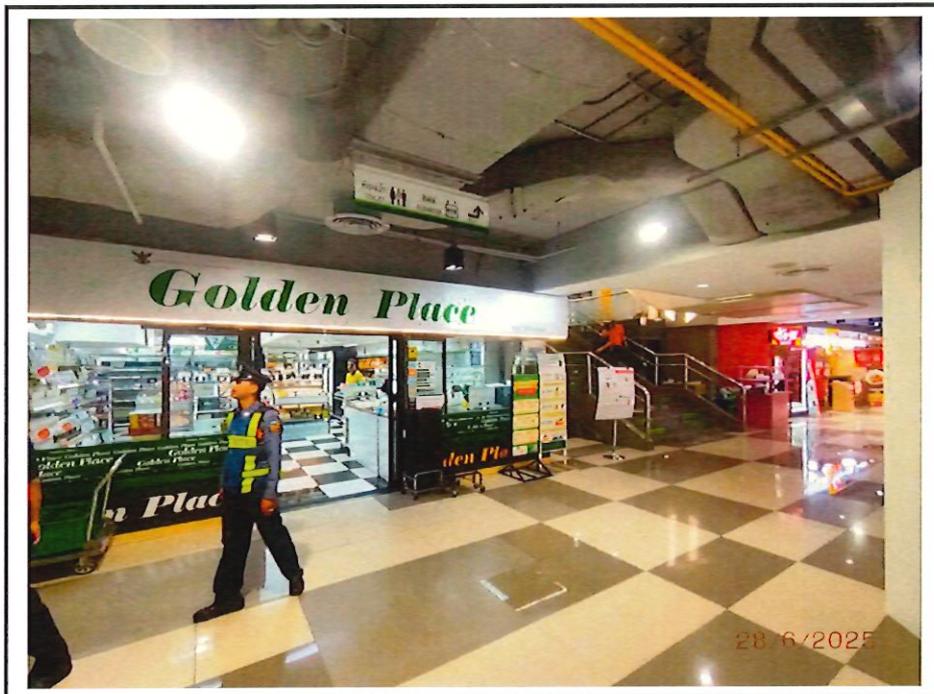
(ฉ-7)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

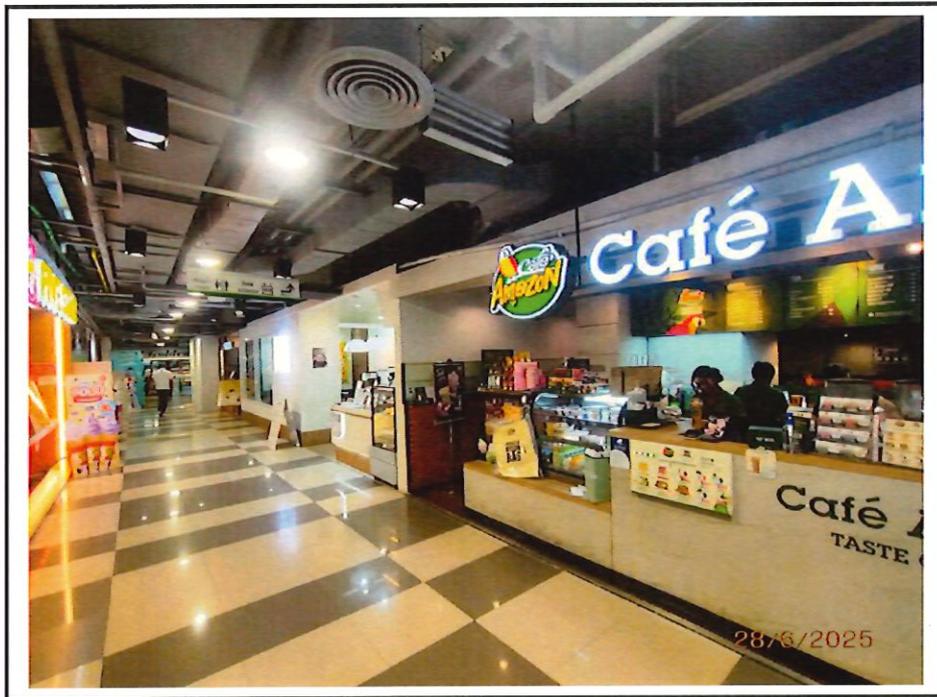
(ฉ-8)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

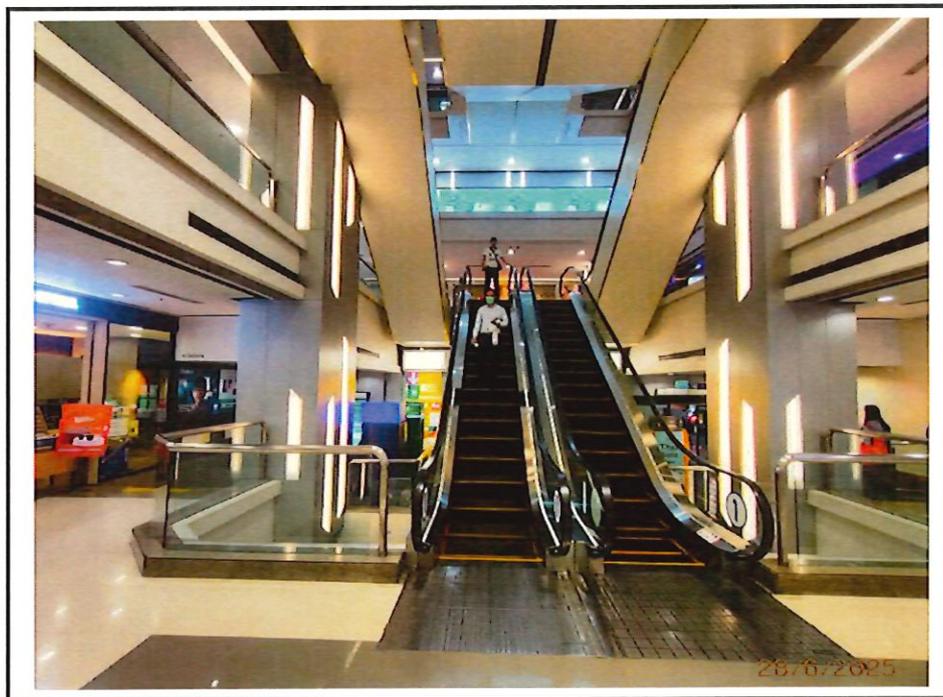
(จ-9)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 1



สภาพภายในอาคารชั้น 1



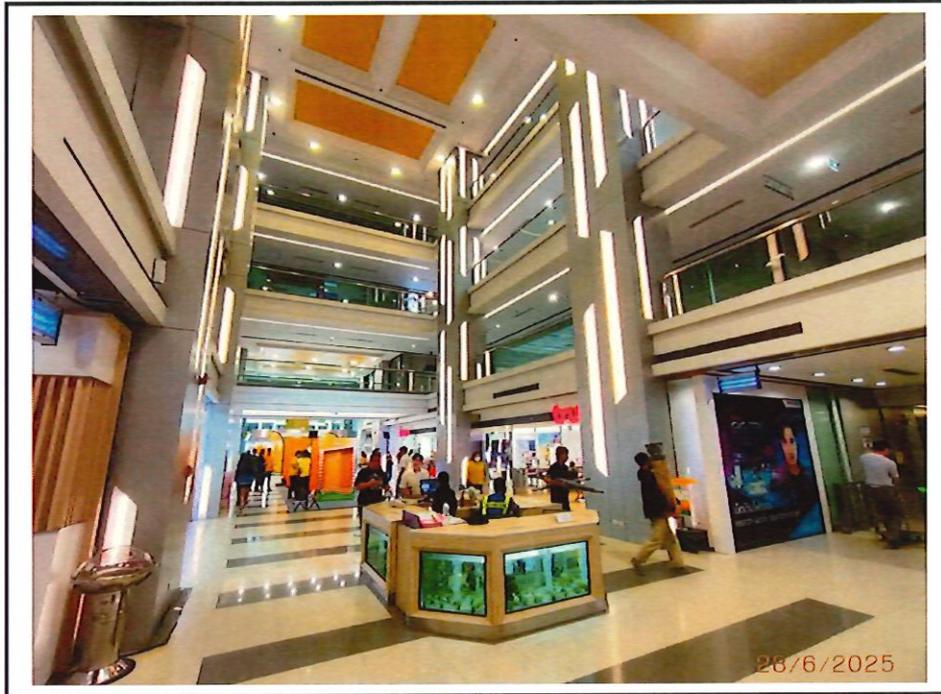
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 1



สภาพภายในอาคารชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

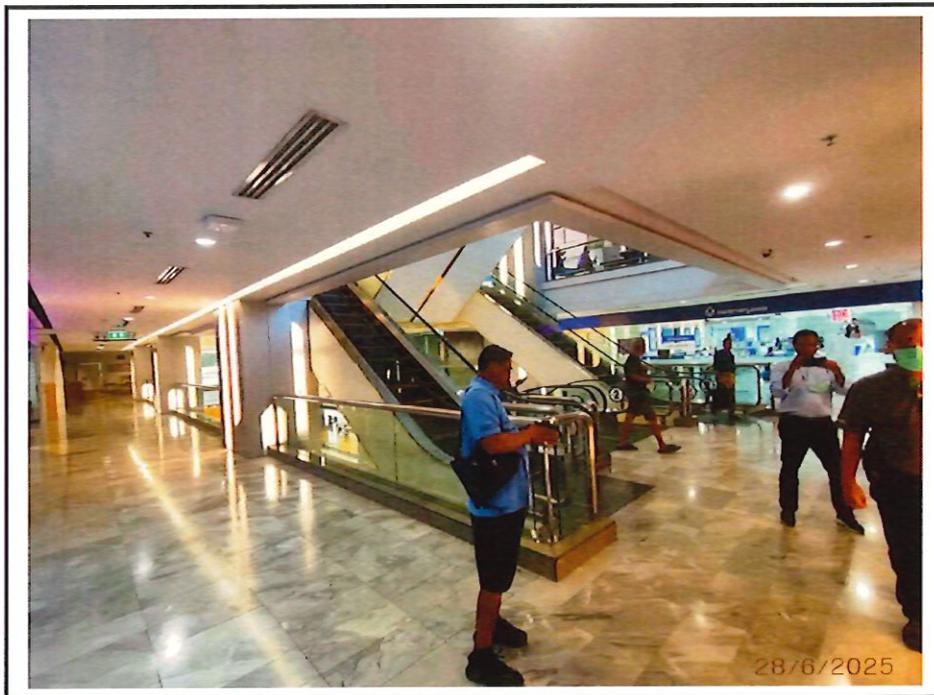
(ฉ-11)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

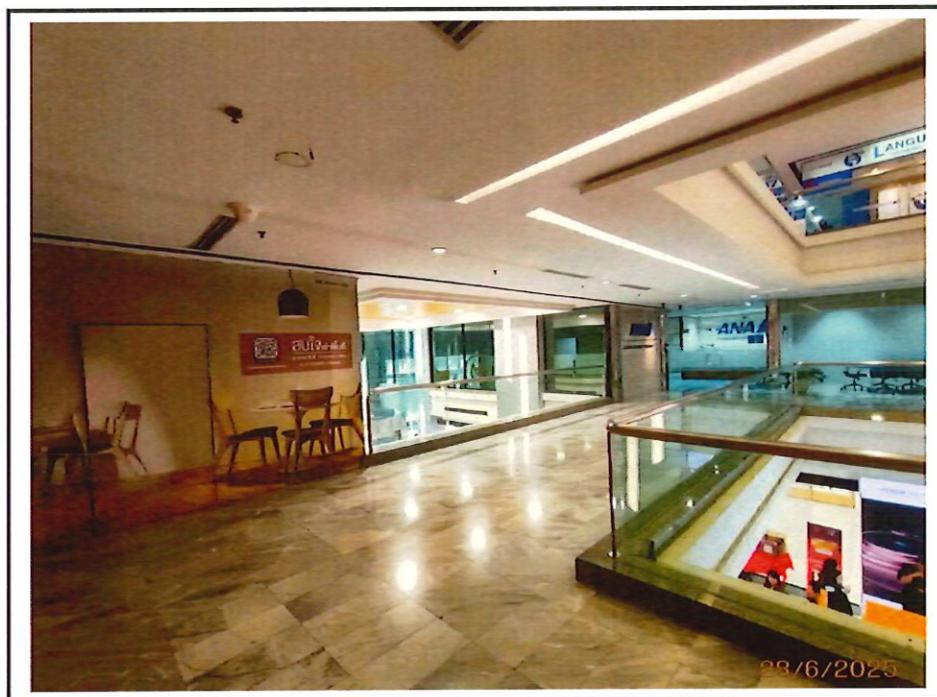
(ฉ-12)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



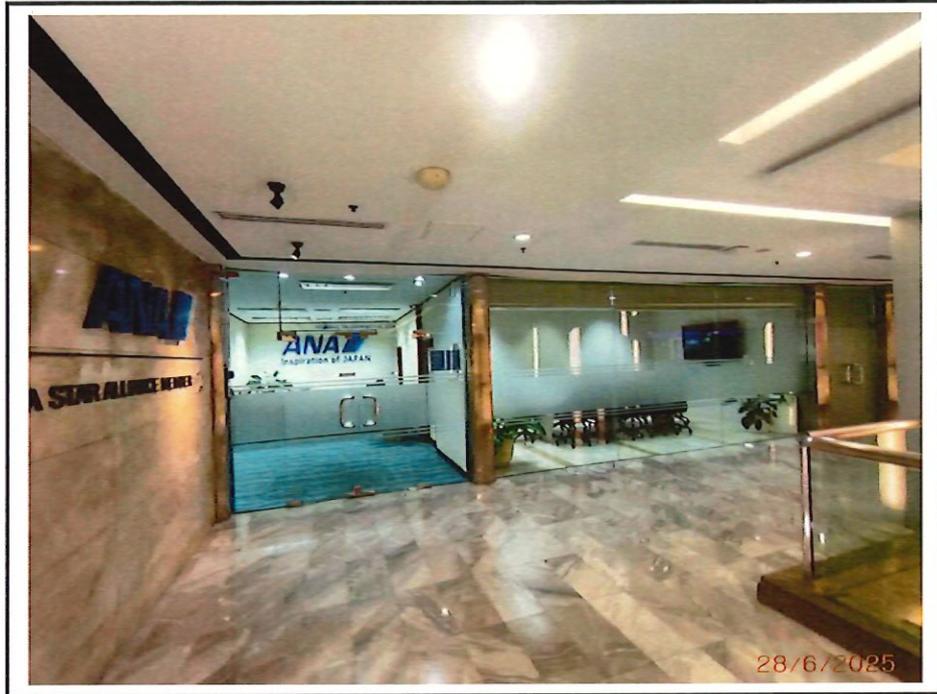
ISO 9001:2015
certified

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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

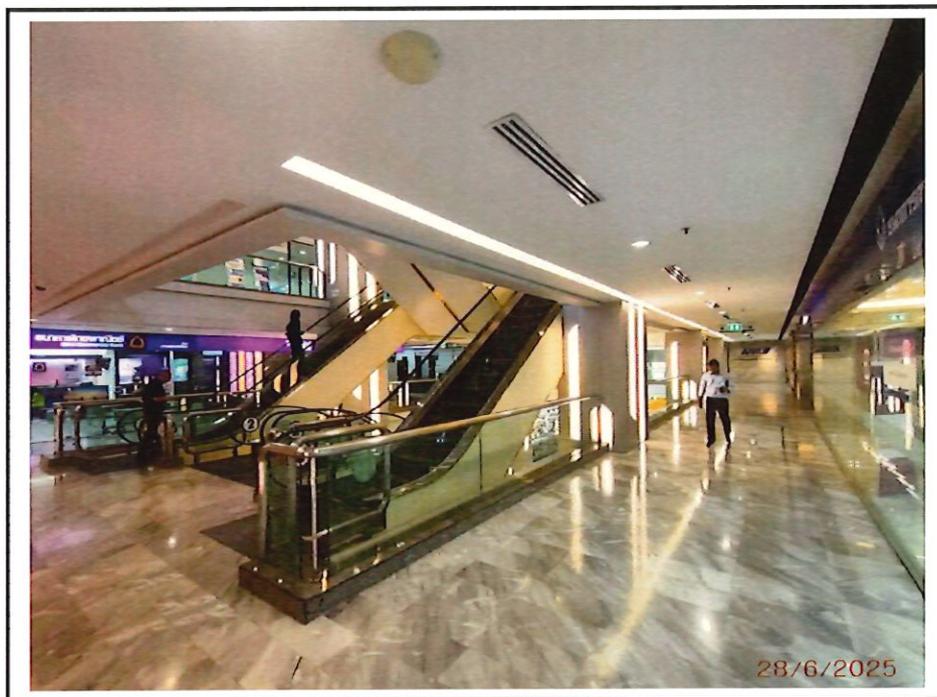
(ฉ-14)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th- Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



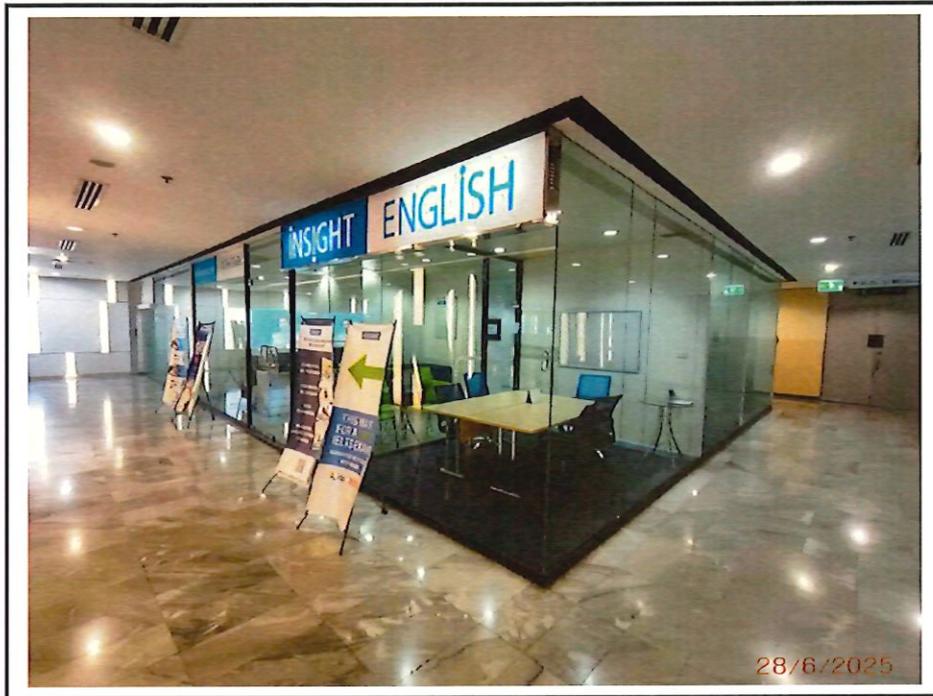
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

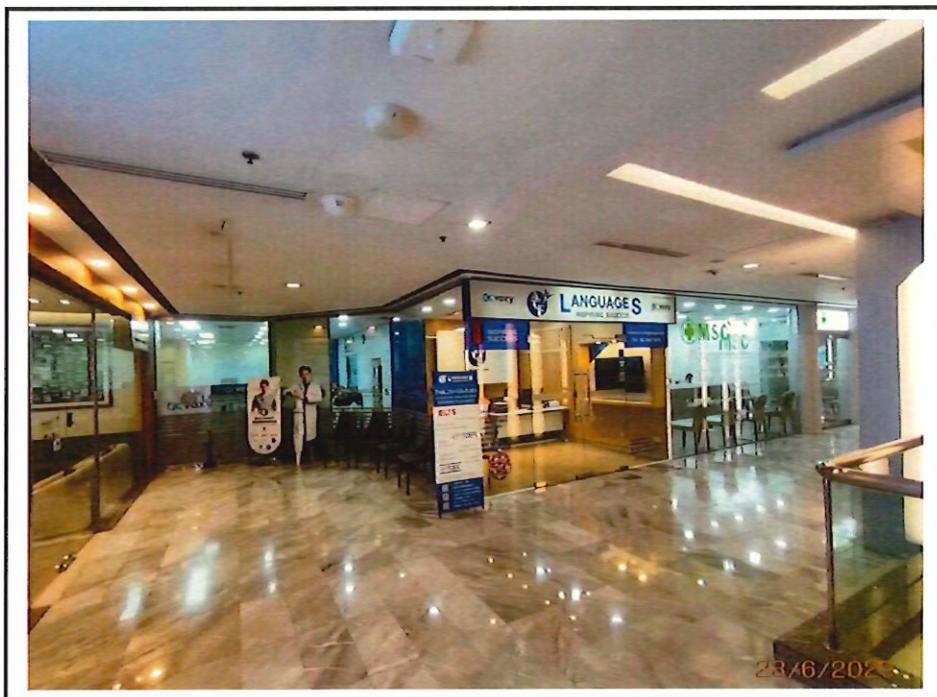
(ฉ-17)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



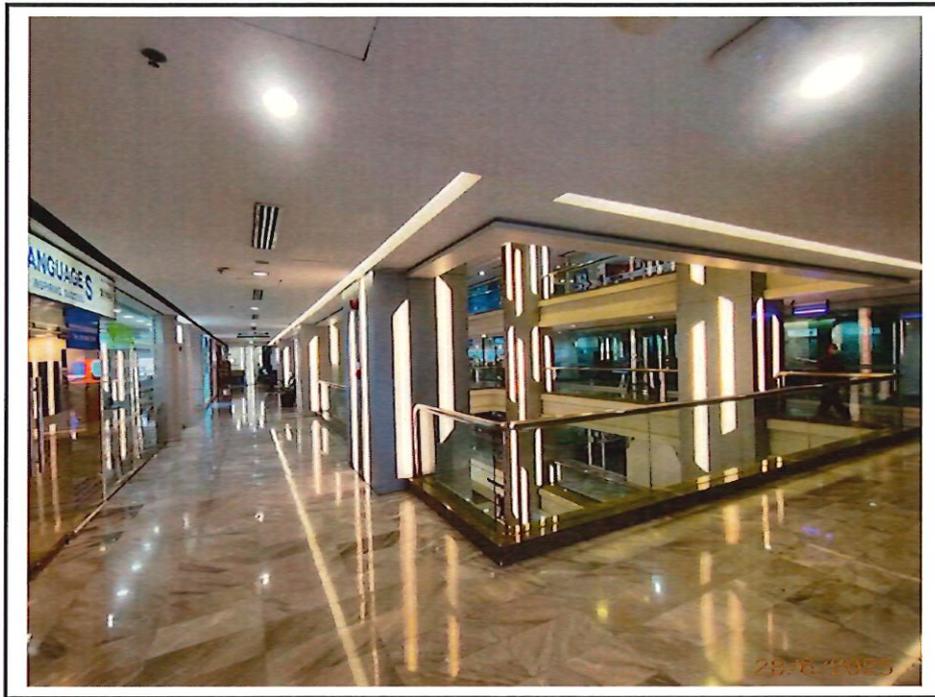
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

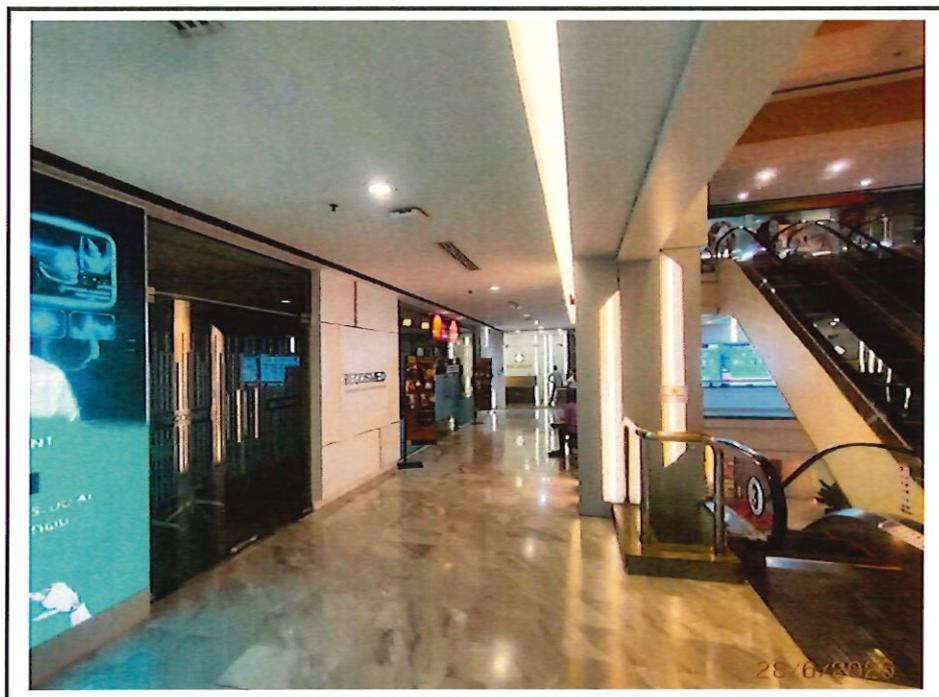
(จ-18)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

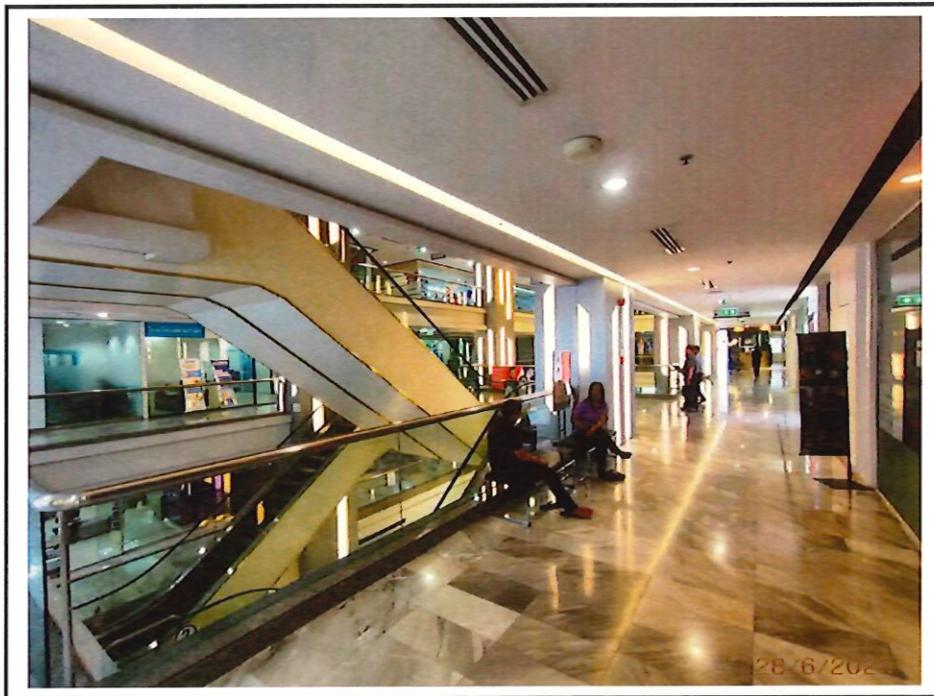
(ฉ-19)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

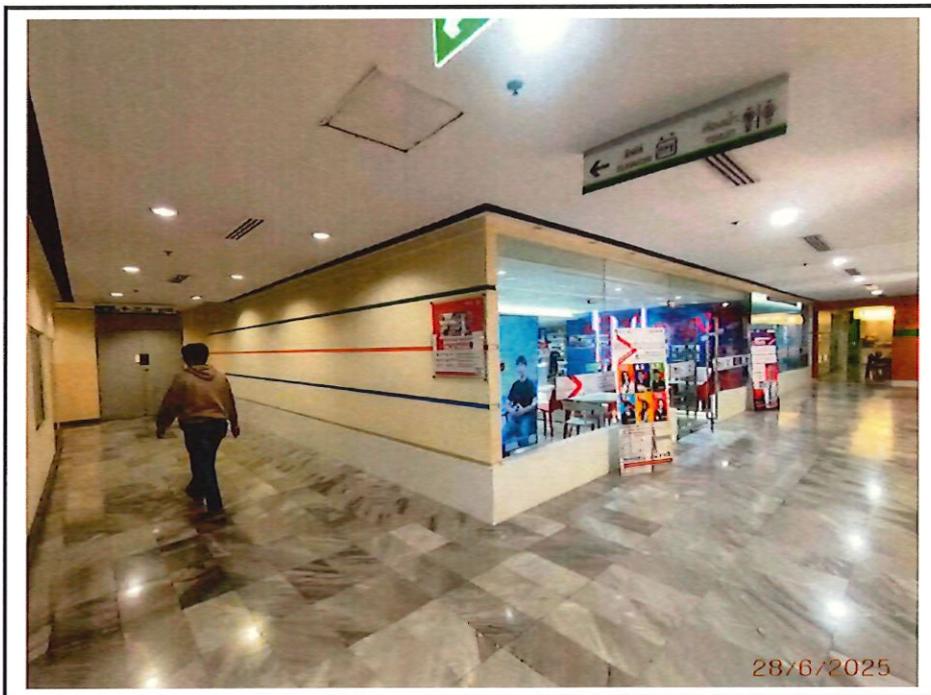
(ฉ-20)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 4



สภาพภายในอาคารชั้น 4



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 4



สภาพภายในอาคารชั้น 4



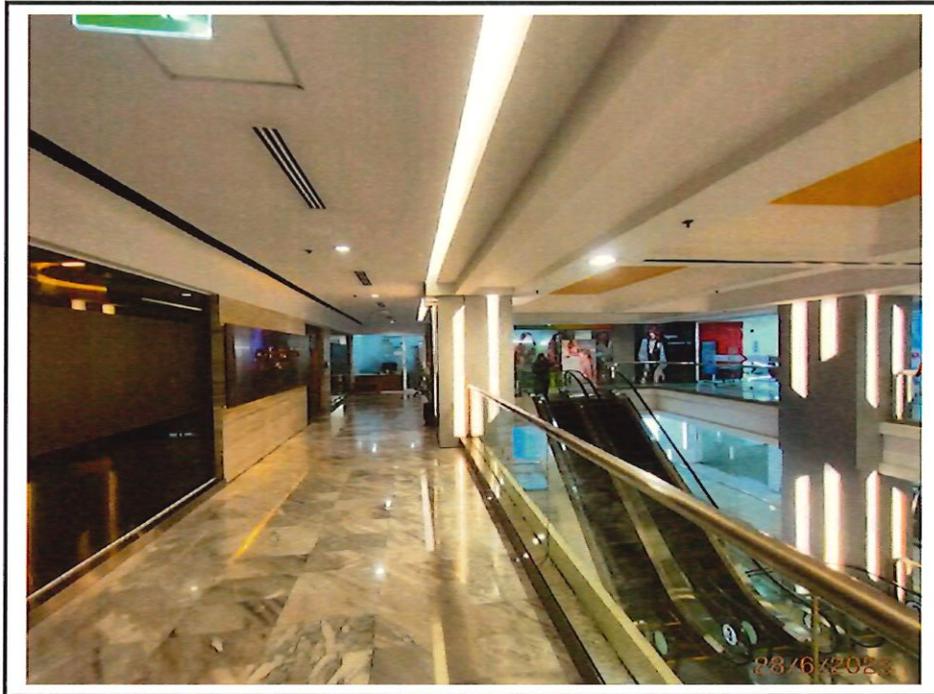
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

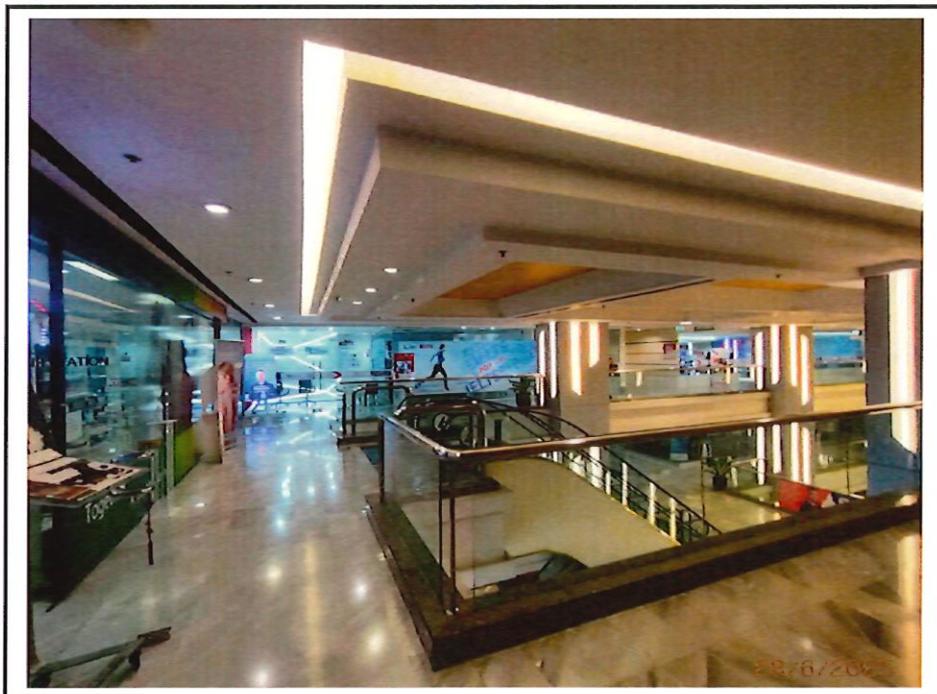
(ฉ-22)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 4



สภาพภายในอาคารชั้น 4



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



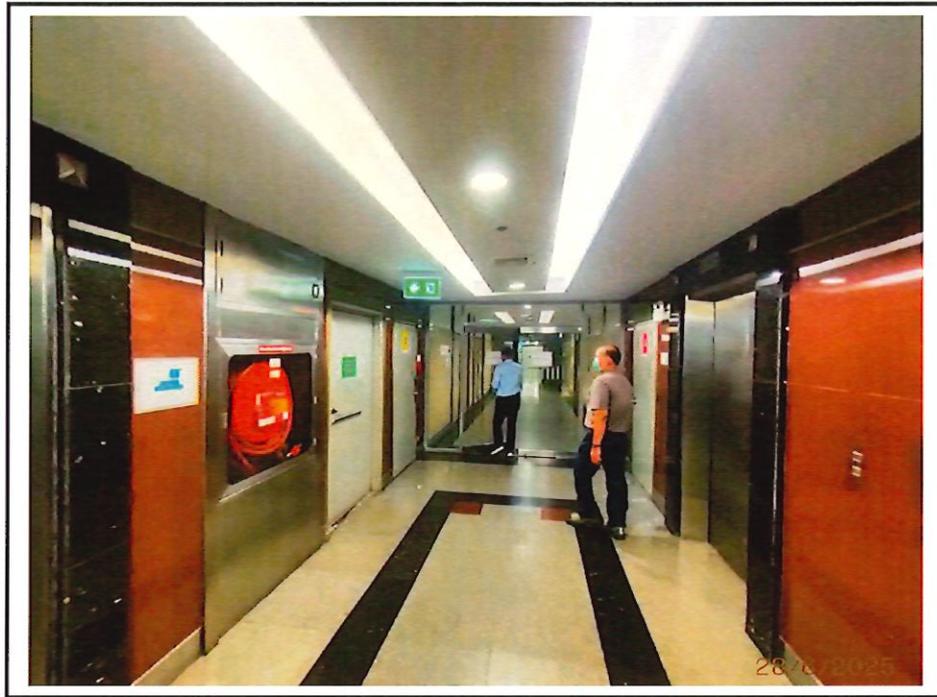
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

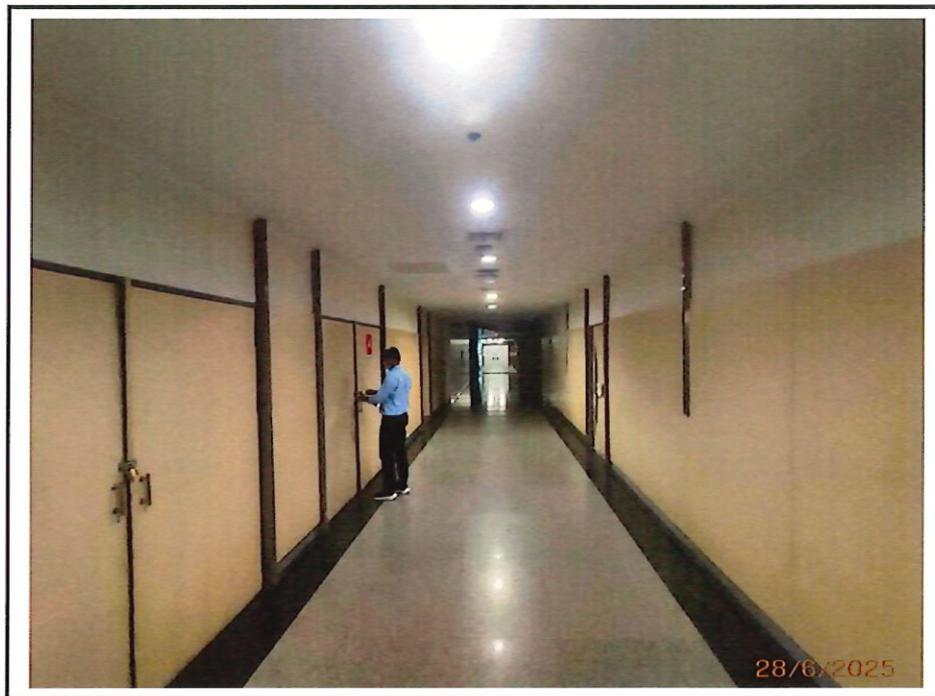
(ฉ-24)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา : ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

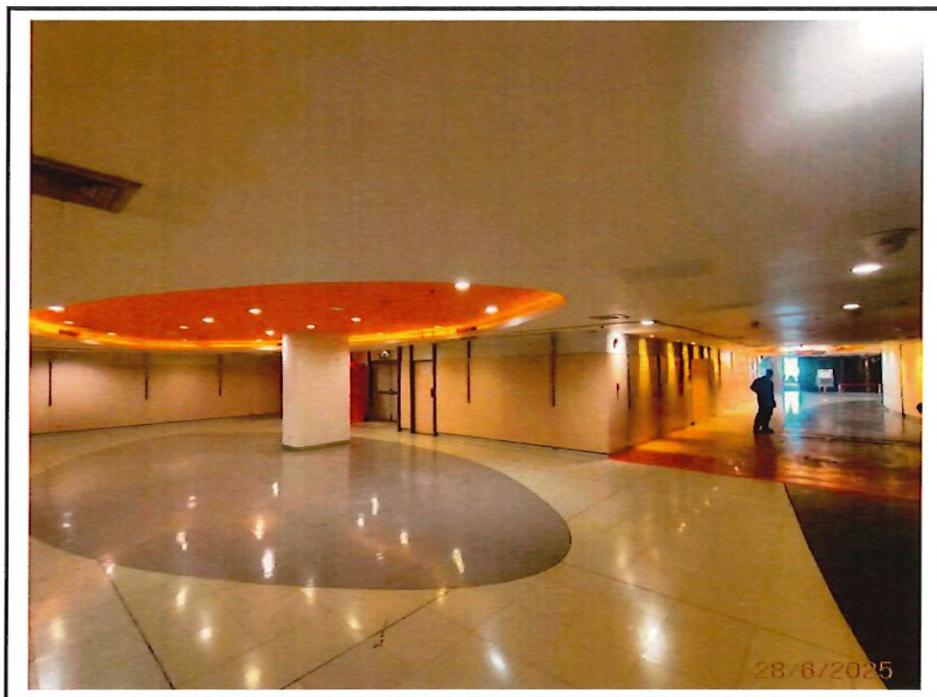
(จ-28)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 15



สภาพภายในอาคารชั้น 15



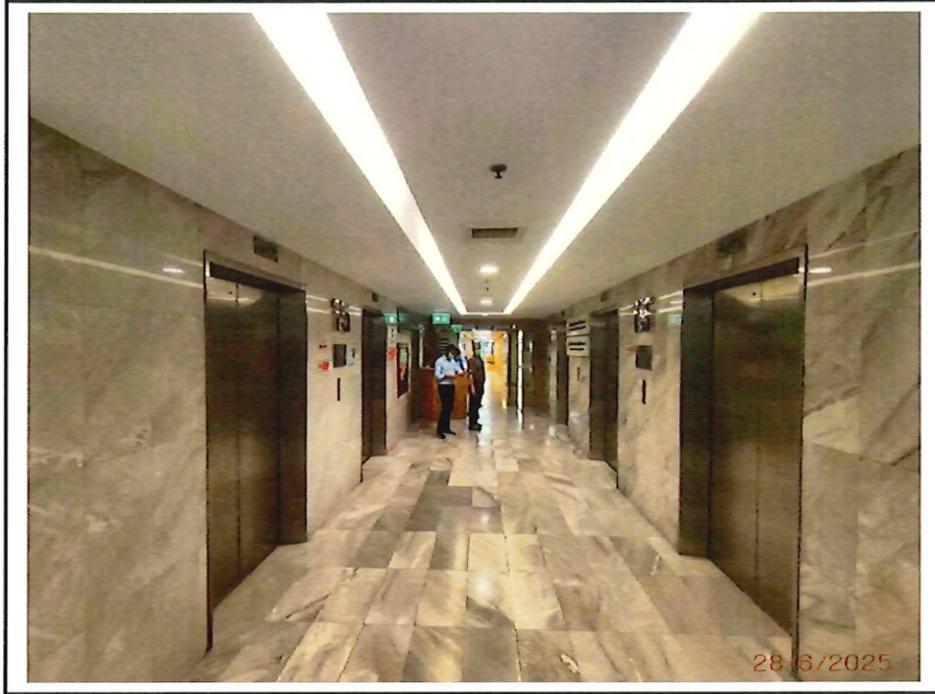
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

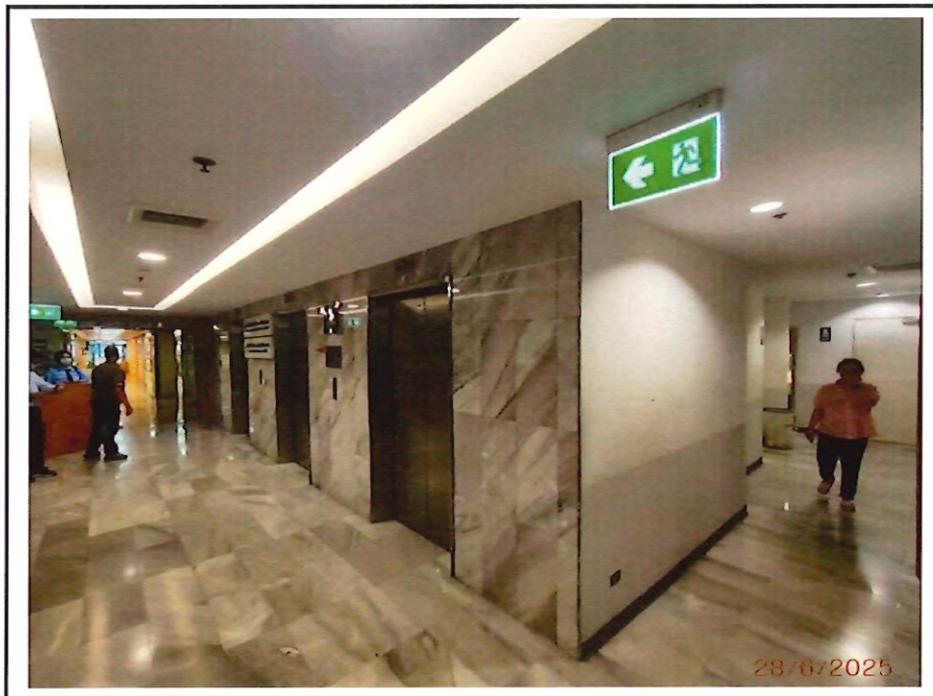
(จ-31)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 15



สภาพภายในอาคารชั้น 15



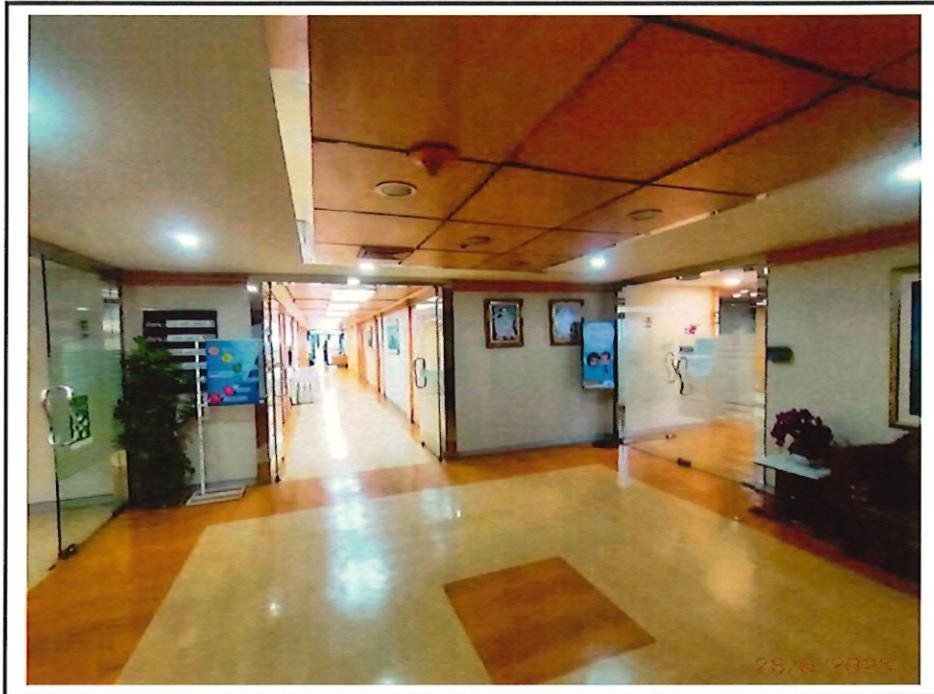
ISO 9001:2015
certified

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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 15



สภาพภายในอาคารชั้น 15



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 15



สภาพภายในอาคารชั้น 15



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 15



สภาพภายในอาคารชั้น 15



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 15



สภาพภายในอาคารชั้น 15



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

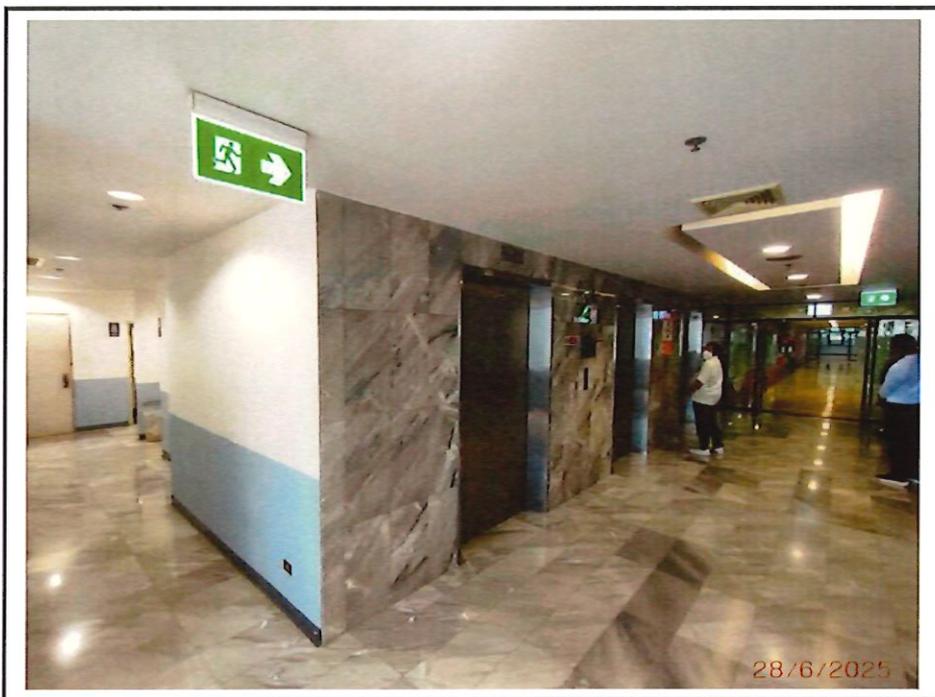
(ฉ-36)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 21



สภาพภายในอาคารชั้น 21



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

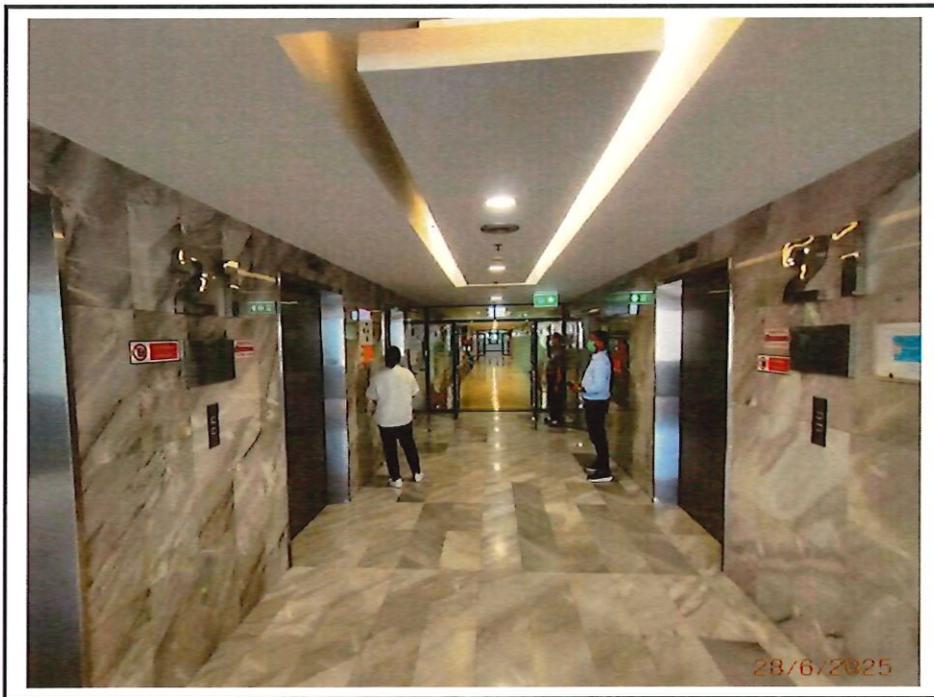
(ฉ-37)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 21



สภาพภายในอาคารชั้น 21



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

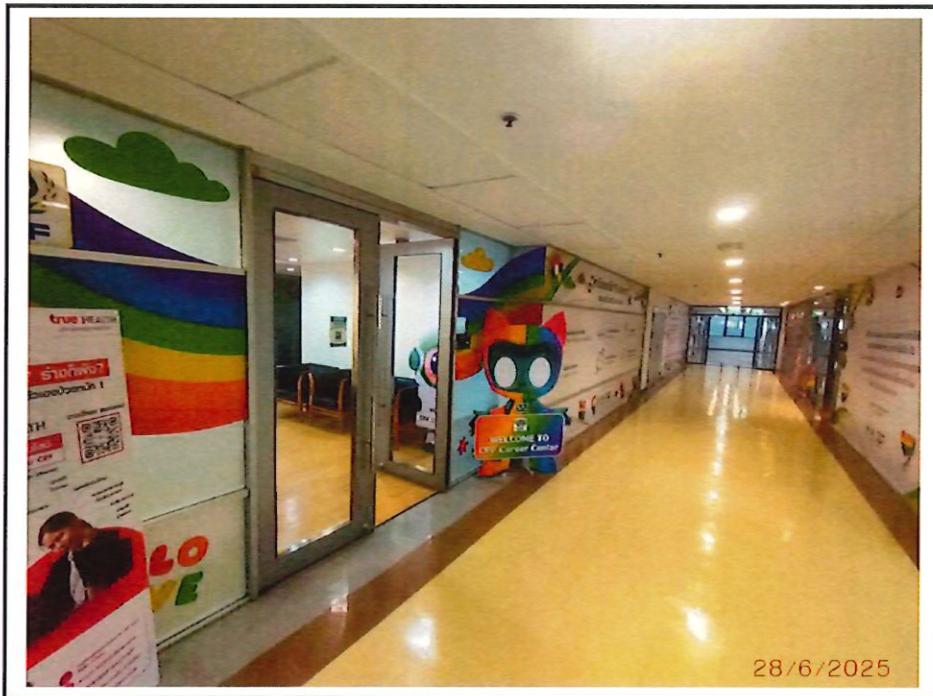
(จ-38)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 21



สภาพภายในอาคารชั้น 21



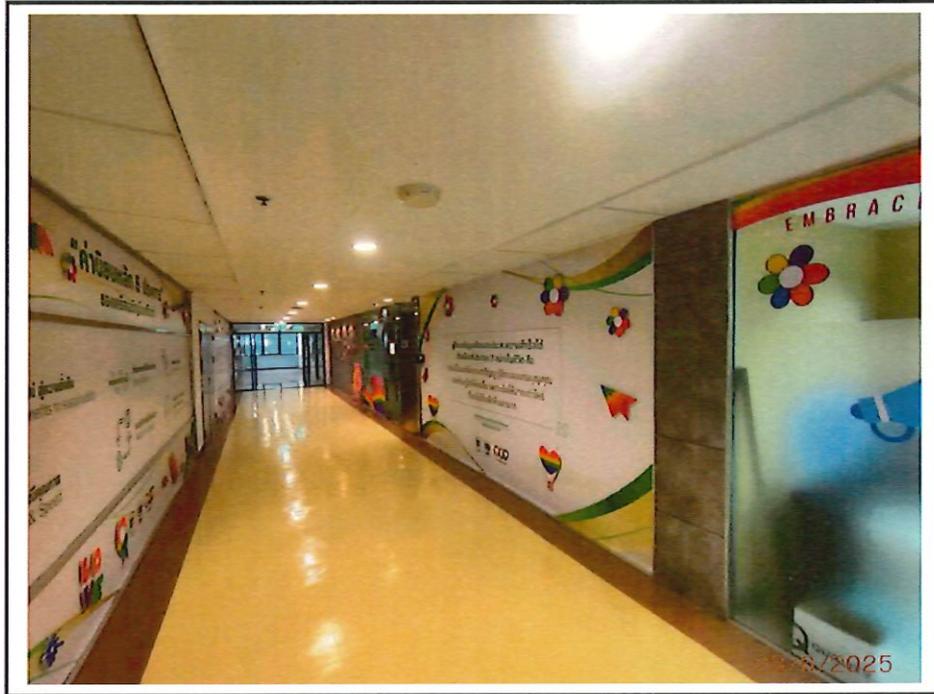
ISO 9001:2015
certified

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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 21



สภาพภายในอาคารชั้น 21



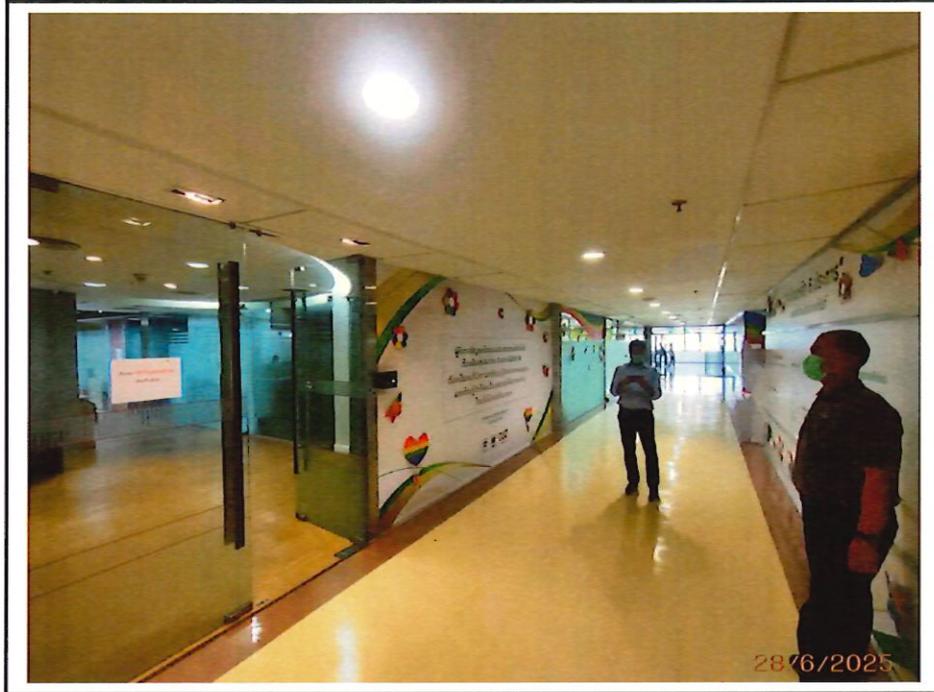
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

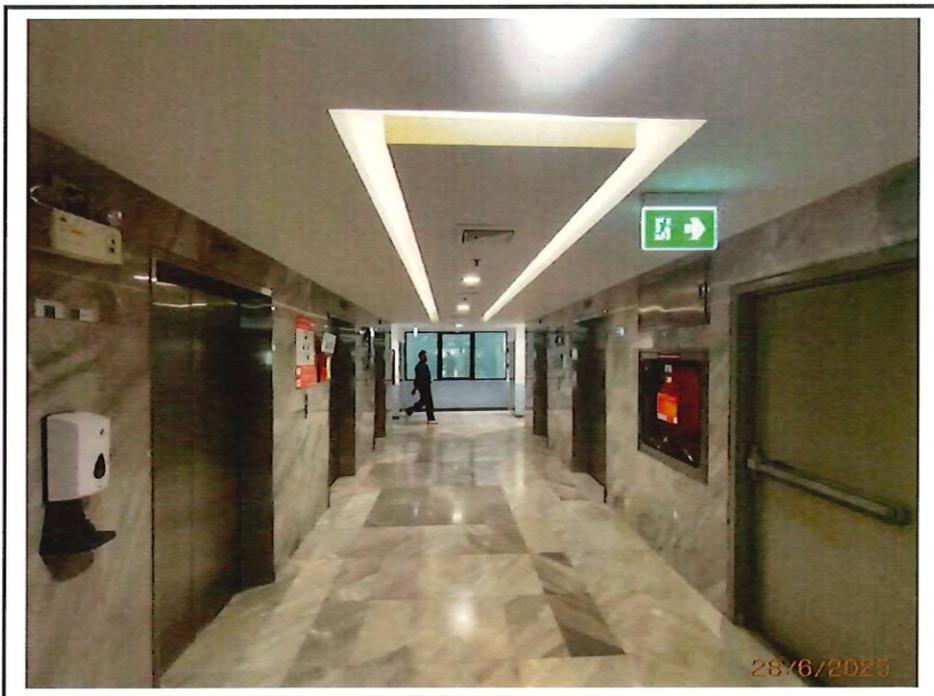
(ฉ-40)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 21



สภาพภายในอาคารชั้น 21



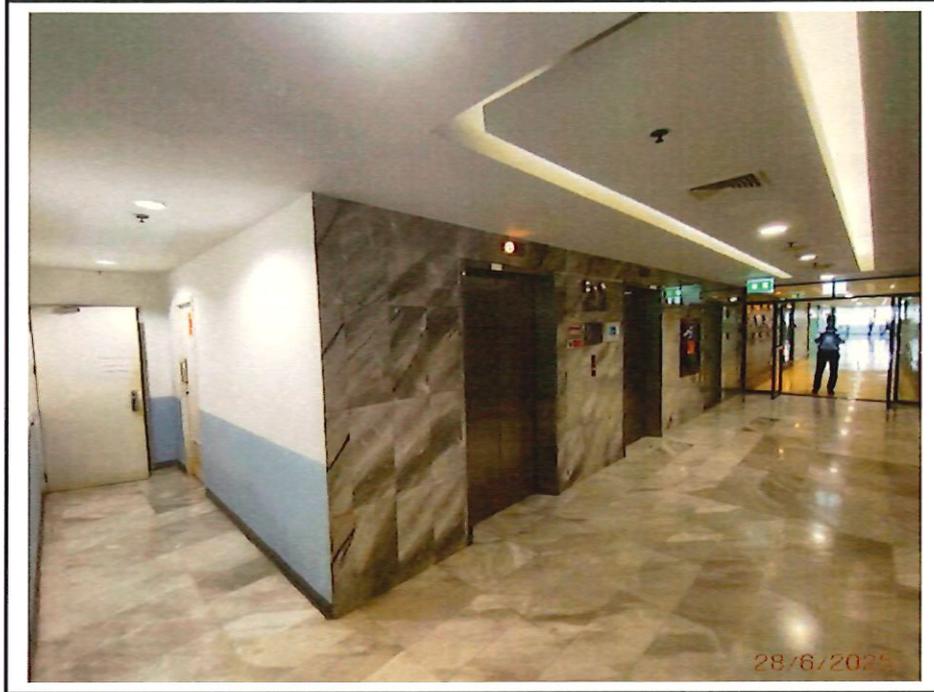
ISO 9001:2015
certified

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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 21



สภาพภายในอาคารชั้น 21



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

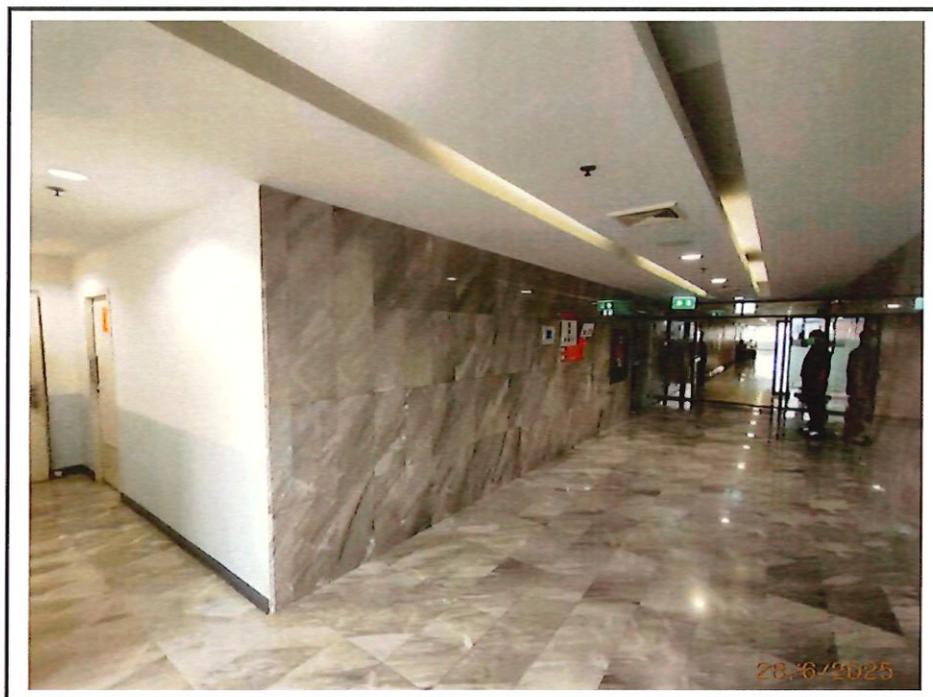
(ฉ-42)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

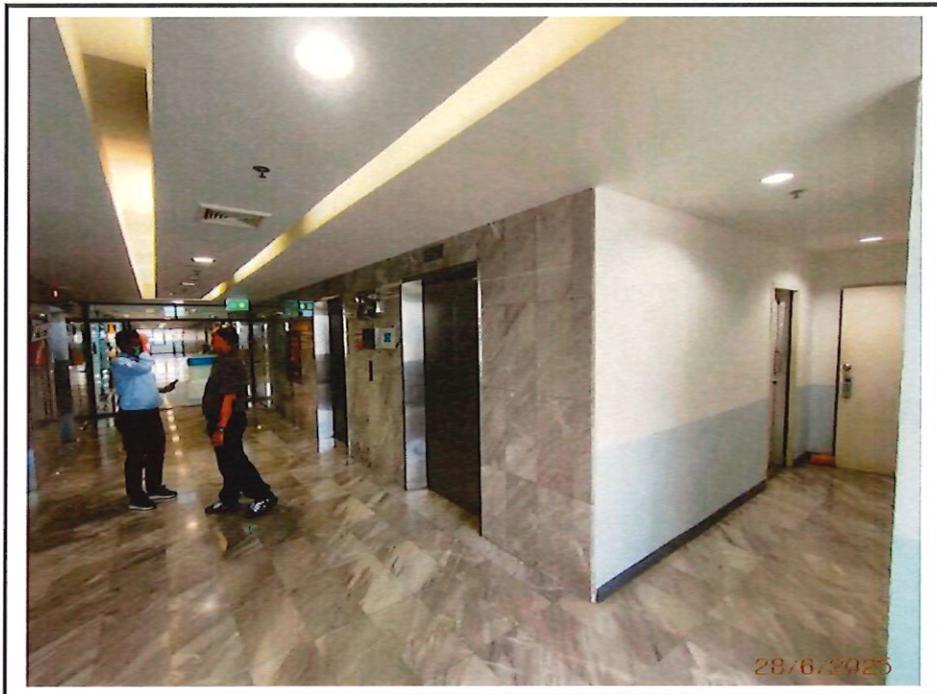
(ฉ-46)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 26



สภาพภายในอาคารชั้น 26



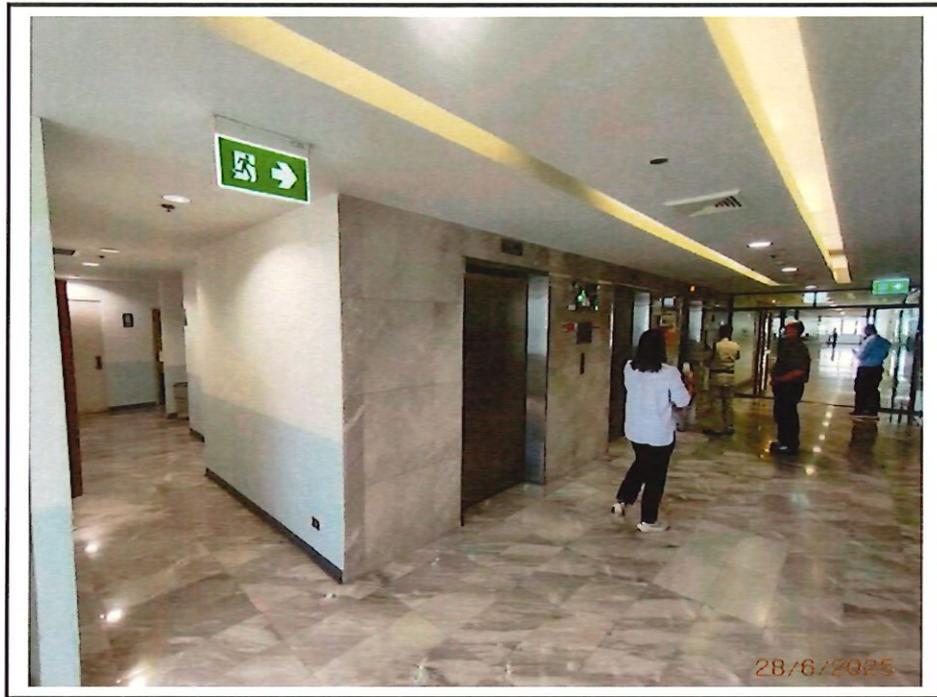
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

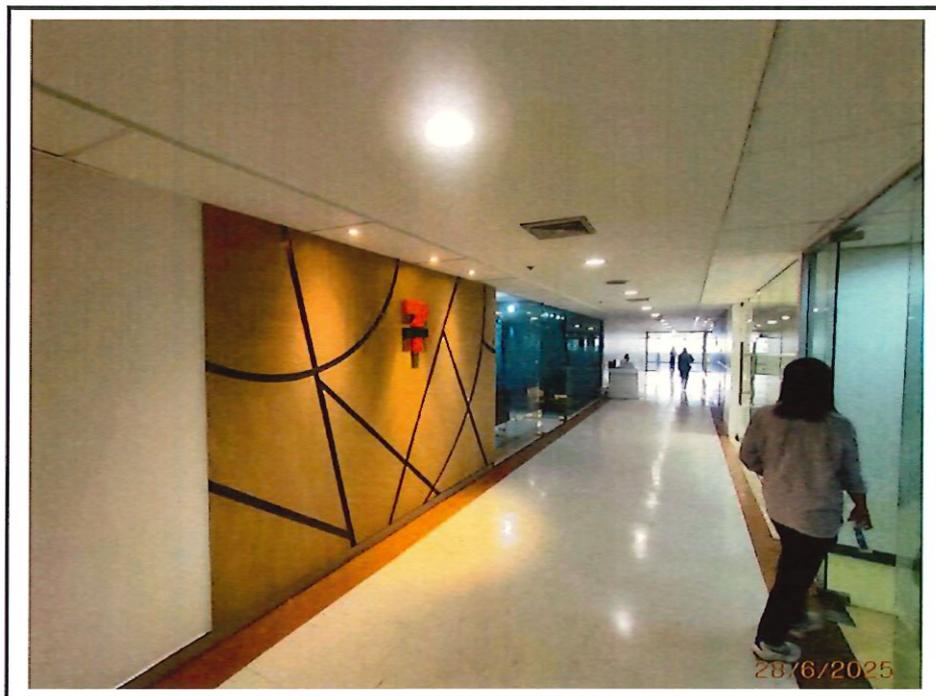
(ฉ-48)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 26



สภาพภายในอาคารชั้น 26



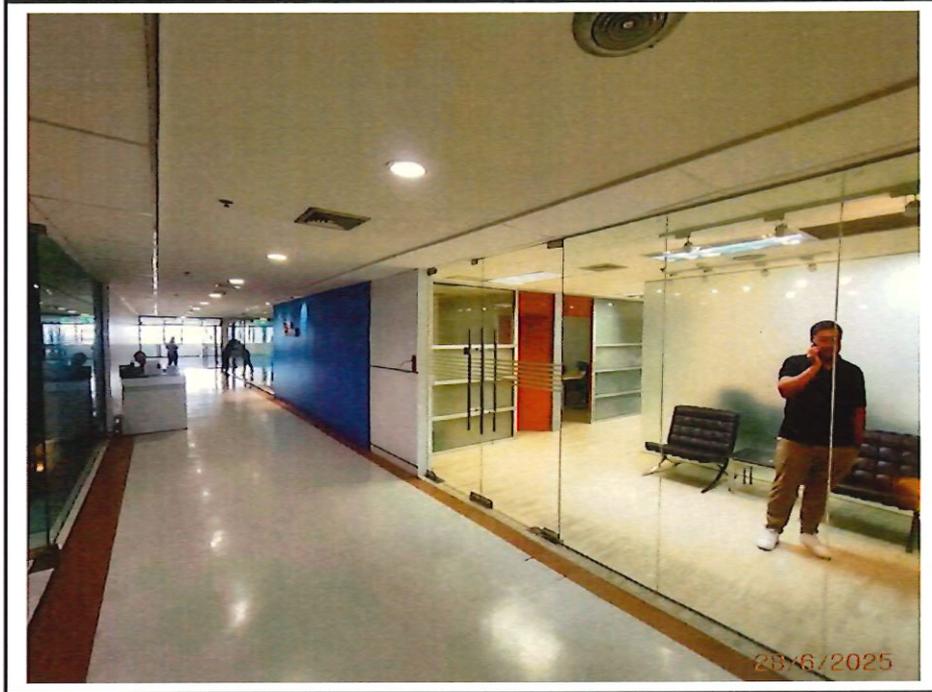
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 26



สภาพภายในอาคารชั้น 26



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 26



สภาพภายในอาคารชั้น 26



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

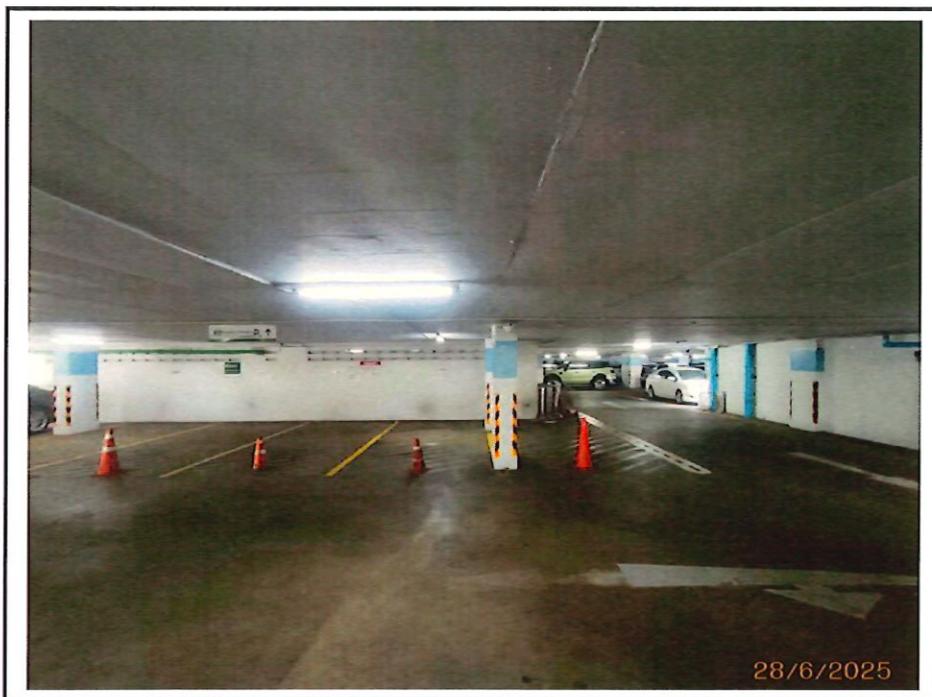
(จ-51)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารส่วนจอดรถ



สภาพภายในอาคารส่วนจอดรถ



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

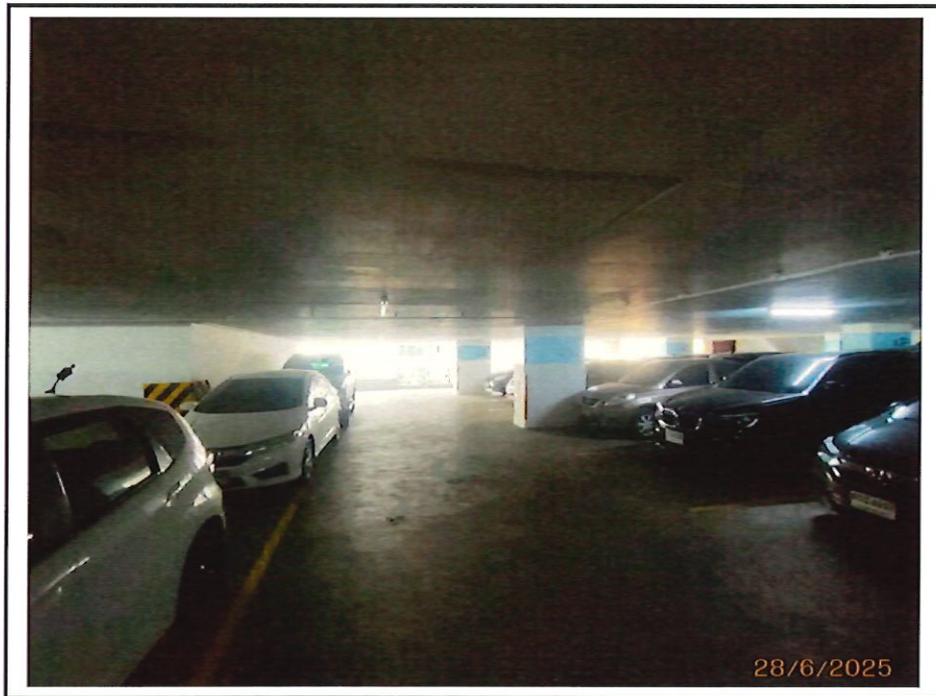
(จ-52)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารส่วนจอดรถ



สภาพภายในอาคารส่วนจอดรถ



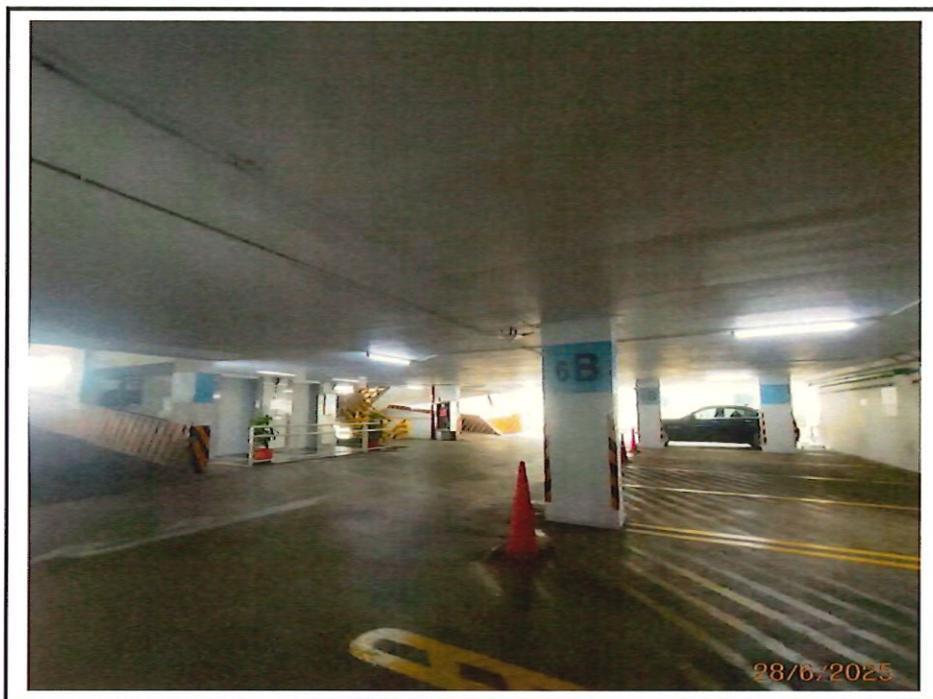
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

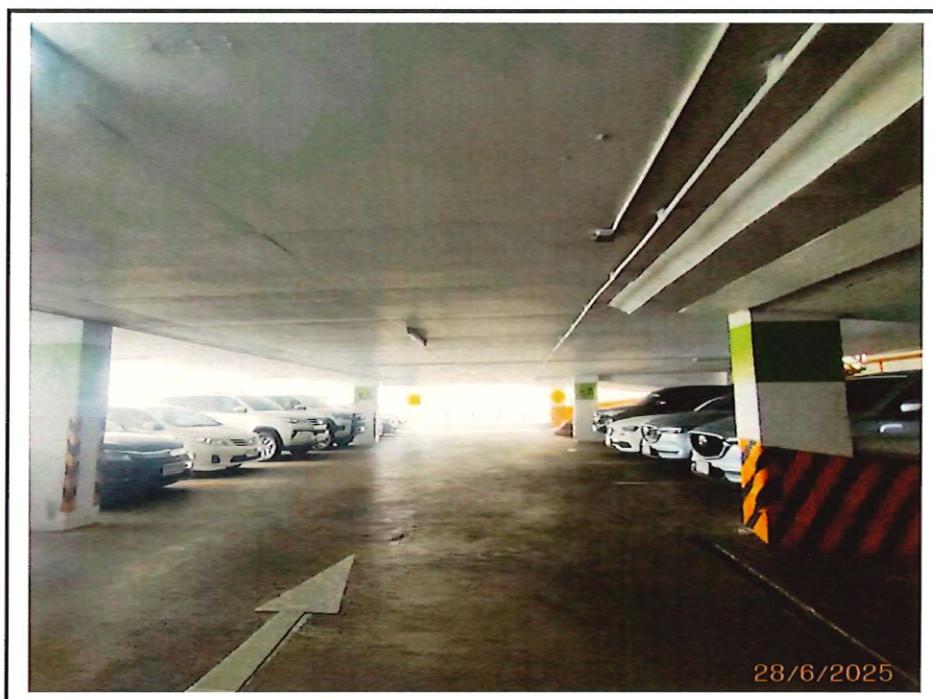
(จ-53)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารส่วนจอดรถ



สภาพภายในอาคารส่วนจอดรถ



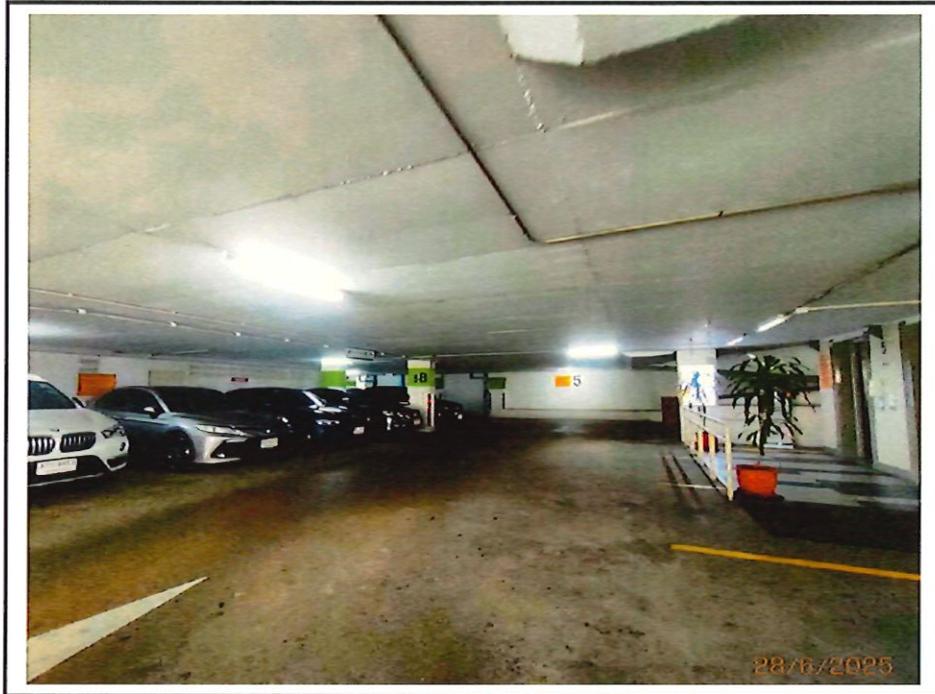
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

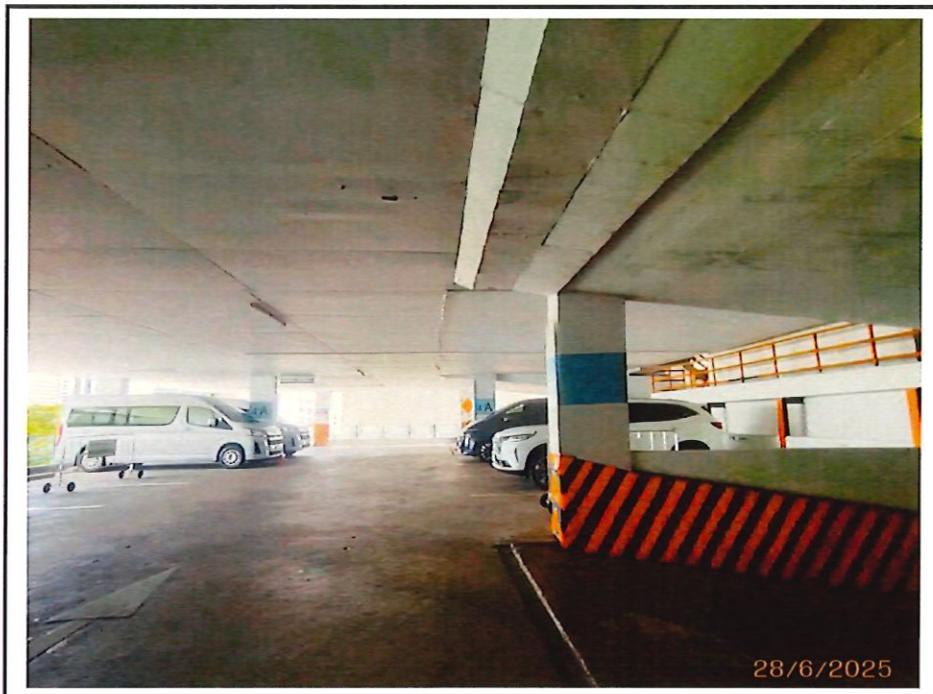
(ฉ-54)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารส่วนจอดรถ



สภาพภายในอาคารส่วนจอดรถ



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารส่วนจอดรถ



สภาพภายในอาคารส่วนจอดรถ



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th

สำเนาเอกสารสิทธิ์ แสดงในหน้าต่อไป



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ช : สำเนาเอกสารสิทธิ์
(ช-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

ที่ดินระวาง ๒๑ ๒๑
ตำบล ...
อำเภอ ...

โฉนดที่ 2261
สารบัญเล่มที่ ...
หน้า ...



โฉนดที่ดินฉบับนี้

สมเด็จพระบรมโอรสาธิราชฯ สยามมกุฎราชกุมาร
พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว
เมือง ...
อำเภอ ...
ตำบล ...

พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว พระที่นั่งแผ่นดินสยาม

ให้ไว้เป็นสำคัญแก่ ... คนในบังคับสยาม เป็นบุตร
ในหมู่บ้านที่ ... ในเขตอำเภอ ...

จังหวัด ... ที่ ... ไร่ ...
เนื้อที่ ... ไร่ ...

ตั้งอยู่ที่ ... ตำบล ... ในเขตอำเภอ ...
อำเภอ ... จังหวัด ...

ระวางที่ ... หมายเลขที่ดินที่ ... ไร่ ...
เนื้อที่ ... ไร่ ...

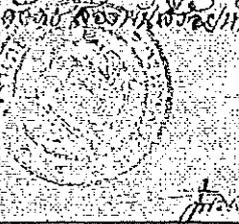
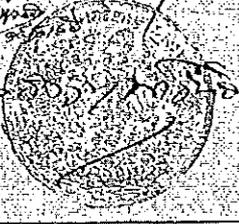
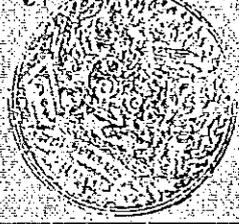
ทิศตะวันออก	จด <u>...</u>	เนื้อที่	<u>...</u>
ทิศตะวันตก	จด <u>...</u>	เนื้อที่	<u>...</u>
ทิศเหนือ	จด <u>...</u>	เนื้อที่	<u>...</u>
ทิศใต้	จด <u>...</u>	เนื้อที่	<u>...</u>

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตถือที่ดินแปลงนี้ มีทั้งกรรมสิทธิ์และต้องอยู่ในความจำเป็นจะต้องประพฤติตามความในพระราชกฤษฎีกาหมยสำหรับที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเวลานี้ แลที่ดินได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือตั้งขึ้นใหม่ในภายหลังสืบไปนั้นทุกประการ

ถ้าผู้ใดจะได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีทวงถาม, จำ, เช่า, รั้ง, ครอบครอง, ให้ปัน, ปล่อย, แลกเปลี่ยน, เป็นต้น ต้องมีโฉนดนี้มาให้เจ้าพนักงานเก็บภาษีตามข้อบังคับแล้ว จึงนับว่ากรรมนั้นชอบด้วยกฎหมาย

แต่แรกทำแต่เมื่อไม่เกิน ๓ ปีจึงไม่ทำเป็นจะตั้งแก่ที่บริษัท Agency for Real Estate Affairs

เพื่อให้เป็นหลักตามแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ให้ลงชื่อและประทับตราตำแหน่งได้เป็นสำคัญแก่ ... เดือน ... พุทธศักราช ...



16 ก.ย. 2488

...

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อใบจดทะเบียน)

วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน		ผู้รับโอน		จำนวนที่ดินที่โอน			โฉนดที่ดิน			เจ้าพนักงานที่ดิน	
		ชื่อผู้โอนสำคัญ	ปีจดทะเบียน	ชื่อผู้รับโอนสำคัญ	ปีจดทะเบียน	ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา		เลขที่โฉนด
1/1/50	โอนที่ดิน	บริษัท 3/1/50	1/1/50	บริษัท 3/1/50	1/1/50	1	0	00					นาย... (ลายเซ็น)
2/1/50	โอนที่ดิน	บริษัท 3/1/50	2/1/50	บริษัท 3/1/50	2/1/50	1	0	00					นาย... (ลายเซ็น)
3/1/50	โอนที่ดิน	บริษัท 3/1/50	3/1/50	บริษัท 3/1/50	3/1/50	1	0	00					นาย... (ลายเซ็น)
4/1/50	โอนที่ดิน	บริษัท 3/1/50	4/1/50	บริษัท 3/1/50	4/1/50	1	0	00					นาย... (ลายเซ็น)
5/1/50	โอนที่ดิน	บริษัท 3/1/50	5/1/50	บริษัท 3/1/50	5/1/50	1	0	00					นาย... (ลายเซ็น)

โฉนดที่ดินเลขที่

๕๕๗

อำเภอ

สารภี จังหวัดเชียงใหม่

(ใบค่อโฉนดใหม่)

วันที่โอน ปี ที่ได้จดทะเบียน	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้โอน		ผู้รับโอน		จำนวนที่ดิน ที่โอนสัญญา			จำนวนที่ดิน ที่คงเหลือ			โฉนดใหม่			เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม, ลงวัน, ประจำเขต	
		ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	บิดา มารดา ภรรยา	ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	บิดา มารดา ภรรยา	ไร่	งาน	ท.	ไร่	งาน	ท.	ราคา	เงิน	ดอกเบี้ย		
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2556	โอนชวาท จำนอง ชงโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		บริษัท ซี.ซี. แอสเสท จำกัด (มหาชน) อุบลนคร		1	1	11								<i>Nm</i> (เจ้าพนักงานที่ดิน) วันที่ 4 ธันวาคม 2556
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2556	เช่า มีกำหนด สามสิบปี ชงโฉนด	บริษัท ซี.ซี. แอสเสท จำกัด (มหาชน)		กองพัฒนาเมืองเกษร อสังหาริมทรัพย์ ซี.ซี. ทาวน์โฮม โกลด์ อุบลนคร		1	1	11								<i>Nm</i> (เจ้าพนักงานที่ดิน) วันที่ 4 ธันวาคม 2556

สารบัญชีจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

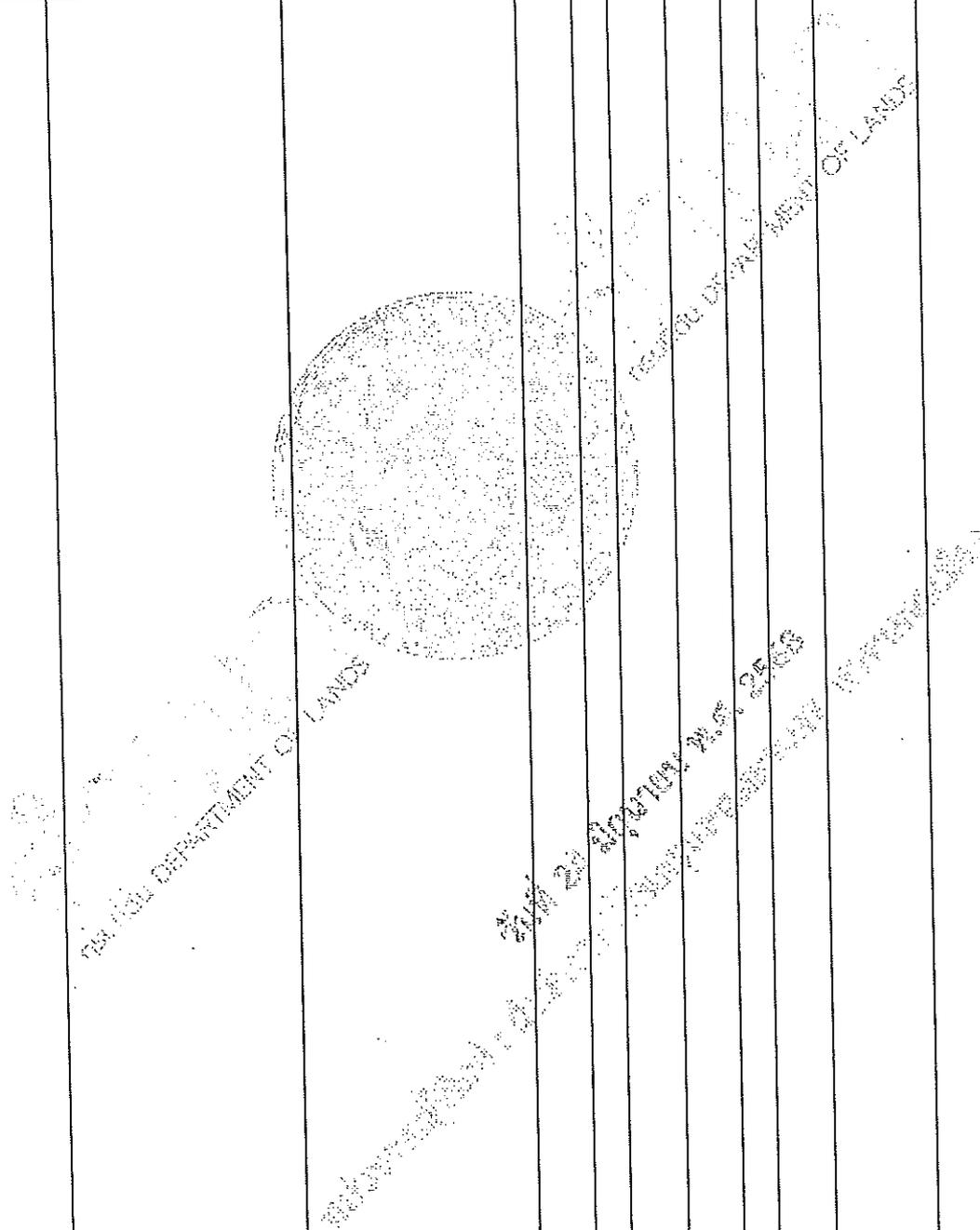
โฉนดที่ดินเลขที่

557

อำเภอ

บางรัก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			รวาง เลขที่ดิน โฉนด ที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการเช่า (กรณีการ แปลงสภาพ) รวมสองโฉนด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.ที. ทาวเวอร์ โกรท ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.ที.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	1	1	11	-	-	-	-	 (นางสาวเทลิท วงษ์แก้ว)





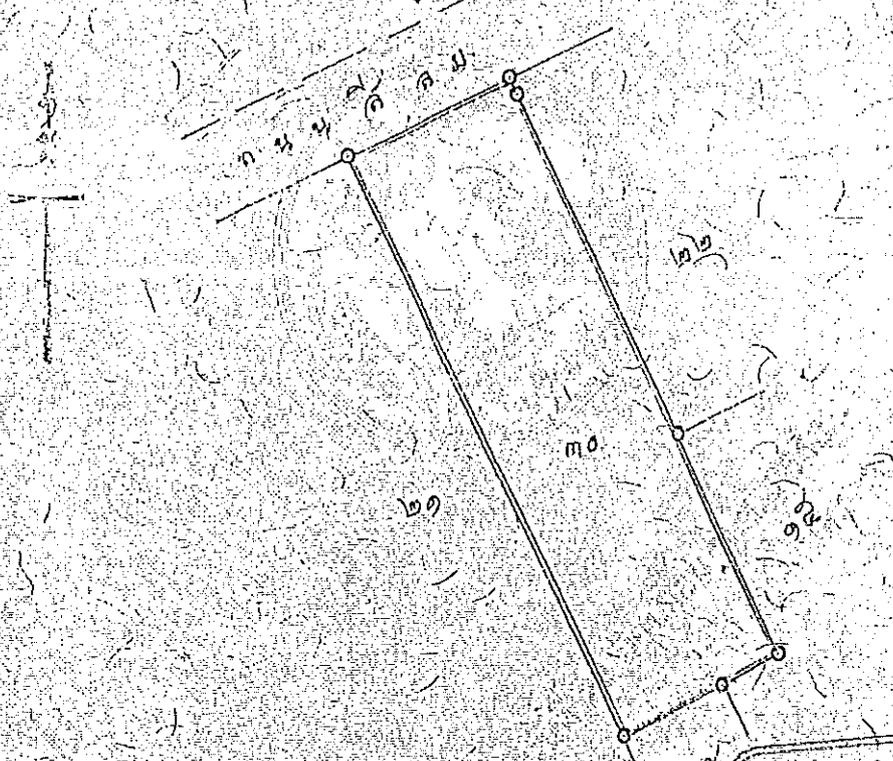
ที่ดินที่ต้น
 เลขที่ ๒๕๓๓/๓๓
 เลขที่ดิน ๓๐๐ ๐๖
 หน้าสำรวจ ๓๖๒
 ตำบล สีคิ้ว (เสาชร)

โฉนดที่ดิน
 เลขที่ ๒๕๓๓/๓๓
 เล่ม ๒๒๒ หน้า ๒๕๓๓
 อำเภอ บางรัก
 จังหวัด กรุงเทพมหานคร

โฉนดที่ดิน
 เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
 ออกโดยสํานักงานต่อมประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นิตยธรณี โฉนดโฉนด โส เตเชยชาติ...
 เลขที่ ๒๕๓๓/๓๓
 ตำบล สีคิ้ว อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 คิดเงินค่าธรรมเนียมประมาณ ๑,๐๐๐ บาท

มาตราส่วนในระนาบ ๑:๑๐๐๐ รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐



๐๒๒๓๕๕

Agency for Real Estate Affairs



๒๕๓๓/๓๓
 ๒๐๐.๒๒
 ๐๒๒๓๕๕
 ๒๕๓๓/๓๓
 ๒๕๓๓/๓๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ		ราคา ที่ดิน เดิม ใหม่	เจ้าพนักงาน สงวนท้อง ที่
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
โฉนดที่ดินเดิมออกให้เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน เดือน ปี									
วันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๒๕	จำนำ	นายพิไลแมนใน	บริษัทพาณิชย์ จำกัด	๑	๓	๕๒	—	—	(เลขที่) ๑๗ วันที่ ๑๗ มกราคม พ.ศ. ๒๕๒๕
		- เจ้าเขต	ผู้รับจำนำ						
		บ้านศรีราช	อยู่บางรัก						
		(เลขที่) ๑๗ ตามหนังสือมอบฉันทะที่ ๑๗/๑๕๓ ๑๐๖/๒๕	(เลขที่) ๑๗ ตามหนังสือมอบฉันทะที่ ๑๗/๑๕๓ ๑๐๖/๒๕						
วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๒๖	ปลดหนี้	บริษัทพาณิชย์ จำกัด	นายพิไลแมนใน	๑	๓	๕๒	—	—	(เลขที่) ๓๐ วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๒๖
		ผู้รับจำนำ	- เจ้าเขต						
		อยู่บางรัก	ผู้ปลดหนี้						
		(เลขที่) ๓๐ มอบฉันทะที่ ๓๐/๑๕๓ ๓๕๕	(เลขที่) ๓๐ มอบฉันทะที่ ๓๐/๑๕๓ ๓๕๕						
วันที่ ๒ มกราคม พ.ศ. ๒๕๒๖	จำนอง	นายพิไลแมนใน	นางเครื่อง สิมขันธ์	๑	๓	๕๒	—	—	(เลขที่) ๒ วันที่ ๒ มกราคม พ.ศ. ๒๕๒๖
		- เจ้าเขต	ผู้รับจำนอง						
		บ้านถนนสีลม	บ้านถนนสีลม						
		(เลขที่) ๒ ผู้รับจำนอง	(เลขที่) ๒ ผู้รับจำนอง						
วันที่ ๒๒ กันยายน พ.ศ. ๒๕๒๗	จำนอง	นายเครื่อง สิมขันธ์	นายพิไลแมนใน	๑	๓	๕๒	—	—	(เลขที่) ๒๒ วันที่ ๒๒ กันยายน พ.ศ. ๒๕๒๗
		ผู้รับจำนอง	เจ้าเขต						
		บ้านถนนสีลม	ผู้จำนอง						
		(เลขที่) ๒๒ เครื่อง	(เลขที่) ๒๒ เครื่อง						
		(เลขที่) ๒๒ ผู้รับจำนอง	(เลขที่) ๒๒ ผู้รับจำนอง						
วันที่ ๒๒ กันยายน พ.ศ. ๒๕๒๗	จำนอง	นายพิไลแมนใน	กรมพระคลังข้างที่	๑	๓	๕๒	—	—	(เลขที่) ๒๒ วันที่ ๒๒ กันยายน พ.ศ. ๒๕๒๗
		- เจ้าเขต	ผู้รับจำนอง						
		บ้านถนนสีลม	ในพระบรมมหาราชวัง						
		(เลขที่) ๒๒ ผู้รับจำนอง	(เลขที่) ๒๒ ผู้รับจำนอง						

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

๒๕๖๑

หน้า ๑

กรมการศาสนา

๒๕๕๗

อำเภอ

บางรัก

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	เงินอุดหนุนตามสัญญา		เงินอุดหนุนคงเหลือ		วันที่เลิกดำเนินการ	เจ้าพนักงานออกใบสำคัญรับเงิน
				เงิน	บาท	เงิน	บาท		
วันที่ ๑๕	ได้ลดหย่อน	กรมพระตติยราช	นายสีไลแมนในอาตมา	๑	๓ ๕๒				(กษัตริย์) เจ้าพนักงานออกใบสำคัญรับเงิน
ผู้รายงาน	สำแดง	ผู้รับจ้าง	ผู้ปกครอง						วันที่ ๑๕
พ.ศ. ๒๕๕๖		พระบรมมหาราชวัง	บ้านถนนสีลม						
วันที่ ๑๕	ขาย	นายสีไลแมนใน	นายเหม กิ่งสนิท	๑	๓ ๕๒				(กษัตริย์) เจ้าพนักงานออกใบสำคัญรับเงิน
ผู้รายงาน		เจดีย์	บ้านคลองตัน						วันที่ ๑๕
พ.ศ. ๒๕๕๕		บ้านสีลม							
วันที่ ๑๕	ขาย	นายเหม กิ่งสนิท	บริษัทเกรงรัชนแหงนต์	๑	๓ ๕๒				(กษัตริย์) เจ้าพนักงานออกใบสำคัญรับเงิน
ผู้รายงาน		บ้านถนนหน้าวัด	ชั้น ๕ ลำกวด						วันที่ ๑๕
พ.ศ. ๒๕๕๕			บ้านถนนสีลม						
วันที่ ๑๕	จำหน่ายเป็นประกัน	บริษัทเกรงรัชนแหงนต์	ธนาคารไทยพาณิชย์	๑	๓ ๕๒				(กษัตริย์) เจ้าพนักงานออกใบสำคัญรับเงิน
ผู้รายงาน		ชั้น ๕ ลำกวด	ลำกวด						วันที่ ๑๕
พ.ศ. ๒๕๕๒		บ้านถนนสีลม	ผู้รับจ้าง						
			บ้านบางกรมเจ้าท่า						
วันที่ ๑๕	จำหน่ายเป็นประกัน	บริษัทเกรงรัชนแหงนต์	ธนาคารไทยพาณิชย์	๑	๓ ๕๒				(กษัตริย์) เจ้าพนักงานออกใบสำคัญรับเงิน
ผู้รายงาน		ชั้น ๕ ลำกวด	ลำกวด						วันที่ ๑๕
พ.ศ. ๒๕๕๕		ถนนสีลม	ผู้รับจ้าง						
		ถนนสีลม	บ้านบางกรมเจ้าท่า						
วันที่ ๑๕	จำหน่ายเป็นประกัน	บริษัทเกรงรัชนแหงนต์	ธนาคารไทยพาณิชย์	๑	๓ ๕๒				(กษัตริย์) เจ้าพนักงานออกใบสำคัญรับเงิน
ผู้รายงาน		ชั้น ๕ ลำกวด	ลำกวด						วันที่ ๑๕
พ.ศ. ๒๕๕๖		ถนนสีลม	ผู้รับจ้าง						
		สีลม	บ้านบางกรมเจ้าท่า						

สำรบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

๒๕๘๖ ค.๑

แผ่นที่
หน้า ก

โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๘๗

อำเภอ นางรัก

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน ใน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำตึก
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
๑๓ ต.ค. พ.ศ. ๒๕๓๓	โอนที่ดิน จาก น.ศ. ๒๕๓๓ ที่ ท้องที่ คลองโคกขาม	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด อ้างถึง ผู้ให้เช่า	สหกรณ์การเกษตร จำกัด (สหกรณ์) ผู้ให้เช่า	๑	๓	๕๖				Mr. [Signature]	
๒๕๖๖ ๔ มิ.ย. ๒๕๖๖	โอนออกจาก จำนวนรวม สองโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้ถือโฉนด	๑	๓	๕๖				Mr. [Signature] (นายทวิชัย ทิศาสาร) (นายสมชาย วัฒนศิริ) (นายสมชาย วัฒนศิริ)	
๒๕๖๖ ๕ มิ.ย. ๒๕๖๖	เช่า มีกำหนดสาม สิบปีรวมสอง โฉนด	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)	กองทัพนวมสิหกรการเรา อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โทป ผู้เช่า	๑	๓	๕๖				Mr. [Signature] (นายทวิชัย ทิศาสาร)	

ฉบับสำนักงานที่ดิน หน้าออก

สารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

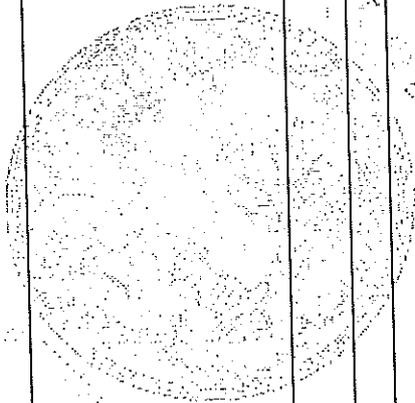
โฉนดที่ดินเลขที่

2587

อำเภอ

บางรัก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ตามสัญญา			เนื้อที่คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนด ที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการเช่า (กรณีการ แปลงสภาพ) รวมสองโฉนด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.ที. ทาวเวอร์ โกรท ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.ที.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	1	3	.92	-	-	-	-	 (นางสาวเพลินพิศ วงษ์แก้ว)



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
 THE DEPARTMENT OF LANDS
 กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
 THE DEPARTMENT OF LANDS

๑๙-๖๒-๙-๐-๐-๐-๐๐๕

ฉบับลงนาม

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ระหว่าง

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

กับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

วันที่ 3 ธันวาคม 2556

WE LRAWONG & P

WEIRAKONG, CHINSAVAT & PAKOPAKOR LTD.

640 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ชั้น 22

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

hmm.



กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
 กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
 เลขที่ 4099/2556
 ๕๖ ส.ค. ๒๕๕๖

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวมของ โฉนด มีกำหนด สามสิบ ปี

ที่ดิน
 โฉนดเลขที่ 557, 2587 เลขที่โฉนด 9998 หน้าสำรวจ 215, 362
 ตำบล บางกรูด อำเภอ บางกรูด จังหวัด นครปฐม
 เนื้อที่ ๓ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา
 เจ้าของที่ดิน นาย ธีรวัฒน์ ธีรวัฒน์
 ผู้เช่า นาย ธีรวัฒน์ ธีรวัฒน์
 สัญญาเช่าที่ดินรวมของโฉนดเลขที่ ๙๙๙๘ มีกำหนดสามสิบปี
 ตั้งแต่วันที่ ๔ เดือน ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๕๖
 ที่ตั้งที่ดินเลขที่ ๓๑๓ หมู่ที่ ๓ ตำบลบางกรูด อำเภอบางกรูด จังหวัดนครปฐม
 (โดยนายเชวงกร สุขแสง เขม) ผู้ให้เช่า
 อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -
 อยู่ที่บ้านเลขที่ ๓๑๓ หมู่ที่ ๓ ตำบลบางกรูด อำเภอบางกรูด จังหวัดนครปฐม
 (โดยนายเชวงกร สุขแสง เขม) นาย ธีรวัฒน์ ธีรวัฒน์
 ตำบลบางกรูด อำเภอบางกรูด จังหวัดนครปฐม
 (โดยนายเชวงกร สุขแสง เขม) นาย ธีรวัฒน์ ธีรวัฒน์
 อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -
 อยู่ที่บ้านเลขที่ ๓๑๓ หมู่ที่ ๓ ตำบลบางกรูด อำเภอบางกรูด จังหวัดนครปฐม
 (โดยนายเชวงกร สุขแสง เขม) นาย ธีรวัฒน์ ธีรวัฒน์

คำขอเช่าที่ดินรวมของโฉนดเลขที่ ๙๙๙๘ มีกำหนดสามสิบปี
 ที่ตั้งที่ดินเลขที่ ๓๑๓ หมู่ที่ ๓ ตำบลบางกรูด อำเภอบางกรูด จังหวัดนครปฐม
 (โดยนายเชวงกร สุขแสง เขม) นาย ธีรวัฒน์ ธีรวัฒน์
 ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าและผู้เช่า เข้าใจดีและตกลงกันว่าจะเช่าที่ดินรวมของโฉนดเลขที่ ๙๙๙๘ มีกำหนดสามสิบปี
 ข้อ ๒. ผู้เช่าขอเช่าที่ดินรวมของโฉนดเลขที่ ๙๙๙๘ มีกำหนดสามสิบปี จำนวนเงิน ๓,๗๘๐,๐๐๐ บาท (เงินสามหมื่นเจ็ดแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) (เงินค่าเช่าที่ดินรวมของโฉนดเลขที่ ๙๙๙๘ มีกำหนดสามสิบปี)
 ข้อ ๓. ผู้เช่าขอเช่าที่ดินรวมของโฉนดเลขที่ ๙๙๙๘ มีกำหนดสามสิบปี
 ข้อ ๔. ในกรณีที่ที่ดินรวมของโฉนดเลขที่ ๙๙๙๘ มีกำหนดสามสิบปี ผู้เช่าขอเช่าที่ดินรวมของโฉนดเลขที่ ๙๙๙๘ มีกำหนดสามสิบปี
 ข้อ ๕. ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า ผู้เช่าขอเช่าที่ดินรวมของโฉนดเลขที่ ๙๙๙๘ มีกำหนดสามสิบปี
 ข้อ ๖. โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าที่ดินรวมของโฉนดเลขที่ ๙๙๙๘ มีกำหนดสามสิบปี
 ข้อ ๗. เนื้อ地在และข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตาม "สัญญาเช่าที่ดินรวมของโฉนดเลขที่ ๙๙๙๘ มีกำหนดสามสิบปี" ฉบับลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๖
 หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวมของโฉนดเลขที่ ๙๙๙๘ มีกำหนดสามสิบปี มีข้อความครบถ้วน สำหรับดำเนินการที่กรมที่ดิน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้พอจะหนึ่งฉบับ
 (ฉบับนี้สำหรับ ผู้เช่า)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ให้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) (ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจ. ลว๓๖๒๒๕๕๖)
 (ลงลายมือชื่อผู้เช่า) (ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจ. ลว๓๖๒๒๕๕๖)
 (ลงลายมือชื่อพยาน)
 (ลงลายมือชื่อพยาน) นายสุชาติ ชาติ

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวมของโฉนดเลขที่ ๙๙๙๘ มีกำหนดสามสิบปี
 (นายสุชาติ ชาติ) เจ้าพนักงานที่ดิน
 ประจำสำนักงานที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ระหว่าง

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

กับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

วันที่ 3 ธันวาคม 2556

WEERAWONG GSP

WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANA LTD.

540 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ชั้น 22

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

lmm.

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2556 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 (โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เป็นผู้ที่มีอำนาจกระทำการแทน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ("กองทุนรวม" หรือ "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 557 และ 2587 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน จำนวน 29 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 91,664 ตารางเมตร และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ และอุปกรณ์ที่ติดตั้งและใช้งานในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)
- (ข) ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้เช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) รวมทั้งส่วนควบ งานระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว และผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้ให้เช่า
- (ค) ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขายเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่ามีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้ให้เช่า
- (ง) ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะให้ใช้เครื่องหมายการค้าและเครื่องหมายบริการ ในเครื่องหมาย "ซี.พี. ทาวเวอร์" และ "C.P.TOWER" ("เครื่องหมาย") และผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะใช้เครื่องหมายการค้าและเครื่องหมายบริการดังกล่าวเพื่อดำเนินการจัดจำหน่ายผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่ซื้อ

- 1.1 เมื่อเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและกองทุนรวมตกลงเช่า



- (1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 557 และ 2587 หน้าสำรวจเลขที่ 215 และ 362 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 3 ไร่ 1 งาน และ 3 ตารางวา ("ที่ดินที่เช่า") ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ
- (2) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) บางส่วน เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 91,664 ตารางเมตร ("อาคารที่เช่า") ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ
- (3) ส่วนควบคุม และงานระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าซึ่งได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ("งานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า") ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ

ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตาม เอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้

- 1.2 เมื่อเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว ผู้เช่าตกลงจะซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ("ทรัพย์สินที่ซื้อ") จากผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงจะขายทรัพย์สินที่ซื้อตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ให้แก่ผู้เช่าในราคาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่ซื้อปรากฏตาม เอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้

ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า (ตามที่นิยามข้างล่าง)

ข้อ 2. เงื่อนไขบังคับก่อน

- 2.1 การเช่าทรัพย์สินที่เช่า และการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อจะมีผลต่อเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จแล้ว เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะยกเว้นการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว

- (1) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ให้เช่า (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) และผู้เช่า (ในฐานะผู้เช่า) ได้รับการลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแล้ว
- (2) ผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร (ตามที่นิยามข้างล่าง) ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ตามที่นิยามข้างล่าง) มีอยู่ก่อนวันเช่าทำสัญญานี้ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า เป็นจำนวนอย่างน้อยร้อยละ 70 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารที่เช่า



ทั้งนี้ "สัญญาเช่าและสัญญาบริการ" ที่กล่าวในข้อนี้ หมายความว่า สัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่า และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่าที่ ("ผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร") ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รายชื่อของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญานับนี้

2.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้เงื่อนไขตามข้อ 2.1 เป็นผลสำเร็จก่อนหรือภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("วันที่การเช่าสำเร็จ")

2.3 หากเงื่อนไขตามที่กำหนดตามข้อ 2.1 ไม่เป็นผลสำเร็จ หรือไม่ได้รับการยกเว้นภายใน 17.00 น. ของวันที่ การเช่าสำเร็จแล้ว คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบ และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือ ประโยชน์ที่ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

ข้อ 3. ระยะเวลาการเช่า การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า และกำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์

3.1 เมื่อเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว คู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาเช่า ฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ณ วันที่การเช่า สำเร็จ ("วันจดทะเบียนการเช่า")

3.2 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า ("ระยะเวลา การเช่า") โดยให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบและผู้ให้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่าตาม สภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น และปราศจากภาระติดพันใดๆ

3.3 ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบต้นฉบับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและ หน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 3) และเอกสารอื่นใดที่ เกี่ยวข้อง รวมทั้งเงินประกันการเช่าและบริการตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (หากมี) ให้แก่ผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนการเช่า เมื่อได้มีการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 3.1 และเมื่อผู้เช่าได้ ชำระค่าตอบแทนตามข้อ 4 ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว

3.4 ให้ผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่ง เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ("กำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์")

ให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่ง เกิดขึ้นก่อนกำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์

3.5 ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยังมีได้อินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า ก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

- (1) ผู้เช่าตกลงที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า
- (2) ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.4 ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.3 และ
- (3) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่าโดยเร็ว

3.6 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้ผู้เช่าพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

ข้อ 4. ค่าตอบแทน

4.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,980,270,365 บาท (สามพันเก้าร้อยแปดสิบล้านสองแสนเจ็ดหมื่นสามร้อยหกสิบบาท) เพื่อตอบแทนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยแบ่งค่าเช่าตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,780,971,847 บาท (สามพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นหนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบบาท)
- (2) ค่าเช่าสำหรับงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 195,545,907 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านห้าแสนสี่หมื่นห้าพันเก้าร้อยเจ็ดบาท) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

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

lmm

4.2 คู่สัญญาตกลงซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อในราคา 3,462,611 บาท (สามล้านสี่แสนห้าหมื่นสองพันหกร้อยสิบเอ็ดบาท) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว โดยผู้เช่าจะชำระราคาคือขายดังกล่าวทั้งจำนวน ในวันจดทะเบียนการเช่า

4.3 ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนในสิทธิการใช้เครื่องหมายถึงแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 300,000 บาท (สามแสนบาท) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

ข้อ ๕. 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 หรือส่วนควบที่มีการก่อสร้างขึ้นใหม่บนหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนใดๆ จากผู้ให้เช่า

6.3 ผู้เช่าตกลงจะบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดจนดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือกระทำการใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้

lmm.

ผู้เช่าจะรักษาและดูแลสิ่งของที่มอบ ๗ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็น การรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดย ตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบ เรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

6.4 ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และการเข้า ตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าต้องไม่ทำให้ธุรกิจของผู้เช่าต้องหยุดชะงัก

6.5 ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือ ผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.4 ข้างต้นในส่วนที่ผู้เช่าได้รับไว้ ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันทำการที่ 5 ของเดือนถัดจากเดือนที่ผู้เช่าได้รับ เงินดังกล่าว

6.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงตลอด ถึงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม

6.7 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าภายในระยะเวลาอันสมควรถึง แผนการ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่ผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าที่แตกต่างอย่างมี นัยสำคัญจากข้อมูลที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

6.8 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้ รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้ สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่า อย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า

6.9 ผู้เช่ามีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญา ระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้ เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอัน สมควร

hmm.

6.10 ผู้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือมีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าตามสัญญา

ข้อ 7. สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

7.1 ภายใต้บังคับของข้อ 6.9 ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการตามที่กองทุนรณรงค์ขอ รวมถึงลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้

7.2 ภายใต้บังคับของข้อ 6.2 ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นในอนาคต หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ใดเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นตามที่ผู้เช่าร้องขอหรือตามที่กฎหมายกำหนด รวมตลอดถึงลงลายมือชื่อในแบบคำขอหรือการให้ความยินยอมในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าตามที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นและตกลงจะดำเนินการแบบแบบปลูกสร้างและเอกสารที่ประกอบคำขออนุญาตดังกล่าว

7.3 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.4 ข้างต้นในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้เช่าภายในวันทำการที่ 5 ของเดือนถัดจากเดือนที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินดังกล่าว และจะส่งมอบต้นฉบับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าที่เช่าในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 วันทำการนับจากวันที่ผู้เช่าที่เช่าในอาคารให้ความยินยอมดังกล่าว

7.4 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และตกลงไม่ก่อภาระผูกพันหรือต่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ยกเว้นกรณีในกรณีที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ให้เป็นหลักประกัน ก่อภาระผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใด ๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้



เช่าตลอดระยะเวลาเช่า

- 7.6 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่า จะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้เช่า จะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 7.7 ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการหรืองดเว้นกระทำการใด ๆ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าทำสัญญาเช่าฉบับนี้
- 7.8 ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือมีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญา
- 7.9 เพื่อให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์จากพื้นที่ที่ผู้ให้เช่าได้นำไปให้เช่าระยะยาวแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าก่อนวันที่คู่สัญญาตกลงเช่าทำสัญญาฉบับนี้ คิดเป็นพื้นที่รวม 1,397.40 ตารางเมตร รายละเอียดปรากฏตาม เอกสารแนบท้าย 4 โดยผู้ให้เช่าได้รับชำระค่าเช่าล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงพื้นที่แล้ว ผู้ให้เช่าตกลงว่านับแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 หรือวันจดทะเบียนการเช่า (แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นหลัง) จนถึงวันที่ผู้เช่าจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่กับผู้เช่าช่วงพื้นที่ แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผู้ให้เช่าตกลงที่จะชำระเงินสำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะยาวให้แก่ผู้เช่าเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 30,337,200 บาทต่อปี หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 2,528,100 บาทต่อเดือน โดยจะชำระเป็นรายเดือนภายในวันทำการที่ 5 ของทุกเดือนตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 4 ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีหนังสือค้ำประกัน จำนวน 12 ฉบับที่ออกโดยธนาคารให้กับผู้เช่า เพื่อรับประกันการชำระเงินรายเดือนสำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะยาวตามสัญญาเช่าฉบับนี้ เป็นจำนวนเงิน 2,528,100 บาทต่อฉบับ ในช่วงระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ข้อ 8. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

- 8.1 ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 8.2 ผู้เช่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และผู้เช่าพื้นที่ร้านค้า



- (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมทางการค้าปกติของผู้เช่า หรือ
- (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

ข้อ 9. การประกันภัย

9.1 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) ยกเว้นกรณีการก่อการร้าย และกรณีพื้นดินหลุดตัวสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่ากับบริษัทประกันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

9.2 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่ากับบริษัทประกันที่ผู้เช่าจะกำหนด 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) กรมธรรม์ประกันภัยเพื่อประโยชน์

บุคคลภายนอก ซึ่งมีอยู่ในวันจดทะเบียนการเช่าเพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้มีเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 9.1 และข้อ 9.3 ข้างต้น และให้ผู้เช่าชำระเบี้ยประกันภัยสำหรับกรมธรรม์ดังกล่าวตามระยะเวลาการประกันภัยคงเหลือนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

ทั้งนี้ นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันก่อนที่มีการสลักหลังกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด และกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก เพื่อให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่ผู้ให้เช่าทำให้ หากผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากผู้รับประกันภัย ผู้ให้เช่าตกลงที่จะโอนค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าโดยเร็ว

9.5 ในกรณีที่เกิดภัยใด ๆ ขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมดก็ตาม ผู้เช่าตกลงว่าจะให้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (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 16 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว และ (ข) ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ที่ผู้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัยเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายตามข้อนี้ ไม่ครอบคลุมจนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าไปแล้วคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่คงเหลืออยู่ในส่วนที่ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักไม่ครอบคลุม และผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่าส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าพร้อมหลักฐานการที่ผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักข้างต้น

9.7 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยทรัพย์สินอื่นๆ ของผู้เช่าและบุคคลที่สาม กับผู้รับประกันภัยที่ผู้เช่าเห็นสมควร ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ข้อ 10. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

10.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และเหมาะสมกับภาระใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

Handwritten signature

10.2 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง เฉพาะความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

หากมีเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์สินที่เช่าที่นอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง

ข้อ 11. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้ให้เช่าดังต่อไปนี้

11.1 ผู้เช่ามีฐานะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีรายได้สุทธิตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักที่เกี่ยวกับข้อ

11.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน

11.3 การที่ผู้เช่าเช่าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 12. คำรับรองและรับประกันของผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

12.1 ผู้ให้เช่าเป็นบริษัทมหาชนจำกัดซึ่งจัดตั้งและดำรงอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย

12.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเช่าทำและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ฉบับนี้ทุกประการ

12.3 การเช่าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญานี้ฉบับนี้มีผลสมบูรณ์และผูกพันผู้ให้เช่ารวมทั้งสามารถบังคับกับผู้ให้เช่าเพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญานี้ได้ทั้งหมดภายใต้การปฏิบัติตามบทบัญญัติต่าง ๆ ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

12.4 การเช่าทำ และการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญานี้ฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้ง ฝ่าฝืนและ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำสั่งศาลใด ๆ และผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเช่าทำสัญญานี้ฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว

- 12.5 ผู้ให้เข้าได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ จากคู่สัญญาต่าง ๆ ของผู้ให้เข้าและ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว
- 12.6 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เข้าตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ให้เข้ามีอยู่กับบุคคลภายนอก
- 12.7 ทรัพย์สินที่เข้าอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมเช่นเดียวกันกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เข้า
- 12.8 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเข้า ผู้ให้เข้าไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 12.9 ผู้ให้เข้าเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าตามสัญญาเช่าที่ดินและทรัพย์สินที่เข้าไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 12.10 การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เข้า รวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้งานและการประกอบกิจการของอาคารที่เข้า ได้รับอนุญาตและ/หรือใบอนุญาตจากหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนและใบอนุญาตและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์ ("ใบอนุญาต")
- 12.11 ผู้ให้เข้ามิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาต และผู้ให้เข้ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาตและ/หรือการได้รับอนุญาตถูกระงับ ยกเลิกหรือเพิกถอน
- 12.12 ทรัพย์สินที่เข้าไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ให้เข้าภายใต้สัญญาฉบับนี้
- 12.13 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เข้าไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกักข้อจกภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- 12.14 ผู้ให้เข้าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เข้าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการเข้าครบถ้วนแล้ว
- 12.15 ในการประกอบกิจการของอาคารที่เข้า ผู้ให้เข้าได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป

hmm.

ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่ามีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม

12.16 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้เช่าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่าผู้เช่าในการเช่าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

12.17 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า การดำเนินการของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวม และ/หรือหนังสือชี้ชวน เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มีได้เปิดเผยหรือแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ซึ่งการที่มีได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า การดำเนินการของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า ตามที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวม และ/หรือหนังสือชี้ชวน

ข้อ 13. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

13.1 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า ออกรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

13.2 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

13.3 ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าสำหรับปี 2556 ตามสัดส่วนจนถึงก่อนวันจดทะเบียนการเช่า โดยตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระภาษีดังกล่าวเองทั้งสิ้น

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

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระ ผู้ให้เช่าตกลงคืนภาษี และ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วนภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า

//

ข้อ 14. การอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ

เพื่อเป็นคำตอบแทนค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้เครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ ในเครื่องหมาย "ซี.พี.ทาวเวอร์" และ "C.P. TOWER" ("สิทธิในการใช้เครื่องหมาย") เพื่อดำเนินกิจการของผู้เช่า รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และใช้ในการโฆษณาและการประชาสัมพันธ์ของผู้เช่า เพื่อดำเนินกิจการของผู้เช่า รวมถึงใช้เครื่องหมายดังกล่าวในเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกันเรื่องดังกล่าว โดยผู้เช่าตกลงที่จะดำเนินการต่างๆ เพื่อไม่ให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่ามาฟ้องร้องในการใช้เครื่องหมายดังกล่าว

ทั้งนี้ ภายหลังจากผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายดังกล่าวต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์แล้ว คู่สัญญาตกลงจะเข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่คู่สัญญาเห็นชอบร่วมกันและไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดต่อไปโดยเร็ว

ข้อ 15. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการยกเลิกสัญญา

หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

- 15.1 คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันภายใต้สัญญานี้
- 15.2 ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 15.3 ครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยไม่มีการต่ออายุการเช่าออกไป
- 15.4 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือมีการเพิกถอนหรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ

ข้อ 16. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 15 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 16.1 กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการยกเลิกสัญญาในข้อ 15.1 และข้อ 15.2 ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับ

แต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยพลัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เว้นแต่การไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในกำหนดเวลานั้นเกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย หรือเพราะเหตุที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาไม่ต้องการรับผิดชอบ

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาและผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่า รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

- 16.2 กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาใน ข้อ 15.3 และข้อ 15.4 ของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้
- 16.3 หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้เป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้จะมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น
- 16.4 ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาตามสัญญานี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือบอกกล่าว
- 16.5 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งกับทรัพย์สินที่เช่า ในขณะที่ได้รับการบำรุงรักษา โดยผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้

ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าอาจร่วมกันแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินที่เช่าโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวร่วมกันเท่าๆกัน

- (2) ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในพื้นที่ในอาคารที่มีอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่ผู้ให้เช่า



(3) รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดินของทรัพย์สินที่เช่าในระยะเวลาเช่าตามสัดส่วน ทั้งนี้ หากผู้เช่าได้ชำระภาษีล่วงหน้าในส่วนในช่วงเวลาภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วก่อนระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะคืนภาษีในส่วนดังกล่าวตามสัดส่วนให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 วันจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า

หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีดังกล่าวแทนผู้เช่า หรือผู้เช่ามีภาษีค้างชำระและผู้ให้เช่าชำระภาษีดังกล่าวแทนผู้เช่าให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าจะคืนภาษีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระแทนผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันจากวันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้ให้เช่า

16.6 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด ผู้ให้เช่าจะดำเนินการซื้อเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 1.2 ของสัญญาฉบับนี้จากผู้เช่าในราคามูลค่าตามบัญชี (Book Value) รวมทั้งดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นรวมถึงจัดทำสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สิน

ข้อ 17. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาดตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาดตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 18. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดสรรกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักที่ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดสรรกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

ข้อ 19. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ



ในระหว่างที่สัญญาที่มีผลใช้บังคับ และภายใน 1 ปีนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง คู่สัญญาตกลงที่จะ เก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็น ความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการ เปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 19.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับ เช่นเดียวกัน
- 19.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงาน ของสำนักงานและตลกดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 19.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

ข้อ 20. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ตั้งที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง-พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำ บอกกล่าวให้ถือว่ามิผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษร อื่น ในกรณีที่มิมีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่าย ที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเองหรือพนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ ลงทะเบียน

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

lmm.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

ที่อยู่: เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์: (02) 686-6100

เรียน: ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
ทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่
ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่
ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

ข้อ 21. การละสิทธิ

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้าในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือ
ว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

ข้อ 22. กฎหมายที่ใช้บังคับ

22.1 ในกรณีที่มีข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งตามสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่อาจตกลงกันได้
คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธินำคดีสู่ศาลที่มีอำนาจพิจารณาและพิพากษาคดีเกี่ยวกับข้อโต้แย้งหรือข้อ
พิพาทดังกล่าว

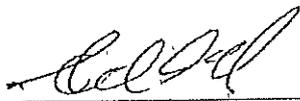
22.2 สัญญาฉบับนี้ให้อยู่ภายใต้การบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

[คู่สัญญาลงนามหน้าถัดไป]

//

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานให้เป็นสำคัญ

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)



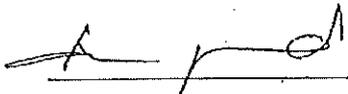
นายสุรินทร์ อรุณมานนท์ชัย

พยาน



นายสมเกียรติ เรือนทองดี

กองทุนร่วมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท



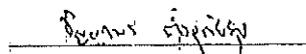
นายสมชัย นุญนำศิริ



นางชวีณดา นานรัตน์กุล



พฤษภาคม


นางสาวชวีณดาพร ตั้งอุทัยสุข

//

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

1. ที่ดินที่เช่า

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ ⁽¹⁾			เนื้อที่ดินตามสิทธิ การเช่า ⁽²⁾		
				ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา
1	557	99	215	1	1	11	1	1	11
2	2587	98	362	1	3	92	1	3	92
รวมทั้ง 2 แปลง				3	4	3	3	4	3

2. อาคารที่เช่า

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า จำนวน 29 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่รวม 91,664 ตารางเมตร

3. งานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า

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

เอกสารแนบท้าย 2

รายละเอียดทรัพย์สินที่ซื้อ

- อุปกรณ์ระบบสุขภาพ ได้แก่ บีเอ็มเอ, มอเตอริ่ง
- อุปกรณ์ดับเพลิง ได้แก่ ไฟฉุกเฉิน, ถังดับเพลิง
- เครื่องมือเครื่องใช้ในห้องน้ำ เช่น เครื่องเป่ามือ
- อุปกรณ์ระบายน้ำอากาศ ได้แก่ พัดลมดูดอากาศ
- Software ได้แก่ Software ระบบที่จอดรถ
- ป้ายโฆษณา
- อุปกรณ์เสียงตามสาย
- อุปกรณ์กล้องวงจรปิด ได้แก่ กล้องวงจรปิด

เอกสารแนบท้าย 3
สัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ຂໍ້ກຳນົດການໃຫ້ ການຮັບຮອງ ຈຳນວນ 1 (ສ່ວນ)

ເມັດສາຍໂຮງຮຽນ 2556

ລ.ດຳລັບ	ຊື່ບຸກຄົນ	ຊື່ບຸກຄົນ (ອັດຕະໂນ)	ຊື່ບຸກຄົນ (ອັດຕະໂນ)	ຊື່ບຸກຄົນ (ອັດຕະໂນ)	ຊື່ບຸກຄົນ (ອັດຕະໂນ)	ຊື່ບຸກຄົນ (ອັດຕະໂນ)	ຊື່ບຸກຄົນ (ອັດຕະໂນ)	ຊື່ບຸກຄົນ (ອັດຕະໂນ)	ຊື່ບຸກຄົນ (ອັດຕະໂນ)	ຊື່ບຸກຄົນ (ອັດຕະໂນ)	ເງິນສ່ວນໃຫ້		ເງິນສ່ວນໃຫ້	ເງິນສ່ວນໃຫ້	ເງິນສ່ວນໃຫ້	ເງິນສ່ວນໃຫ້	ເງິນສ່ວນໃຫ້
											ເງິນສ່ວນໃຫ້	ເງິນສ່ວນໃຫ້					
81	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	H-1 (D)	22	115.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
82	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	22	180.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
83	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	H-2 (A)	22	35.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
84	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	22	201.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
85	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	H-2 (B)	22	187.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
86	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	K-1-2	23	2,026.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
87	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	J-1 (A)	24	305.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
88	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	J-1 (B)	24	184.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
89	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	J-1 (C)	24	312.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
90	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	J-1 (D)	24	185.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
91	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	J-2 (A2), J-2 (B), J-2 (A)	24	845.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
92	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	24	84.72	80.00	227.50	307.50	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
93	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	I-1 (C)	25	305.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
94	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	I-2 (A1)	25	438.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
95	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	I-2 (A2)	25	419.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
96	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	I-1 (B)	25	363.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
97	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	I-2 (B)	25	230.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
98	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	I-1 (A)	25	128.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
99	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	25	60.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
100	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	25	53.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
101	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	25	70.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
102	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	L-1 (A)	26	500.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
103	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	L-1 (B)	26	500.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
104	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	L-2 (A)	26	418.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
105	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	L-2 (B)	26	66.83	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
106	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	26	38.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
107	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	26	46.00	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
108	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	L-2 (B-1-2)	26	267.17	80.00	535.00	615.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
109	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	27	2,020.00	80.00	565.00	645.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
110	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	28	753.00	80.00	565.00	645.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
111	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	28	180.00	80.00	565.00	645.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
112	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	28	150.00	80.00	565.00	645.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
113	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	28	58.00	80.00	565.00	645.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
114	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	28	58.00	80.00	565.00	645.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
115	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	28	179.00	80.00	565.00	645.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
116	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	28	25.00	80.00	565.00	645.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
117	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	28	57.00	80.00	565.00	645.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
118	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	28	31.00	80.00	565.00	645.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
119	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	28	43.00	80.00	565.00	645.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							
120	ນາງ.ອິນທະນິດ	✓	-	28	116.00	80.00	565.00	645.00	1 ມ.ຊ. 54	31 ມ.ຊ. 56							

133

ល.រ	ប្រភេទការងារ	ប្រភេទការងារ (កម្រិត)	ប្រភេទការងារ (ឈ្មោះ)		ប្រភេទការងារ (ឈ្មោះ)	ប្រភេទការងារ (ឈ្មោះ)							
										ប្រភេទការងារ (ឈ្មោះ)	ប្រភេទការងារ (ឈ្មោះ)		
121	ការសាងសង់បណ្ណាល័យ	✓	-	-	29	84.00	80.00	565.50	645.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
122	ការសាងសង់បណ្ណាល័យ	✓	-	-	29	222.00	20.00	565.00	645.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
123	ការសាងសង់បណ្ណាល័យ	✓	-	-	29	222.00	20.00	565.00	645.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
124	ការសាងសង់បណ្ណាល័យ	✓	-	-	29	219.00	20.00	565.00	645.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
125	ការសាងសង់បណ្ណាល័យ	✓	-	-	29	77.00	20.00	565.00	645.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
126	ការសាងសង់បណ្ណាល័យ	✓	-	-	29	104.00	20.00	565.00	645.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
127	ការសាងសង់បណ្ណាល័យ	✓	-	-	29	77.00	20.00	565.00	645.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
128	ការសាងសង់បណ្ណាល័យ	✓	-	-	29	20.00	20.00	565.00	645.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
129	ការសាងសង់បណ្ណាល័យ	✓	-	-	29	85.00	20.00	565.00	645.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
130	ការសាងសង់បណ្ណាល័យ	✓	-	-	29	213.00	20.00	565.00	645.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
131	ការសាងសង់បណ្ណាល័យ	✓	-	-	29	84.00	20.00	565.00	645.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
132	ការសាងសង់បណ្ណាល័យ	✓	-	-	29	101.00	20.00	565.00	645.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
133	ការសាងសង់បណ្ណាល័យ	✓	-	-	29	101.00	20.00	565.00	645.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
134	ការសាងសង់បណ្ណាល័យ	✓	-	-	30	1370.00	20.00	565.00	645.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
សរុប										35 ឈ.54	31 ឈ.56		
1	បង់ប្រាក់ប្រចាំខែ ប្រាក់បញ្ញើ (ប្រាក់)		B-2		B	355.00	33.66	365.86	443.52	2 ឈ.35	31 ឈ.57		
2	បង់ប្រាក់ប្រចាំខែ ប្រាក់បញ្ញើ (ប្រាក់)		B-3		B	440.40	30.00	-	30.00	25 ឈ.32	24 ឈ.57		
3	ប្រាក់បញ្ញើ		A-1		A	432.00	20.00	-	20.00	1 ឈ.32	31 ឈ.57		
4	ប្រាក់បញ្ញើ		A-2		1	642.00	1.56	-	1.56	1 ឈ.31	31 ឈ.56		
សរុប										15 ឈ.56	31 ឈ.57		
5	ប្រាក់បញ្ញើ		A-3		1	46.00	20.00	-	20.00	1 ឈ.32	30 ឈ.57		
6	ប្រាក់បញ្ញើ		A-4		1	124.00	20.00	-	20.00	1 ឈ.32	30 ឈ.57		
7	ប្រាក់បញ្ញើ		B-1		B	160.00	30.00	1,270.00	1,390.00	1 ឈ.54	31 ឈ.56		
8	ប្រាក់បញ្ញើ		B-1(A)		B	91.00	30.00	1,120.00	1,200.00	1 ឈ.54	30 ឈ.57		
9	ប្រាក់បញ្ញើ		B-3(A)		B	90.60	-	-	-	-	-		
10	ប្រាក់បញ្ញើ		B-4		B	179.00	30.00	170.00	250.00	1 ឈ.56	31 ឈ.57		
11	ប្រាក់បញ្ញើ		B-5		B	194.00	20.00	770.00	890.00	1 ឈ.54	30 ឈ.57		
12	ប្រាក់បញ្ញើ		B-6		B	42.23	20.00	1,075.00	1,155.00	1 ឈ.56	31 ឈ.58		
13	All Nippon Airways Co., Ltd.		C-1		2	478.00	30.00	550.00	630.00	1 ឈ.54	31 ឈ.57		
14	ប្រាក់បញ្ញើ		C-2-C-5		2	500.00	30.00	1,170.00	1,250.00	1 ឈ.55	31 ឈ.57		
15	ប្រាក់បញ្ញើ		C-6		2	165.00	30.00	370.00	350.00	20 ឈ.53	19 ឈ.56		
16	ប្រាក់បញ្ញើ		C-7-C-8		2	125.00	20.00	1,097.00	1,177.00	15 ឈ.56	14 ឈ.59		
17	ប្រាក់បញ្ញើ		C-9		2	206.72	20.00	970.00	1,050.00	15 ឈ.55	16 ឈ.58		
18	ប្រាក់បញ្ញើ		D-1		3	106.43	30.00	720.00	800.00	16 ឈ.55	15 ឈ.58		
19	ប្រាក់បញ្ញើ		D-2		3	108.00	30.00	535.00	615.00	16 ឈ.56	31 ឈ.66		
20	ប្រាក់បញ្ញើ		D-3-4		3	301.00	30.00	795.00	875.00	1 ឈ.56	30 ឈ.57		
21	Egyptian Lines		D-5,6		3	254.00	30.00	655.00	735.00	1 ឈ.55	30 ឈ.58		
22	ប្រាក់បញ្ញើ		D-7		3	127.00	30.00	576.00	656.00	25 ឈ.54	26 ឈ.57		
23	ប្រាក់បញ្ញើ		D-8,9		3	327.00	30.00	420.00	500.00	16 ឈ.54	15 ឈ.57		

ឯកសារព័ត៌មានសម្រាប់ការវិនិយោគ (ត្រីមាស)

ឯកសារព័ត៌មានសម្រាប់ឆ្នាំ ២០១៦

ល.រ	ឈ្មោះក្រុមហ៊ុន/ស្ថាប័ន	ទីស្នាក់ការកណ្តាល	ទីស្នាក់ការបច្ចេកទេស	ស្ថានភាព	កាលបរិច្ឆេទ	ចំណូលសេវា		ចំណូលសេវាសរុប	កាលបរិច្ឆេទ	ស្ថានភាព
						សេវា	សេវាសរុប			
2	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	-	-	1	29.12	287.50	-	287.50	1 ឧសភា 54	31 ឧសភា 56
3	ក្រុមហ៊ុន ធីតា (កម្ពុជា) ភីអិល	A-5	-	1	13.23	-	-	-	1 ឧសភា 53	-
4	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	D-16	-	3	5.00	-	-	-	3 ឧសភា 44	-
5	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	D-17	-	3	7.00	600.00	-	600.00	1 ឧសភា 34	31 មករា 57
6	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	D-18	-	3	4.00	625.00	-	625.00	1 ឧសភា 55	30 ឧសភា 57
7	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	D-18 (A 1)	-	3	7.50	700.00	-	700.00	1 ឧសភា 56	30 ឧសភា 59
8	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	E-6	-	4	43.00	80.00	235.00	315.00	16 ឧសភា 55	15 ឧសភា 56
9	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	D-19	-	4	21.00	-	-	-	1 ឧសភា 52	-
10	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	D-20	-	4	10.00	400.00	-	400.00	1 ឧសភា 56	30 ឧសភា 59
11	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	D-21	-	4	3.00	400.00	-	400.00	1 ឧសភា 56	15 ឧសភា 59
12	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ (កម្ពុជា)	-	6	13.50	-	-	-	1 ឧសភា 43	-
13	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ (កម្ពុជា)	-	7	13.50	-	-	-	1 ឧសភា 43	-
14	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ (កម្ពុជា)	-	8	13.50	-	-	-	20 ឧសភា 47	-
15	Deke Air (Thailand) Ltd.	ក្រុងភ្នំពេញ (កម្ពុជា)	-	9	19.00	462.00	-	462.00	16 ឧសភា 55	15 ឧសភា 58
16	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	A	-	9	77.00	-	116.88	116.88	1 ឧសភា 54	31 ឧសភា 56
17	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	B	-	9	28.00	150.00	-	150.00	1 ឧសភា 54	31 ឧសភា 56
18	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	C	-	9	13.50	-	-	-	1 ឧសភា 54	31 ឧសភា 56
19	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	D	-	9	30.00	150.00	-	150.00	1 ឧសភា 54	31 ឧសភា 56
	សរុប				356.05					
1	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	26.8	-	1	26.80	134.32	-	134.32	1 ឧសភា 54	31 ឧសភា 56
2	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ	-	1	0.09	1,500.00	-	1,500.00	16 ឧសភា 54	14 ឧសភា 57
3	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ (កម្ពុជា)	-	5	0.24	1,800.00	-	1,800.00	1 ឧសភា 55	31 ឧសភា 56
4	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ	-	1	6.14	1,890.00	-	1,890.00	1 ឧសភា 56	31 ឧសភា 58
5	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ	-	1	0.16	10,500.00	-	10,500.00	1 ឧសភា 56	31 ឧសភា 58
6	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ	-	4	0.26	2,000.00	-	2,000.00	20 ឧសភា 57	19 ឧសភា 58
7	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ (កម្ពុជា)	-	11	3.20	6,325.00	-	6,325.00	2,377.00	1 ឧសភា 56
8	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ	-	11	19.00	-	13,813.00	13,813.00	15 ឧសភា 53	14 ឧសភា 56
9	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ	-	4	0.25	1,386.00	-	1,386.00	15 ឧសភា 53	14 ឧសភា 56
10	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ	-	11	11.96	15,562.50	-	15,562.50	1 ឧសភា 55	31 ឧសភា 58
				11	3.00	4,500.00	-	4,500.00	1 ឧសភា 56	31 ឧសភា 58
				4	-	7,200.00	-	7,200.00	-	-
11	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ (កម្ពុជា)	-	11	2.77	3,865.00	-	3,865.00	27 ឧសភា 56	26 ឧសភា 59
12	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	V-11-L	-	11	1.00	2,875.00	-	2,875.00	1 ឧសភា 53	31 ឧសភា 56
13	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ	-	19	0.09	1,500.00	-	1,500.00	1 ឧសភា 54	31 ឧសភា 57
14	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	ក្រុងភ្នំពេញ	-	26	0.36	1,500.00	-	1,500.00	1 ឧសភា 56	31 ឧសភា 58
15	ក្រុមហ៊ុន ប៊ូណា (កម្ពុជា) ភីអិល	-	-	សរុប	1.00	4,025.00	-	4,025.00	1 ឧសភា 54	31 ឧសភា 56

1. การดำเนินงานใน สหกรณ์ จำกัด (ส่วน)

1. การดำเนินงาน 2556

No	Project Name	Unit Location	Floor (sqm)	Contract Value (Baht)		Start Date	End Date
				Net	Total		
18	ระบบสื่อสารวิทยุ, Abnatis System, Cell Station	22 ไร่	-	4,200.00	-	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 57
17	งานติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	34 ไร่	-	4,200.00	-	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 57
18	งานติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	108 ไร่	-	1,000.00	-	28 มี.ค. 56	-
19	ติดตั้ง วิทยุ 3 ไร่	163 ไร่	-	2,948.00	-	15 มิ.ย. 53	14 มิ.ย. 56
20	ติดตั้ง วิทยุ 5 ไร่	35 ไร่	-	866.66	-	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 57
21	งานติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	20 ไร่	-	3,485.00	-	27 มี.ค. 56	28 มี.ค. 59
22	งานติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	70 ไร่	70.31	-	-	-	-
1	งานติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	7 ไร่	7.00	31,200.00	-	2 มิ.ย. 54	1 มิ.ย. 57
POV							
รวม							
1	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ 15 ไร่	70 ไร่ x 508 ไร่ (0.13)	-	17,500	17,500	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 57
2	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ 300 ไร่	300 ไร่ x 160 ไร่	-	17,500	17,500	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
3	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ 85.50 ไร่	85.50 ไร่ x 174 ไร่	-	17,500	17,500	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
4	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ 0.90 ไร่	0.90 ไร่ x 5 ไร่	-	30,000	30,000	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
5	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ 59.50 ไร่	59.50 ไร่ x 123.50 ไร่	-	3,100	3,100	15 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
6	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ 59.50 ไร่	59.50 ไร่ x 123.50 ไร่	-	9,315	9,315	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
7	IDP Education Services Co.Ltd	59.50 ไร่ x 123.50 ไร่	-	3,100	3,100	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
8	IDP Education Australia (Thailand) Ltd.	59.50 ไร่ x 123.50 ไร่	-	3,100	3,100	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
9	C.P. Land PLC	59.50 ไร่ x 123.50 ไร่	-	-	-	-	-
10	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	59.50 ไร่ x 123.50 ไร่	-	3,100	3,100	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
11	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	59.50 ไร่ x 123.50 ไร่	-	3,100	3,100	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
12	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	59.50 ไร่ x 123.50 ไร่	-	3,100	3,100	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
13	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	59.50 ไร่ x 123.50 ไร่	-	3,100	3,100	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
14	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	59.50 ไร่ x 123.50 ไร่	-	3,100	3,100	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
15	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	178.50 ไร่ x 267 ไร่	-	48,600	48,600	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 57
16	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	0.90 ไร่ x 2.91 ไร่ (0.26)	-	33,660	33,660	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
17	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	0.297 ไร่ x 1.20 ไร่ (0.36)	-	7,000	7,000	1 มิ.ย. 56	30 มิ.ย. 57
18	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	0.52 ไร่ x 2.04 ไร่ (1.06)	-	22,000	22,000	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
19	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	0.51 ไร่ x 1.80 ไร่ (0.92)	-	9,900	9,900	-	-
20	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	0.51 ไร่ x 1.80 ไร่ (0.92)	-	13,200	13,200	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
21	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	0.89 ไร่ x 2.31 ไร่ (2.05)	-	33,660	33,660	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
22	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	0.40 ไร่ x 1.20 ไร่ (0.48)	-	3,250	3,250	-	-
23	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	0.51 ไร่ x 1.80 ไร่ (0.92)	-	13,200	13,200	-	-
24	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	0.90 ไร่ x 2.92 ไร่ (2.61)	-	33,660	33,660	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
25	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	60 ไร่ x 75 ไร่	-	5,000	5,000	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
26	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	19,000 ไร่	-	19,000	19,000	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 56
27	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	30,000 ไร่	-	30,000	30,000	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 57
28	ติดตั้งระบบสื่อสารวิทยุ	31,680 ไร่	-	31,680	31,680	1 มิ.ย. 56	31 มี.ค. 57

เอกสารแนบท้าย 4

พื้นที่ให้เช่าระยะยาว

1. พื้นที่ให้เช่าระยะยาว

พื้นที่ดังต่อไปนี้ ให้เรียกรวมกันว่า "พื้นที่ให้เช่าระยะยาว"

พื้นที่	ผู้เช่าในปัจจุบัน	ขนาด (ตารางเมตร)	วันที่สัญญาเช่าพื้นที่ เดิมสิ้นสุดลง
ชั้น B: B-2	บมจ. โนเนเจอร์ ฟู๊ด กรุ๊ป	355.0	31 พฤษภาคม 2557
ชั้น B: B-3	บจ. เซสเตอร์รี่ฟู๊ด	440.4	24 พฤษภาคม 2557
ชั้น 1: A-1	บจ. สเททส์สลิค	432.0	30 มิถุนายน 2557
ชั้น 1: A-3	บจ. นิเคอร์นอเพติคอลล	46.0	30 มิถุนายน 2557
ชั้น 1: A-4	บจ. แรม โฮลดิ้งส์	124.0	30 มิถุนายน 2557
รวม		1,397.4	

2. ค่าตอบแทนที่ผู้ให้เช่าต้องชำระให้แก่กองทุนรวม

ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวมสำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะยาวเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 30,337,200 บาท (สามสิบล้านสามแสนสามหมื่นเจ็ดพันสองร้อยบาท) โดยจะชำระเป็นรายเดือน ภายในวันทำการที่ 5 ของทุกเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนที่ต้องชำระต่อเดือน = (ก) - (ข)

โดยที่

(ก) หมายถึง

เดือน (2557)	(ก)
มกราคม	2,528,100
กุมภาพันธ์	2,528,100
มีนาคม	2,528,100
เมษายน	2,528,100
พฤษภาคม	2,528,100

มิถุนายน	2,528,100
กรกฎาคม	2,528,100
สิงหาคม	2,528,100
กันยายน	2,528,100
ตุลาคม	2,528,100
พฤศจิกายน	2,528,100
ธันวาคม	2,528,100

- (ข) หมายถึง ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมต่อเดือนที่กองทุนรวมได้รับจริงจากผู้เช่าช่วงพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ภายหลังจากสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับเดิมสิ้นสุดลง
- "ผู้เช่าช่วงพื้นที่" หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ให้เช่าระยะยาว
- "สัญญาเช่าพื้นที่" หมายถึง สัญญาเช่าและสัญญาบริการพื้นที่ให้เช่าระยะยาว
- ทั้งนี้ ในกรณีที่ (ข) มีจำนวนสูงกว่าหรือเท่ากับ (ก) ในแต่ละเดือน ผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระค่าตอบแทนสำหรับเดือนนั้นๆ ให้แก่กองทุนรวม

/

หนังสือมอบอำนาจ

ทำที่ บริษัท ซี.พี.แลนต์ จำกัด (มหาชน)

วันที่ 30 ตุลาคม 2556

ด้วยหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ บริษัท ซี.พี.แลนต์ จำกัด (มหาชน) โดย นายสุนทร อรุณานนท์ชัย และนายวีรวัฒน์ กาญจนกุล กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 313 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("บริษัท" หรือ "ผู้มอบอำนาจ") ขอมอบอำนาจให้ นายสุนทร อรุณานนท์ชัย อยู่บ้านเลขที่ 21 ซอยพร้อมศรี แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ("ผู้รับมอบอำนาจ") เป็นผู้รับมอบอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้มอบอำนาจในการลงนามในเอกสาร ดังต่อไปนี้ (รวมเรียกว่า "สัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์")

1. สัญญาเช่าที่ดินและอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ระหว่างบริษัท และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
2. สัญญาเช่าที่ดินและอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ระหว่างบริษัท และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
3. สัญญาเช่าที่ดินและอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (ห้วยไทร) ระหว่างบริษัท และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
4. สัญญาคงการกระทำ (Undertaking Agreement) ระหว่างบริษัท และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
5. สัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement) ระหว่างบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

รวมถึงการจัดทำ แก้ไข รับรองสำเนา หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ลงนามแก้ไขข้อมูล หรือข้อความใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกระทำการใดที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จสิ้น

การใดที่ผู้รับมอบอำนาจ ได้กระทำไปภายในขอบเขตแห่งหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ ผู้มอบอำนาจขอรับผิดชอบในการที่ผู้รับมอบอำนาจกระทำลงไป เสมือนหนึ่งว่าผู้มอบอำนาจ ได้กระทำการนี้ด้วยตนเองทุกประการ

เพื่อเป็นหลักฐาน แห่งการมอบอำนาจ ผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจจึงลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทไว้ต่อหน้าพยาน



บริษัท ซี.พี.แลนต์ จำกัด (มหาชน)
CP LAND PUBLIC COMPANY LIMITED

ลงชื่อ ผู้มอบอำนาจ
(นายสุนทร อรุณานนท์ชัย) (นายวีรวัฒน์ กาญจนกุล)

ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ
(นายสุนทร อรุณานนท์ชัย)

ลงชื่อ พยาน
(นายมงคล สุขแสง)

ลงชื่อ พยาน
(นายสุนทร อรุณานนท์ชัย)



แนวตั้งลายน้ำ: สัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท



ที่ บธ.006797

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทนี้ ได้จดทะเบียน เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยวิสาหกิจมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2553 ทะเบียนเลขที่ 0107553000166
ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียน ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2. กรรมการของบริษัทมี 5 คน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้
 1. นายธนิต เจียรนนท์
 2. นายสุนทร อรุณานนท์ชัย
 3. นายประเสริฐ พงศ์กumar
 4. นายภิน เชียรราช
 5. นายวีรวัฒน์ กาญจนดล/

3. ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายธนิต เจียรนนท์ นายสุนทร อรุณานนท์ชัย นายประเสริฐ พงศ์กumar นายภิน เชียรราช และ นายวีรวัฒน์ กาญจนดล สองในห้าคนที่ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท/

4. ทุนที่จดทะเบียน 3,630,310,000.00 บาท /
(สามพันหกร้อยสามสิบสามแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)
ทุนชำระแล้วเป็นเงิน 3,630,310,000.00 บาท /
(สามพันหกร้อยสามสิบสามแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)

5. สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 313 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

สำนักงานสาขา ตั้งอยู่ (1) เลขที่ 1,3,5,7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร/

6. วัตถุประสงค์ของบริษัทมหาชน จำกัดมี 57 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองที่จำนวน 6 แผ่น โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารและประทับตรากรมพัฒนาธุรกิจการค้าเป็นสำคัญ

รับรองสำเนาถูกต้อง



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Creative Service
นายสุนทร อรุณานนท์ชัย



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

ที่ บธ.006797

หนังสือรับรอง

ออกให้ ณ วันที่ 22 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556



รายการข้อควรทราบของนิติบุคคลมีดังนี้

ข้อควรทราบ

1. กรณีที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กรรมการและผู้บริหารจะต้องมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ไปรอดตรวจสอบ รายละเอียดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. บริษัทที่เดิมชื่อ บริษัท ซีพีแอนด์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105526033031 ได้จดทะเบียน แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2553
3. นิติบุคคลได้ส่งงบการเงินปี 2555
4. หนังสือรับรองเฉพาะข้อความที่นาง/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น ข้อเท็จจริงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณาฐานะ
5. นายทะเบียนอาจเรียกก่อนการจดทะเบียน กรณีปรากฏว่าข้อความอันเป็นสาระสำคัญของจดทะเบียน ไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ

ประกอบหลักฐานเข้ายื่นขอจดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

รับรองสำเนาถูกต้อง



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Creative Service
สายด่วน 1870 หรือ www.dbd.go.th

บริการจดทะเบียน www.dbd.go.th -> ฝ่ายงานทะเบียน -> โทรสาร 02-528-7600 โทร 0690 0666 หรือ 02-547-5934

(นายสุภัทร อุ่นเกษมทรัพย์)

ที่ มร.006797

ออกให้ ณ วันที่ 22 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำเนาเอกสารที่แนบท้ายหนังสือรับรอง

วัตถุประสงค์ของบริษัทมีจำนวน 67

0 107 55 3000 166 .1

ชื่อ ดังต่อไปนี้

นายทะเบียน

(1) ชื่อ จักรนา รับเช่า เช่าช่วง เช่าคือ ให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายฝาก ตัดกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของ บริษัทไปเช่า และจัดการโดยประการอื่น ซึ่งทรัพย์สินใด ๆ ตลอดจนดอกผลของทรัพย์สินนั้น

(2) ขาย โอน จำนอง จำน่า แลกเปลี่ยน และจำนำทรัพย์สินโดยประการอื่น

(3) เป็นนายหน้า ตัวแทน ตัวแทนค้าต่างในกิจการและธุรกิจทุกประเภท เว้นแต่ในธุรกิจประกันภัย การหาสมาชิกให้สมาคมและการค้าหลักทรัพย์

(4) กู้ยืมเงิน เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร นิติบุคคล หรือสถาบันการเงินอื่น และให้กู้ยืมเงินหรือให้ เปรยค้ำยืมหรือสิทธิการอื่น โดยจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งการรับ ดอก โอน และสละคืนเงิน หรือตราสารที่ เปลี่ยนมือได้ดั่งอย่างอื่น เว้นแต่ในธุรกิจธนาคาร ธุรกิจเงินทุน และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

(5) ทำการจัดตั้งสำนักงานสาขาหรือแต่งตั้งตัวแทน ทั้งภายในและภายนอกประเทศ

(6) เข้าเป็นหุ้นส่วนจำกัดความกับมีดในห้างหุ้นส่วน และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจำกัดอื่น และบริษัทมหาชนจำกัด กับรับซื้อกิจการของห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัดโดยไม่คำนึงถึงว่าห้าง หุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด และกิจการนั้นจะมีวัตถุประสงค์ตรงกับบริษัทหรือไม่ก็ตาม และเป็นคู่ถือหุ้นโดยลงทุนในกองทุนรวม หรือลงทุนในกิจการใดๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

(7) ประกอบกิจการค้า ข้าว ผลิตภัณฑ์ข้าว มันสำปะหลัง ผลิตภัณฑ์มันสำปะหลัง ข้าวโพดงา ถั่ว พริกไทย ปลา ไข่ นม กล้วย ไม้ยาง ฝัก ผลไม้ พืชปลูก สมุนไพร น้ำมันสัตว์ สัตว์มีชีวิต เนื้อสัตว์ชำแหละ เนื้อตาล อาหารสัตว์ และพืชผลทางเกษตรทุกชนิด

(8) ประกอบกิจการค้า เครื่องจักร เครื่องยนต์ เครื่องมือกล เครื่องหั่นแรง ยานพาหนะ เครื่องกำเนิด และเครื่องใช้ไฟฟ้า ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ พัดลม หม้อหุงข้าวไฟฟ้า เตาจืดไฟฟ้า เครื่องสูบน้ำ เครื่องทำความร้อน เครื่องทำความเย็น เครื่องครัว เครื่องเหล็ก เครื่องทองแดง เครื่องทองเหลือง เครื่องสุขภัณฑ์ เครื่องเค้นก้น เครื่อง เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ไฟฟ้า อุปกรณ์ประปา รวมทั้งอะไหล่และอุปกรณ์ของสินค้าดังกล่าวข้างต้น

(9) ประกอบกิจการค้าอาหารสด อาหารแห้ง อาหารสำเร็จรูป เครื่องกระป๋อง เครื่องปรุงรสอาหาร เครื่องดื่ม สุรา เบียร์ นูหรี และเครื่องดื่มอื่น

(10) ประกอบกิจการค้าผ้า ค้าย เครื่องนุ่งห่ม เสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องแต่งกาย เครื่องประดับกาย เครื่องสำอาง เครื่องใช้และเครื่องมือเสริมความงาม และเครื่องอุปโภคอื่น



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Creative Service
สายด่วน 1670 www.dbd.go.th

บริการขอเอกสารผ่าน www.dbd.go.th -> ประชาสัมพันธ์ทางนิตรา -> บริการลูกค้า โทร. 02 628 7600 ต่อ 3630, 3636 หรือ 02 547 6994

จัดพิมพ์ เมื่อเวลา 15:15 น.

ที่ ปส.006797

ออกให้ ณ วันที่ 22 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำนักงานเอกลักษณ์และทรัพย์สินทางปัญญา

วัตถุประสงค์ของบริษัทมีจำนวน

57

ชื่อ ดังต่อไปนี้

0 107 55 3000-166



- (11) ประกอบกิจการค้ายารักษาและป้องกันโรคสำหรับคนและสัตว์ เครื่องมือและเภสัชกรรม วิทยุ ขาปราบศัตรูพืช ยาฆ่าจุลินทรีย์และสัตว์ทุกชนิด เครื่องมือเครื่องใช้ทางวิทยาศาสตร์
- (12) ประกอบกิจการค้าทองคำ นาก เงิน เพชร พลอย และอัญมณีอื่น ๆ รวมทั้งการทำเทียมสังเคราะห์
- (13) ประกอบกิจการค้ากระดาษ เครื่องเขียน แบบเรียน แบบพิมพ์ หนังสือ อุปกรณ์การเรียน เครื่องคำนวณ เครื่องพิมพ์ อุปกรณ์การพิมพ์ สิ่งพิมพ์ หนังสือพิมพ์ คู่มือเอกสาร และเครื่องใช้สำนักงานทุกชนิด
- (14) ประกอบกิจการค้าวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในกิจการก่อสร้าง เครื่องมือช่างทุกประเภท สี เครื่องมือทาสี เครื่องตกแต่งอาคารทุกชนิด
- (15) ประกอบกิจการค้าพลาสติก (หรือสิ่งอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ทั้งที่อยู่ในสภาพวัตถุดิบ หรือสำเร็จรูป
- (16) ประกอบกิจการค้ายางดิบ ยางแผ่น หรือยางชนิดอื่นที่ผลิตขึ้นหรือได้มาจากส่วนใดส่วนหนึ่งของต้นยางพารา รวมตลอดถึงยางเทียม สิ่งทอเทียม วัสดุหรือสินค้าดังกล่าวโดยกรรมวิธีทางวิทยาศาสตร์
- (17) ประกอบกิจการทำแก้วทำสวน ทำไร่ ทำนาเกลือ ทำป่าไม้ ทำสวนยาง เลี้ยงสัตว์และกิจการออกปศุสัตว์
- (18) ประกอบกิจการโรงสี โรงเลื่อย โรงงานได้ไม้และอบไม้ โรงงานต่อตัวถังรถยนต์ โรงงานผลิตเรซามิคและเครื่องเคลือบ โรงงานผลิตเครื่องปั้นดินเผา โรงงานอัดปอ โรงงานสกัดน้ำมันพืช โรงงานกระดาษ โรงงานกระดาษ โรงงานทอผ้า โรงงานปั่นผ้า โรงงานย้อมและพิมพ์ลวดลายผ้า โรงงานผลิตและหล่อตอกยางรถยนต์ โรงงานผลิตเหล็ก โรงงานหล่อและกลึงโลหะ โรงงานสังกะสี โรงงานผลิตอาหารสำเร็จรูป โรงงานสุรา โรงงานแก๊ส โรงงานเบียร์ โรงงานน้ำตาล โรงงานผลิตเครื่องใช้พลาสติก โรงงานรีดและหล่ออลูมิเนียม โรงงานผลิตบานประตูและหน้าต่าง โรงงานแก้ว โรงงานผลิตเครื่องปั้น โรงงานหล่อยาง โรงงานประกอบรถยนต์
- (19) ประกอบกิจการโรงพิมพ์ รับพิมพ์หนังสือ พิมพ์หนังสือจำหน่าย และออกหนังสือพิมพ์
- (20) ประกอบกิจการโรงงานไฟฟ้าแรง
- (21) ประกอบกิจการประมง แพปลา สะพานปลา
- (22) ประกอบกิจการระเบิดหินและขุดหิน



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Creative Service
สายด่วน 1570 www.dbd.go.th

บริการจดทะเบียนการค้า -> บริการจัดส่ง โทร. 02 628 7600 ก่อ 3630, 3636 หรือ 02 647 5994

สิ้นสุด ณ เวลา 15:15 น.

ที่ บธ.006797

ออกให้ ณ วันที่ 22 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำเนาเอกสารที่แนบท้ายหนังสือรับรอง

วัตถุประสงค์ของเงินที่มีจำนวน 57

รับ ดังต่อไปนี้

นายทะเบียน

0 107 55 3000 166

(35) ประกอบธุรกิจบริการรับเป็นที่ปรึกษาและให้คำแนะนำปัญหาเกี่ยวกับเงินกู้ยืม
พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม รวมทั้งปัญหาการผลิต การตลาดและจัดจำหน่าย

(36) ประกอบกิจการบริการจัดเก็บ รวบรวม จัดทำ จัดพิมพ์และเผยแพร่สถิติ ข้อมูล ในทางเกษตรกรรม
อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การเงิน รวมทั้งวิเคราะห์และประเมินผลในการดำเนินธุรกิจ

(37) ประกอบกิจการโรงพยาบาลเอกชน สถานพยาบาล รับรักษามะเร็งและผู้ป่วยเจ็บ รับทำการ
ฝึกสอนและอบรมทางด้านวิชาการเกี่ยวกับการแพทย์ การอนามัย

(38) ประกอบธุรกิจบริการรับเป็นผู้จัดการและดูแลผลประโยชน์ เก็บผลประโยชน์ และจัดการทรัพย์สิน
ให้บุคคลอื่น

(39) ประกอบกิจการประมูลซื้อขายที่ดินและรับจ้างทำของ หามั่ววัตถุประสงค์ทั้งหมด ให้แก่บุคคล
คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการ และองค์การของรัฐ

(40) ประกอบกิจการก่อสร้าง ทำการจัดสรรที่ดินและบ้าน การจัดหาที่ดิน และสิ่งก่อสร้าง หรือทำการ
ก่อสร้าง สิ่งก่อสร้างอย่างอื่นบนที่ดินนั้น เพื่อจำหน่าย เช่า ให้เช่า ให้เช่าซื้อ เพื่อเป็นสถานที่อยู่อาศัย สถานที่ทำการ
พาณิชย์ สถานที่ทำการราชการ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารชุด

(41) ประกอบกิจการออกแบบ วางแผน ศึกษาระบบควบคุม รับจ้างงาน หรือให้จ้างงาน การก่อสร้าง
อาคารที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์ อาคารชุด สถานที่ทำการราชการ โรงมหรสพ โรงงาน สานเย็บผ้า อู่เรือยนต์หรือ
งานโยธาอื่น รวมทั้งให้คำแนะนำ ปรึกษา (เชิงแบบ และชนิด) การให้คำแนะนำเกี่ยวกับการประมาณราคา การให้
วัสดุ ระยะเวลาการก่อสร้าง การเตรียมแบบจำลอง และแบบวางที่แสดงให้เห็นรูปร่างของสิ่งก่อสร้างนั้น ตลอดจน
การวางแผนและควบคุมการเปลี่ยนแปลง ซ่อมแซมสิ่งก่อสร้างดังกล่าว

(42) ประกอบกิจการออกแบบ ตกแต่ง และจัดหาเครื่องตกแต่งภายในอาคาร หรือสิ่งก่อสร้างอย่างอื่น
การเขียนแบบ หรือแบบร่างแสดงภาพในให้เห็นถึงการตกแต่ง และการจัดทำสวนดอกไม้ ไม้ประดับ ไม้ดอกไม้
ต้นไม้

(43) ประกอบกิจการรับซื้อ ขาย ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ทั้งในส่วนเอกชน และส่วนราชการ
รวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่ประกาศขายตามโรงรับจำนำ หรือการขายเลขหลัง



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce
Creative Service
สายด่วน 1570 www.dbd.go.th
บริการนอกเวลา www.dbd.go.th --> โทร. (กรุงเทพฯ) --> บริการจัดส่ง โทร. 02 528 7600 ต่อ 3630, 3638 หรือ 02 647 6994

ที่ บธ.006797

ออกให้ ณ วันที่ 22 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรอง

วัตถุประสงค์ของบริษัที่มีจำนวน 57 ข้อ ดังต่อไปนี้
0 107 55 3000 166 ย.บ.บ.

(44) รับทำการเป็นผู้บริหารงานอาคารชุดเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด บริหารรักษาทรัพย์สินและสิทธิต่าง ๆ ของอาคารชุด หรือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด รวมทั้งทำการก่อสร้างอาคารชุด ให้เสร็จเรียบร้อย

(45) ประกอบกิจการให้คำปรึกษา ให้คำแนะนำ ความคุ้มครองค่าเสียหาย และจัดการธุรกิจให้แก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคลอาคารชุด หรือนิติบุคคลใด ๆ รวมตลอดถึงการจัดการผลประโยชน์ เก็บรักษาและเก็บผลประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สิน และจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดไปรษณีย์ และนำเงินมาซื้อห้องชุด

(46) รับทำการรักษาความปลอดภัย ดูแลรักษาความสะอาด บริหารให้เช่าทรัพย์สินอันเป็นสังหาริมทรัพย์ เช่น เครื่องเฟอร์นิเจอร์ เครื่องไฟฟ้า เครื่องกีฬาและอุปกรณ์การเล่นกีฬา รถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน รวมทั้งให้เช่าสังหาริมทรัพย์ เช่น ให้เช่าหรือให้บริการสถานที่จอดรถ สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินอาคาร เพื่อประกอบการค้าเป็นสถานที่เล่นกีฬา เพื่อออกกำลังกาย ห้องสมุด ห้องนั่งเล่น แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดหรือบุคคลอื่น ๆ

(47) บริษัทมีสิทธิออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (โดยมีหรือไม่มีสิทธิในการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ) ต่อผู้ถือหุ้น ประชาชน หรือบุคคลใดๆ ในราคาที่ตราไว้ หรือในราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาที่ตราไว้ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศที่ออกตามกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายหรือกฎระเบียบอื่นใดที่มีผลใช้บังคับในขณะนั้น

- (48) ประกอบกิจการโรงงานระบบบำบัดน้ำเสีย และโรงงานระบบบำบัดน้ำเสียรวม
- (49) ประกอบกิจการประปา
- (50) ประกอบกิจการซื้อขายแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (เมื่อได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังแล้ว)
- (51) ประกอบกิจการรับจ้างโฆษณาและประชาสัมพันธ์
- (52) ประกอบกิจการให้ฉายหรือให้บริการซึ่งเทปหรือวีซีดีโทรทัศน์
- (53) ประกอบกิจการให้บริการเครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อใช้อินเทอร์เน็ต
- (54) ประกอบกิจการให้บริการฟังเพลงและร้องเพลงโดยคาราโอเกะ

วัตถุประสงค์ของบริษัทมีจำนวน 57 ข้อ ดังต่อไปนี้
0 107 55 3000 166 .

(65) นำเงินทุนของบริษัทไปลงทุนซื้อหุ้น พันธบัตร หุ้นกู้ และหลักทรัพย์อื่นของบริษัทใดๆ ซึ่งตั้งขึ้นเพื่อ
ประกอบการอุตสาหกรรม หรือกิจการอื่น และทำการขาย จำหน่าย หรือซื้อกลับคืนมาซึ่งหลักทรัพย์ หุ้น พันธบัตร
หุ้นกู้ และหลักทรัพย์อื่นเช่นว่านั้น ยกเว้นกิจการค้าหลักทรัพย์

(66) ติดต่อหาโรงงานราชการ เทศบาล ห้างกิน และเจ้าพนักงานหรือเจ้าหน้าที่เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิ
กรรมสิทธิ์ ใบอนุญาต สิทธิในเครื่องหมายการค้า อุทยานกรรมสมบัติ ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร สัมปทาน หรือ สิทธิพิเศษ
ซึ่งจำเป็นในการดำเนินธุรกิจของบริษัทเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท

(67) ประกอบกิจการโรงผลิตพลังงานไฟฟ้าทุกประเภท โรงไฟฟ้าพลังความร้อน โรงไฟฟ้าพลังความ
ร้อนร่วม โรงไฟฟ้าพลังน้ำ โรงไฟฟ้าพลังปรมาณู โรงไฟฟ้าพลังงานหมุนเวียน โรงไฟฟ้าไอ้มน้ำ โรงไฟฟ้าเชื้อเพลิง
ชีวภาพ โรงไฟฟ้าระบบโคเจนเนอเรชั่น และโรงไฟฟ้าอื่น ๆ ทุกประเภท ระบบผลิตและจ่ายไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้า
สายส่งไฟฟ้าและสิ่งอันเป็นวัสดุอุปกรณ์ของโรงไฟฟ้าอื่น ๆ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้า

สำเนาเอกสารที่แนบท้ายหนังสือรับรอง

นายทะเบียน



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

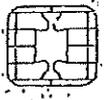
Creative Service
สายด่วน 1570 www.dbd.go.th



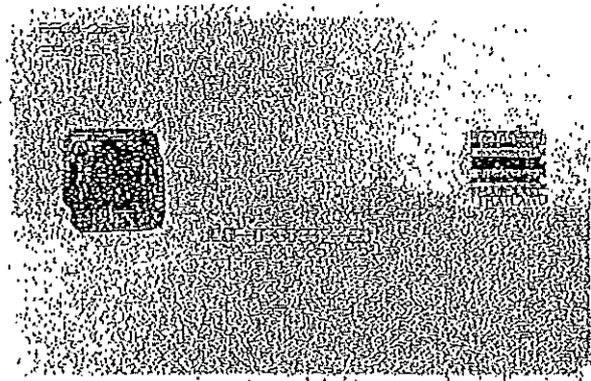
บัตรประจำตัวประชาชน Thai National ID Card
เลขประจำตัวประชาชน 3-1006-00166-52-3

นาย วีรวัฒน์ กาญจนดล

Name Mr. Veeravat
Last name Kanjanadul
เกิดวันที่ 7 มี.ค. 2481
Date of Birth 7 Mar. 1938



เลข 245/77 หมู่ 3 แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
11 ต.ค. 2552
11 Aug. 2009 (ใช้แทนบัตรประชาชน)
Date of issue 11 ต.ค. 2552



รายการเกี่ยวกับบ้าน

เลขรหัสประจำบ้าน 1027-014584-2

สำนักงานทะเบียน กรุงเทพมหานคร เขตสะพานสูง

รายการที่อยู่ 245/77 หมู่ที่ 3

แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร

ชื่อหมู่บ้าน

ชื่อบ้าน

ประเภทบ้าน บ้านเดี่ยว ตามเลขหมายประจำลักษณะบ้าน
วันเดือนปีที่กำหนดบ้านเลขที่ 5 พ.ย. 2535

เปลี่ยนแปลงเลขตามประกาศกระทรวงมหาดไทย
พ.ร.บ. 14 ต.ค. 2540 น.ส.วราภรณ์ อรุณานนท์
(นายวีรวัฒน์ นวลจันทร์) วันเดือนปีที่พิมพ์ทะเบียนบ้าน 15 มี.ค. 2539

เล่มที่ 1 รายการบุคคลในครอบครัวของเลขรหัสประจำบ้าน 1027-014584-2 ตำบลที่ 3
ชื่อ นายวีรวัฒน์ กาญจนดล สัญชาติ ไทย เพศ ชาย
เลขประจำตัวประชาชน 3-1006-00166-52-3 สถานภาพ โสด
เกิดเมื่อ 7 มี.ค. 2481
การศึกษา สอนพิเศษ
นางใจเพชร ชูผลสารกิจ สัญชาติ ไทย
ภูมิลำเนาเดิม ชลบุรี ประสงค์ สัญชาติ ไทย
พ. มาจาก
อ. 6 แขวงคลองจั่น
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อ 25 มี.ค. 2549 (นายใจเพชร แก้วแก้ว)
นายทะเบียน

รับรองสำเนาถูกต้อง

(นายสุนทร อรุณานนท์ชัย)



ที่ สจ.4003250

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัท ได้จดทะเบียน เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2545 ทะเบียนเลขที่ 0107545000373 (เดิมเลขที่ 40854500710) ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียน ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2. กรรมการของบริษัท 8 คน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

1. นายสมชัย มฤณศิริ

2. นายกลุิศ สมบัติศิริ

3. นางสมาสี สุขสว่าง

4. นายสมชาย ใจวัฒนา

5. นายประสิทธิ์ วสุภัทร

6. นายสุทธิชัย จิตรวาทิช

7. นางสาวอารีตรา ธรรมชัย

8. นายดลชัย สอนาโตน

3. ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายสมชัย มฤณศิริ นายสุทธิชัย จิตรวาทิช นางสาวอารีตรา ธรรมชัย กรรมการสองในสามคนมีอำนาจลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท ข้อจำกัดอำนาจของกรรมการ ในที่/

4. ทุน ที่จดทะเบียน 200,000,000.00 บาท /

(สองร้อยล้านบาทถ้วน)

ทุนชำระแล้วเป็นเงิน 200,000,000.00 บาท /

(สองร้อยล้านบาทถ้วน)

5. สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร/

6. วัตถุประสงค์ของบริษัทมหาชน จำกัดมี 1 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้ จำนวน 1 แผ่น โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารและประทับตรากรมพัฒนาธุรกิจการค้าเป็นสำคัญ



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Creative Services
สายด่วน 1670 www.dbd.go.th

บริการจดทะเบียนผ่าน www.dbd.go.th --> ประเด็นทางธนาคาร --> บริการจัดส่ง โทร. 02 628 7600 ต่อ 3630, 3636 หรือ 02 547 5934
สัปดาห์นี้ เริ่มเวลา 11:45 น.





ที่ สจ.4003250

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ออกให้ ณ วันที่ 18 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2556



รายการขอการทราบนของนิติบุคคลมีดังนี้
ขอการทราบ

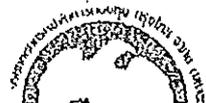
1. กรณีที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กรรมการและผู้บริหารจะต้องมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 โปรดตรวจสอบ รายละเอียดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. บริษัทเดิมชื่อ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105539111396 เดิมจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2545/
3. นิติบุคคลนี้ได้ส่งงบการเงินปี 2555
4. หนังสือรับรองประเภทขอความเห็นทาง/บริษัทได้แนบจดทะเบียนไว้ที่กรมทางกฎหมายเท่านั้น ขอให้ลงจริงเป็นสิ่งที่ควรทำเพื่อการพิจารณา
5. นายทะเบียนอาจเรียกดูเอกสารจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าขอความลับเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียน ไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

บริการ Creative Service
สายด่วน 1570 www.dbd.go.th

บริการเลขที่ 02-528 7600 โทร. 02 528 7600 โทร. 02 547 5891
จัดพิมพ์ เมื่อเวลา 11:46 น.



ที่ สจ.4003250

ออกให้ ณ วันที่ 18 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2556

ส่วนราชการที่แนบท้ายหนังสือ
()
นายพรชัย



จัดประชุมเชิงปฏิบัติการจำนวน 1 ครั้ง ดังต่อไปนี้

(1) ประทอบธุรกิจลักษณะผู้ประกอบการกองหนุนรวม การจัดการกองหนุนแบบลด

กิจการคือให้ได้รับอนุมัติจากกระทรวงพาณิชย์และตลาดหลักทรัพย์

[Handwritten signature]



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Creative Service
สายด่วน 1670 www.dbd.go.th

บริการขอเอกสารผ่าน www.dbd.go.th -> ฝ่ายระเบียนการค้า -> บริการจัดส่ง โทร. 02 628 7600 ต่อ 6690, 2638 หรือ 02 647 5594
สงวนลิขสิทธิ์ 11:46 น.



รับจดทะเบียนเมื่อ 129 พ.ย. 50

ใบจดทะเบียนนี้ มีจำนวน 1 หน้า
รายละเอียดการประกอบคำขอที่ 08471182-48

แบบ นนง. 001

หนังสือบริคณห์สนธิ

ของ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

40854500710

หนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ที่รวมการดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ชื่อบริษัท "บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)"
และมีชื่อเป็นภาษาอังกฤษว่า "KRUNG THAI ASSET MANAGEMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED"

ข้อ 2. บริษัทมีความประสงค์ที่จะเสนอขายหุ้นต่อประชาชน

ข้อ 3. วัตถุประสงค์ของบริษัท มีจำนวน 1 ข้อ รายละเอียดตามแบบ นนง.002 ที่แนบ

ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน จำนวน	200,000,000	บาท	(- ออกรวมล้านบาท -)
แบ่งออกเป็น	20,000,000	หุ้น	(- ออกรวมล้านบาท -)
มูลค่าหุ้นละ	10	บาท	(- สิบบาท -)

ทุนสำรอง	20,000,000	บาท	(- สิบบล้านบาท -)
ทุนสำรอง		บาท	(- สิบบล้านบาท -)

ข้อ 6. ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ จะตั้งอยู่ ณ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ 6. ชื่อ วัน เดือน ปี เกิด สัญชาติ และที่อยู่ของผู้เริ่มจัดตั้งบริษัท จำนวนหุ้นที่แต่ละคนจองไว้ และตามข้อ 6 ดังต่อไปนี้

6.1 จำนวนผู้เริ่มจัดตั้งมี _____ คน ลงหุ้นนี้ชำระค่าหุ้นเป็นค่าเงินไว้ _____ บาท
คิดเป็นร้อยละ _____ ของทุนจดทะเบียน



(ลงลายมือชื่อ)

นายธีรศักดิ์ สุวรรณยศ นายสมภา สุวรรณยศ
ของจดทะเบียน





สัญญาซื้อขาย

หน้า ของจำนวน 10 หน้า

ฉบับที่ 1 (ฉบับที่ 1)

ของ นายพะโยน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

หมวดที่ 1 บททั่วไป

- ข้อ 1. ข้อบังคับที่เรียกว่า ข้อบังคับของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
- ข้อ 2. คำว่า "บริษัท" ในข้อบังคับนี้หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) คำว่า "กฎหมาย" ในข้อบังคับนี้หมายถึง กฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ข้อ 3. ข้อความอื่นที่มิใช่คำกล่าวไว้ในข้อบังคับนี้ ให้ถือและบังคับตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

หมวดที่ 2 การออกหุ้น

- ข้อ 4. ในหนังสือรับเป็นหุ้นสามัญ ชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้นมีค่าหุ้นละเท่าๆ กัน
- ข้อ 5. ในภาวะที่จำเป็น มีอำนาจที่จะออกหุ้นสามัญเพิ่มเติมกับบริษัทได้ (ในแต่ละหุ้นของบริษัทจะระบุเป็นมูลค่าหุ้นเป็นตัวเลขเงินตราไทยหรือเงินตราต่างประเทศ ซึ่งเงินตราไทยกับเงินตราต่างประเทศที่ออกใหม่) เมื่อชำระเป็นค่าหุ้นตามโครงการแปลงหนี้เป็นหุ้น โดยมีชื่อที่ปรากฏชื่อผู้ถือหุ้นที่ระบุในชื่อหุ้นตามใบส่งหุ้นจำนวนเต็มของผู้ถือหุ้นซึ่งการประชุมและสิทธิออกเสียงลงคะแนน การออกหุ้นเพื่อชำระหนี้และโครงการแปลงหนี้เป็นหุ้นตามวรรคแรก ให้เป็นไปโดยอัตโนมัติและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง
- ข้อ 6. ในหนังสือรับเป็นหุ้นระบุชื่อผู้ถือหุ้นและต้องมีการออกใบรับรองหนึ่งคนลงหรือพิมพ์ลายมือชื่อหรือกรมการอาชญากรรมมอบหมายให้มอบทะเบียนหุ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งพิมพ์ด้วยมือหรือพิมพ์ได้ ในกรณีก่อนหน้านี้ บริษัท ไทยอิมพอร์ตหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือแทนทะเบียนหุ้นอื่นใด (เป็นนายทะเบียนหรือรองบริษัท หรือผู้ปฏิบัติเกี่ยวกับงานทะเบียนของบริษัทให้เป็นไปตามที่นายทะเบียนหุ้นกำหนด)

- ข้อ 7. บริษัทจะออกใบรับให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 2 เดือนนับแต่วันที่ได้รับแจ้งทะเบียนหุ้นเพื่อพิมพ์ตามที่ได้ไว้ว่าจะดำเนินการรับแจ้งพิมพ์หุ้นดังกล่าว



ลงชื่อ กรรมการ

(นายธีรศักดิ์ สุวรรณยศ, นายสุนัน ฤทธิเนาว์)



นายพะโยน





เรื่อง (ระบุหัวข้อ)

หน้า 2 ของจำนวน 10 หน้า

ข้อ 8. ใบหุ้นฉบับใดชำรุดหรือหมดอายุในสาระสำคัญ ผู้ถือหุ้นอาจขอให้บริษัทออกใบหุ้นใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยงานเดิมใบหุ้นเดิม ในกรณีที่ใบหุ้นสูญหายหรือถูกทำลาย ผู้ถือหุ้นจะต้องเป็นสัญชาติไทยหรือมีความสอดคล้องงานทอบางส่วน และมีหลักฐานอื่นสนับสนุนความสอดคล้องบริษัทด้วย ทั้งนี้บริษัทจะออกใบหุ้นใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นภายในระยะเวลาที่กฎหมาย กำหนด

บริษัทอาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการออกใบหุ้นใหม่จากผู้ถือหุ้นด้วย แต่จะไม่เกินกว่าอัตราที่ กฎหมายกำหนด

ข้อ 9. บริษัทอาจออกหุ้น หรือหุ้นที่แปลงสภาพ หรือหุ้นบุริมสิทธิ หรือหุ้นบุริมสิทธิแปลงสภาพ หรือหุ้นที่ทรัพย์สินใดก็ตามที่หมายว่าด้วยหลักทรัพย์แต่ละประเภทที่ทรัพย์สินของชาติหรือผู้ถือหุ้นและประชาชน และหรือบุคคลใด ๆ ได้โดยวิธีการขายแบบเฉพาะเจาะจง และมีข้อกำหนดแปลงสภาพหุ้นแปลงสภาพ หรือหุ้นบุริมสิทธิ แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญได้ ซึ่งที่ภายใต้บังคับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 10. ในกรณีที่หุ้นบุริมสิทธิ การแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญในกรณีที่ได้โดยให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะ แปลงหุ้นดังกล่าวยื่นคำขอแปลงหุ้นดังกล่าวต่อบริษัทตามแบบฟอร์มที่บริษัทกำหนด พร้อมส่งมอบใบหุ้นคืน

การแปลงหุ้นตามวรรคแรกให้มีผลกับส่วนอื่นใดของ ใบหุ้นใหม่หรือออกใบหุ้นใหม่ให้แก่ผู้ถือ กายใน 14 วันนับแต่วันได้รับคำขอ

ข้อ 11. ห้ามมิให้บริษัทเป็นเจ้าของหุ้น หรือรับจากหุ้นของบริษัทของ หุ้นส่วนแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

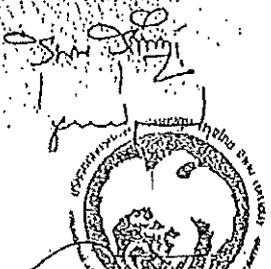
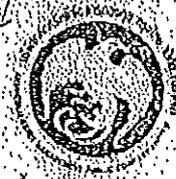
- (1) บริษัทอาจซื้อหุ้นคืนจากผู้ถือหุ้นที่ออกเสียงไม่เห็นด้วยกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งแก้ไข ข้อบังคับของบริษัทเกี่ยวกับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนและสิทธิในการรับเงินปันผลจริง ผู้ถือหุ้นที่เข้าทบทมิได้รับความเป็นธรรม
- (2) บริษัทอาจซื้อหุ้นคืนเพื่อบริหารทางการเงินเมื่อมีข้อพิพาทโดยศาลและสภาทนายความเห็น และอาจซื้อหุ้นคืนนั้นไม่เป็นเหตุให้บริษัทประสบปัญหาทางการเงิน

ทั้งนี้ ห้ามมิให้บริษัทออกใบรับแบ่งปันเงินปันผลเป็นการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งไม่มีสิทธิในการออก เสียงลงคะแนนและสิทธิในการรับเงินปันผล

บริษัทจะต้องแจ้งนายหุ้นที่ซื้อคืนตามวรรคหนึ่ง ภายในเวลาที่กำหนดในกฎกระทรวง ในกรณีที่เป็นบริษัท จีไออาร์ผ่านบัญชีหรือรายงานไม่หมดความในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจะดำเนินการลดหนี้ชำระแล้ว โดยวิธีคิด ให้นำค่าประเมินหุ้นที่จำหน่ายไม่ได้

การซื้อหุ้นคืน การจำหน่ายหุ้น และการลดหนี้จะถือเป็นส่วนจำหน่ายไม่ได้ ไม่เป็นไปโดย วัตถุประสงค์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

อำนาจถูกต้อง



ลงชื่อ กรรมการ

(นายธีรศักดิ์ สุวรรณยศ, นายถนอม สุรสีห์)



สำเนาถูกต้อง

หน้า 3 ของจำนวน 10 หน้า

หมวดที่ 3 การโอนพื้นที่

น้ำจืดและบึง

- ข้อ 12. พื้นของบริษัทสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่
 - (1) การโอนพื้นที่นั้น ทำให้บริษัทเสียสิทธิ และผลประโยชน์ที่บริษัทจะพึงได้รับตามกฎหมายหรือ
 - (2) การโอนพื้นที่นั้นเป็นเหตุให้มีคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเกินกว่าร้อยละ 49

ข้อ 13. การโอนพื้นที่ปดุมพรบุรี เพื่อให้ผู้โอนได้สิทธิ์ในที่ดิน โดยระบุชื่อผู้รับโอนและตกลงมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอนและผู้มอบใบพื้นที่กับผู้รับโอน การโอนพื้นที่บริษัทได้เมื่อบริษัทได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนโอนพื้นที่แล้ว แต่จะไม่ใช่ในบุคคลภายนอกได้เมื่อบริษัทได้ลงทะเบียนการโอนพื้นที่แล้ว

เมื่อบริษัทเห็นว่า การโอนพื้นที่ดังกล่าวถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท ให้บริษัทลงทะเบียนการโอนพื้นที่ในภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด หากการโอนพื้นที่ดังกล่าวไม่ถูกต้องสมบูรณ์ให้บริษัทแจ้งให้ผู้ยื่นคำร้องขอภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

เมื่อพื้นที่ของบริษัทได้รับการจดทะเบียนในสมุดที่ดินที่กรมที่ดินแห่งประเทศไทย การโอนพื้นที่ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพ์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 14. การส่งผู้รับโอนประจำที่จะได้ในพื้นที่ใหม่ ให้ร้องขอต่อนายทะเบียนบริษัท โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนพื้นที่ และมีนายทะเบียนลงลายมือชื่อรับรอง พร้อมกับแนบใบพื้นที่เดิมให้แก่บริษัท ให้บริษัทลงทะเบียนการโอนพื้นที่ และออกใบพื้นที่ใหม่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 15. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นขายหรือล้มละลาย บุคคลผู้มีสิทธิ์ได้พื้นที่นั้น หากนำไปให้เช่ารวมกันหรือรวมกันหรือรวมกันหรือรวมกันแล้ว บริษัทจะรับบุคคลนั้นมาลงทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นและออกใบพื้นที่ใหม่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 16. บริษัทอาจปิดรับลงทะเบียนการโอนพื้นที่ในระหว่าง 21 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นแต่ละครั้งก็ได้ โดยประกาศให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ณ สำนักงานใหญ่ และสำนักงานของบริษัททุกแห่งในน้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันปิดรับลงทะเบียนการโอนพื้นที่

หมวดที่ 4 การออกหลักทรัพ์ การเสนอขาย และการโอนหลักทรัพ์

ข้อ 17. การออกหลักทรัพ์ การเสนอขาย และการโอนหลักทรัพ์ต่อประชาชนหรือบุคคลใด ๆ ที่ควรให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิธีขึ้นทะเบียนหลักทรัพย์ และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพ์และตลาดหลักทรัพย์

การโอนหลักทรัพ์นั้นตามที่ได้อธิบายเป็นเงินหลักทรัพ์และระเบียบไว้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นอกเหนือจากนั้นห้ามให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพ์และตลาดหลักทรัพย์

คำว่า "หลักทรัพ์" ให้นิยามตามหลักทรัพ์ตามนิยามในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพ์และตลาดหลักทรัพย์



ลงชื่อ กรรมการ

(นายธีรศักดิ์ สุวรรณยศ, นายสมาน สุทธิณาร)



สำเนาถูกต้อง



หมวดที่ 5 คณะกรรมการ

มาตรา 18

ข้อ 18. คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่าห้า (5) คน แต่ไม่เกินสิบเอ็ด (11) คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้น ต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรและจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 19. ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์ และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งจะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียงตามจำนวนหุ้นที่ตนถือ
- (2) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งจะต้องใช้คะแนนเสียงที่ถืออยู่ทั้งหมด (1) เพื่อเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้บุคคลใดมากกว่าคนอื่นไม่ได้
- (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงที่สุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับกาเลือกตั้งเป็นกรรมการในจำนวนกรรมการที่จะตั้งให้หรือจะเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับกาเลือกตั้งในลำดับถัดมาจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะตั้งมี หรือจะเลือกตั้งในครั้งนั้นให้เป็นผู้แทนเป็นผู้ออกเสียงซ้ำ

ข้อ 20. ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปีหรือครั้ง ไม่กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่ จะแบ่งออกให้ครบเป็นตามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วนหนึ่งในสาม

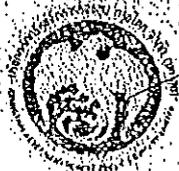
กรรมการที่จะออกจากราชการในปีแรก และปีถัดไป ภายหลังการจดทะเบียนบริษัทนั้นให้ใช้วิธี สับถ่วงกันทางสุ่มออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไป ให้กรรมการคนหนึ่งในสามแห่งนั้นออกทุกปีเป็นของคราวคนใน กรรมการที่จะออกตามวาระนี้อาจได้รับเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

ข้อ 21. เมื่อลาออกหรือพ้นตำแหน่งความวาระแล้ว กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ภาย
- (2) ลาออก
- (3) ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย
- (4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกเลิให้ออก
- (5) ทวคมีคำสั่งให้ออก

ข้อ 22. กรรมการที่ลาออกจากราชการหนึ่งปีไปลาออกต่อในอีก ภายหลังจากมีผลบังคับแล้วทันทีไม่ลา ออกได้ถึงปีแรก

กรรมการซึ่งลาออกจากราชการหนึ่ง จะแจ้งการลาออกของตนไปภายหลังเป็นคราวด้วยก็ได้



ตำแหน่งผู้บังคับ

ลงชื่อ กรรมการ

(นายธีรศักดิ์ ฤทธิรงค์, นายสุนัน สุทธิพันธุ์)

Handwritten signature and official stamp of the Director General of the Ministry of Commerce and Industry, Thailand.



สำนักงาน

หน้า 5 ของจำนวน 10 หน้า

ข้อ 23. ในกรณีที่ตั้งคณะกรรมการร่างสัญญา หรือเห็นชอบในร่างสัญญาที่ร่างโดยผู้ขาย ให้คณะกรรมการ
เลือกตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ซึ่งที่คณะกรรมการคัดเลือกไม่ได้มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด
กรรมการร่างสัญญาต่อไป เว้นแต่ร่างของกรรมการร่างสัญญาที่ส่งมอบมาสองเดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการ
ร่างสัญญาจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการร่างสัญญาได้โดยมีผลตั้งแต่วันที่ส่งมอบร่างสัญญา

มติของคณะกรรมการร่างสัญญาดังกล่าว ต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวน
กรรมการร่างสัญญา

ข้อ 24. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่ง หรือถึงคราวออกตามวาระได้ด้วย
คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีน้ำหนัก
ถึงหนึ่งร้อยจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงในการประชุมใน

ข้อ 25. กรรมการจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้

ข้อ 26. ในคณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ
ในกรณีที่คณะกรรมการที่วางตำแหน่งสมัคร จะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็น รองประธาน
กรรมการก็ได้ รองประธานกรรมการมีหน้าที่ความรับผิดชอบในกิจการที่ประธานกรรมการมอบหมาย

ข้อ 27. ในการประชุมคณะกรรมการต้องมีการลงมติโดยเปิดเผยหรือลับหรือไม่ออกข้างหนึ่งของร่าง
สัญญาจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่ประชุมคณะกรรมการไม่ออกที่ประชุมเพื่อไม่ออกข้างหนึ่งหรือ
กรรมการในองค์ประชุมกรรมการคนหนึ่งเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่
สามารถประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยศาลของที่ประชุมไม่เกิดผลผูกพัน
กรรมการคนหนึ่งเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการซึ่งมีเสียงหนึ่งเสียงใดมีสิทธิออก
เสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 28. ในการเรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายคนหนึ่งหรือสอง
ไปยังกรรมการไม่น้อยกว่าเจ็ดในสิบของจำนวนกรรมการ เว้นแต่กรณีจำเป็นหรือเหตุจำเป็นหรือเหตุ
จำเป็นโดยวออื่นและกำหนดการประชุมไว้แล้วก็ตาม

คณะกรรมการบริหารกิจการของบริษัทฯ ต้องมีมติเป็นเสียงข้างมากในองค์ประชุมหรือตามที่
อื่นตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร

ข้อ 29. กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ
ผู้ประชุมผู้ถือหุ้น



ลงชื่อ กรรมการ
(นายธีรศักดิ์ สุวรรณยศ, นายสุเมธ สุรทินวงษ์)



สำนักงาน
ลงชื่อ กรรมการ
(นายธีรศักดิ์ สุวรรณยศ, นายสุเมธ สุรทินวงษ์)



หน้า 6 ของจำนวน 10 หน้า

ข้อ 30. ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพ
อย่างเดียวกัน และเป็นภาระแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

ข้อ 31. กรรมการต้องแจ้งใบมีง่าทราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือถือหุ้นหรือ
หุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัท หรือบริษัทในเครือ

ข้อ 32. คณะกรรมการของบริษัท ต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง ณ สำนักงานในต่างประเทศ หรือต่าง
จังหวัด หรือต่างประเทศ ตามที่ประธานกรรมการกำหนด ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายเป็นผู้เรียกประชุม
หรือในกรณีจำเป็นกรรมการต้องแสดงตนขึ้นไป อาจร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมคณะกรรมการก็ได้ ในกรณีนี้
ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

ข้อ 33. ในการลงนามยกย่องบริษัทให้กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทอาจกำหนดหรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
ผูกพันบริษัทต่อภาระที่สำคัญของบริษัทได้

ข้อ 34. กรรมการที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทในรูปของเงินเดือน เป็นครั้งคราว เป็นประชุม เป็นประจำ ไม่คิด
หรือคิดประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือความที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ ซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวน
แน่นอนหรืออาจเป็นสัดส่วนก็ได้ และกำหนดเป็นคราว ๆ ไป หรือจะให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงก็ได้
และนอกจากกรรมการอาจได้รับเบี้ยเลี้ยง และสวัสดิการต่าง ๆ ความจะเป็นของ บริษัท

ความในวรรคหนึ่งไม่กระทบกระเทือนสิทธิหรือหนี้ยามหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็น
กรรมการในอัตราที่จะได้รับความตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท

ข้อ 35. คณะกรรมการมีอำนาจเลือกตั้งกรรมการจำนวนหนึ่ง เป็นคณะกรรมการบริหารเพื่อความเป็นกิจการ
อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง โดยระบกกติกากำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้ หรืออาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลาย
คนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งแทนคณะกรรมการได้

หมวดที่ 6 การประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อ 36. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน (4) สี่เดือนนับแต่
วันสิ้นปีบัญชีของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากที่กล่าวแต่ไปเรียกประชุมสามัญ โดยคณะกรรมการจะ
เรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ตลอดแห่งนั้นแล้ว

ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งสามารถไปหรือส่งตัวแทนไปประชุมจำนวนหนึ่งหรือหลายรายได้ทั้งละเลยหรือผู้ถือหุ้น
ไม่ต่ำกว่า 25 คน จึงมีหุ้นนับรวมกันไม่ต่ำกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนหุ้นที่ออก



ลงชื่อ
(นายธีรศักดิ์ สุวรรณยศ, นายสุมน สุทธิณาร)



สำเนาถูกต้อง
.....



หน้า 7 ของจำนวน 10 หน้า

ระงับคณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญ ในกรณีที่ระบุให้คืนสิทธิวัตถุประสงค์ในการที่ขจัดให้เรียก
ประชุมให้ใช้จำนวนในหนังสือคำสั่งด้วย ในกรณีเช่นนี้คณะกรรมการจะจัดตั้งผู้ถือหุ้นใหม่ให้ประชุมผู้ถือหุ้นภายใน 1 เดือน
นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

ข้อ 37. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุมระงับตามวัน เวลา
ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอข้อที่ประชุม หรือมอบหมายและเรียกความสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่อง
ที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นรองคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าวและ
จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม และให้โฆษณาต่อบอร์ดกล่าวนัดประชุมใน
หนังสือพิมพ์ที่ติดต่อกัน 3 วัน ก่อนวันประชุมไปไม่น้อยกว่า 3 วัน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามารถจัดประชุมได้ ณ สำนักงานในต่างประเทศ บริษัท หรือในเขตจังหวัดอื่นเป็น
ที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ หรือที่อื่นใดก็ตาม แล้วแต่คณะกรรมการจะกำหนด

ข้อ 38. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25
คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของหุ้นที่จำหน่าย
ได้ทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด เมื่อส่งหมายไปแล้วถึงหนึ่งชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นไม่
มาเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมสามครั้งติดกัน หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอการ
ประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นเป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้ปิดประชุมใหม่ และให้
ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าต้องครบองค์
ประชุม

ทั้งนี้ หุ้นที่บริษัทเป็นเจ้าของตนเองนั้น ไม่นับเป็นองค์ประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อ 39. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประธานกรรมการหนึ่งเป็นประธานที่ประชุม ถ้าไม่มีตัวประธานกรรมการ หรือ
ประธานกรรมการมิได้มาเข้าร่วมประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้มีรองประธานกรรมการ ให้รองประธาน
กรรมการเป็นประธาน ถ้ารองประธานกรรมการไม่มี หรือมิได้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมเลือกผู้ถือหุ้น
คนหนึ่งซึ่งได้เข้าร่วมประชุมเป็นประธานในที่ประชุม

ข้อ 40. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นอาจมอบอำนาจให้บุคคลอื่นซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้วเข้าร่วมและออก
เสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบอำนาจจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นที่มอบอำนาจ และเป็นไปทาง
แบบที่นายทะเบียนกำหนด

หนังสือมอบอำนาจนี้ จะต้องมอบให้แก่ประธานกรรมการหรือผู้ที่เป็นประธานกรรมการกำหนด ณ สถานที่
ประชุมก่อนผู้รับมอบอำนาจเข้าประชุม



ลงชื่อ กรรมการ

(นายธีรศักดิ์ สุวรรณยศ, นายสุมน สุรทินนท์)



สำเนาถูกต้อง



สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

หน้า 8 ของจำนวน 10 หน้า

- ข้อ 41. มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประกอบด้วยสาระสำคัญดังต่อไปนี้
- (1) ในกรณีปกติ ให้ถือเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้น หรือผู้ประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด
 - (2) ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การขายหรือจำหน่ายโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของบริษัทให้แก่บุคคลอื่น
 - (ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท
 - (ค) การทำ ภารกิจ หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เจ้าภาพหรือบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการกิจการของบริษัท หรือการร่วมกิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์จะเป็นกำไรขาดทุนกัน
 - (ง) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ
 - (จ) การเพิ่มหรือลดทุนของบริษัท
 - (ฉ) การออกหุ้นบริคณห์สนธิ ในกรณีประจักษ์ ทุนส่วนบุคคลภาพ ในสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นหรือในหุ้น หรือหลักทรัพย์อื่นใด ที่อาจกระทำได้ตามกฎหมาย
 - (ช) การเลิกบริษัท
 - (ซ) การความร่วมมือกิจการบริษัทกับบริษัทอื่น

- ข้อ 42. กิจการอันเป็นประจักษ์ตามปีปฏิทินดังต่อไปนี้
- (1) การรายงานงานของคณะกรรมการที่แสดงถึงผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา
 - (2) การพิจารณาและแต่งตั้งบุคคลและบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้จำหน่าย
 - (3) การพิจารณาเลือกกรรมการ
 - (4) เลือกรับกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ
 - (5) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าธรรมเนียม
 - (6) กิจการอื่น ๆ

หมวดที่ 7 การบัญชี การเงิน และการสอบบัญชี

ข้อ 43. รอบบัญชีของบริษัท เป็นคืบในวันที่ 1 มกราคม และสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

ข้อ 44. บริษัทต้องจัดทำบัญชีและเก็บรักษาบัญชี ตลอดจนการสอบบัญชี ตามที่กฎหมายกำหนด ความหมาย และต้องจัดทำบัญชีและบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นอย่างรอบคอบหนึ่งปีละครั้ง นับเป็นรอบบัญชีของบริษัท แทนที่บัญชีผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี หรือการนำงบการเงินไปแสดงต่อเจ้าพนักงานบัญชีหรือเจ้าพนักงานบัญชีของรัฐ และต้องจัดทำบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทไว้ที่สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ



ลงชื่อ กรรมการ
(นายธีรศักดิ์ สุวรรณยศ, นายสุนัน สุทธิพงษ์)



สำเนาถูกต้อง





ในนามผู้ส่งออก

หน้า 9 ของจำนวน 10 หน้า

(นางทิริศรี กัมปิต)

ข้อ 45. คณะกรรมการต้องจัดตั้งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ถือหุ้นกลุ่มสามัญประจำปี

- (1) สำเนาบัญชีและบัญชีกำไรขาดทุนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพร้อมทั้งรายงานการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชี
- (2) รายงานประจำปีของคณะกรรมการ

ข้อ 46. ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทซึ่งมีผลขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผล

เงินปันผลให้จ่ายตามจำนวนหุ้น และเท่า ๆ กัน

คณะกรรมการอาจจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทมีผลกำไรสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมครั้งต่อไป

การจ่ายเงินปันผลให้กระทำภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการลงมติแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ให้แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ถือหุ้น และให้โอนค่าบอกกล่าวการจ่ายเงินปันผลนั้นในหนังสือทันทีด้วย

ข้อ 47. บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีตามหนึ่งให้เป็นทุนสำรอง ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนนอกจากเงินสำรองที่ได้ระบุไว้แล้ว คณะกรรมการอาจเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ลงมติเพื่อจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองอย่างอื่นตามที่เห็นสมควร หรือดำเนินการของบริษัให้ได้

ข้อ 48. ผู้สอบบัญชีไม่เป็นกรรมการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่ใด ๆ ของบริษัท

ข้อ 49. ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจจากใบหุ้นสามัญ โฉกต่าง และหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ภาษีรายได้ ตลอดจนทรัพย์สินอื่นที่ติดอยู่กับบริษัท ในระหว่างเวลาที่ควรของบริษัท ในการให้ข้อมูลตามที่กรรมการพนักงาน ลูกจ้าง ผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่ใด ๆ ของบริษัท และตัวแทนของบริษัท รวมทั้งให้แจ้งข้อเท็จจริงหรือสิ่งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการดำเนินการของบริษัท

ข้อ 50. ผู้ถือหุ้นมีหน้าที่เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัททุกครั้งที่มีการพิจารณาบัญชีกำไรขาดทุนและปัญหาเกี่ยวกับบัญชีของบริษัท เพื่อรับแจ้งการตรวจสอบบัญชีผู้ถือหุ้น ให้บริษัทจัดส่งรายงานและเอกสารของบริษัทที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับใบประกาศการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นแก่ผู้ถือหุ้นด้วย

สำเนาถูกต้อง



Signature of the official

ลงชื่อ..... กรรมการ
(นายธีรศักดิ์ สุวรรณยศ, นายสุมน สุทธิณต)



สำเนาถูกต้อง

หน้า 10 ของจำนวน 10 หน้า

หมวดที่ 8 การเข้าทำรายการที่เกี่ยวเนื่องกัน หรือการให้สิทธิประโยชน์ไปยังถิ่นที่อยู่ที่ของบริษัท

มาตรา 51

ข้อ 51. ในกรณีที่บริษัทหรือบริษัทย่อย (บริษัทหรือบริษัทที่ถือหุ้นในค่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของหุ้นชำระแล้วของบริษัทนั้น) มีรายการที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปยังถิ่นที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจะต้องปฏิบัติตามที่ภาคอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกำหนดไว้ในเรื่องดังกล่าว

ในกรณีที่บริษัทจะต้องขอความเห็นชอบของผู้ถือหุ้นในการลงชื่อทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปยังถิ่นที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ต้องมีคะแนนเสียงไปต่ำกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือได้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ข้อบังคับในหมวดนี้ ให้ใช้บังคับตามเท่าที่บริษัทมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

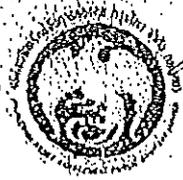
หมวดที่ 9 บทเพิ่มเติม

ข้อ 62. ทราจของบริษัทให้ใช้บังคับประดังนี้



สำเนาถูกต้อง

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
ลงชื่อ กรมการค้า
(นายธีรศักดิ์ สุวรรณยศ, นายศุภเนต สุทธิจันทร์)





หนังสือมอบอำนาจ

POA 300/2551

ทำที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ 16 ตุลาคม 2551

โดยหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดย นายบรรจบ ทองวิชิต และ นายสมชัย มุญญาศิริ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารศิริวิทย์สีสาร ชั้น 14, 15 ถนนสีสารใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัท" ขอมอบอำนาจให้บุคคลต่างๆ ดังรายชื่อหรือมีรายชื่อปรากฏตามใบรายชื่อฉบับนี้ เป็นผู้รับมอบอำนาจอันแท้จริงและโดยชอบด้วยกฎหมายของบริษัท โดยให้มีอำนาจดำเนินการและวิอำนาจในการลงนามในเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานด้านกองทุนทั้งปวงของบริษัทตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้แทนข้าพเจ้าได้ โดยประทับตราสำคัญของบริษัท ทั้งนี้เงื่อนไขการลงนาม ประเภทเอกสาร และบุคคลผู้มีอำนาจดำเนินการลงนาม ให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เอกสารที่ กรรมการผู้มีอำนาจที่ลงนาม ลงนามร่วมกับ รองกรรมการผู้จัดการเป็คน หรือผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการหนึ่งคน รวมไปถึงรองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ รองกรรมการผู้จัดการสองคนลงนามร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท ได้แก่

ข้อ 1. สัญญาต่างๆ

1.1 กระทำกาาร และลงนามในนิติกรรม สัญญา เอกสาร และหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้องและ/หรือ กระทำกาารใดๆ อันเกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนทุกประเภท การรับบริหารจัดการกองทุนต่างๆ เช่น กองทุนส่วนบุคคล กองทุนรวม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การขายหน่วยลงทุน และการดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับกองทุนทุกประเภท เช่น การลงนามในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สำหรับกองทุนรวมและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ การแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สินและผู้รับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน การแต่งตั้งผู้ถือบัญชีของกองทุน การขายหน่วยลงทุน การแต่งตั้งตัวแทน/ผู้สนับสนุนในการขายหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุน (Selling Agent) การมอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนทุกประเภท การแต่งตั้งตัวแทนหรือนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ การลงนามเอกสารเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ขึ้นคืน และมีอำนาจลงนามในเอกสารอื่นใดอันจำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนและการขายหน่วยลงทุนด้วย



1.2 ในกรณีที่กล่าวในข้อ 1.1 ของหนังสือฉบับนี้ ให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจอื่นๆ อีกตามที่เจ้าเป็น และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับวิธีการ การปฏิบัติ และหรือข้อกำหนดต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินการตาม ข้อ 1.1 เพื่อให้การกระทำและปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์

ข้อ 2. ชุรกรรมทางการเงิน

2.1 กระทำการ และลงนามในเอกสารอันเกี่ยวข้องกับการเปิด/ปิด หรือการแก้ไข/เปลี่ยนแปลง บัญชี เงินฝาก เช่น บัญชีเพื่อการจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน หรือบัญชีเพื่อชำระค่าขงคืนหน่วยลงทุนของ กองทุน หรือบัญชีเพื่อชำระเงินปันผล เป็นต้น

2.2 ลงนามในการสั่งจ่ายเช็ค หรือสั่งจ่ายเงิน หรือเอกสารสั่งจ่ายเงิน หรือใบเปิดถอนเงินจากบัญชี เพื่อการจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน และ/หรือบัญชีเพื่อชำระค่าขงคืนหน่วยลงทุนของกองทุน และ/หรือ บัญชีเพื่อชำระเงินปันผล

2.3 ลงนามใน คำสั่งโอนเงินจากบัญชีเพื่อการจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน เข้าบัญชีกองทุน หรือ บัญชีบริษัท และ/หรือใบคำสั่งโอนเงินจากบัญชีเพื่อชำระค่าขงคืนหน่วยลงทุนของกองทุน เข้าบัญชีผู้ถือ หน่วยลงทุน หรือบัญชีบริษัท

2.4 กระทำการ และลงนามในเอกสารอันเกี่ยวข้องกับการขอใช้บริการต่างๆ กับธนาคารที่ทำการ ชื้อขงหน่วยลงทุนผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ เช่น ATM, Telephone-Banking, Teller-Payment, Direct-Debit, Direct-Credit, Corporate-Banking เป็นต้น

2.5 เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวในข้อ 2.2 และ 2.3 ลุล่วงไปตามอำนาจที่ได้รับมอบหมายให้ ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจซึ่งเพื่อดำเนินการตามข้อ 2.2 และ 2.3 ได้

ข้อ 3. เอกสารทางการเงิน/ การเงิน

3.1 กระทำการ และลงนามในคำร้องขอ แบบต่างๆ และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขอมิเลข และบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีอากร หรือแก้ไขรายละเอียดผู้เสียภาษีอากรประเภทผู้จ่ายเงินได้

3.2 กระทำการ ยื่นคำร้องขอมีบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีอากร และรับบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีอากรที่ การจัดตั้งกองทุน และ/หรือ ยื่นคำร้องขอคืนบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีอากร และคืนบัตรประจำตัวผู้เสียภาษี



หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 ตุลาคม 2551 เป็นต้นไป และตั้งแต่วันที่
ใช้หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ ให้ยกเลิกหนังสือมอบอำนาจ POA 036/2008 ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2551
และบรรดาหนังสือมอบอำนาจฉบับอื่นๆ หรือหนังสือแต่งตั้งใดๆ ในส่วนที่ได้รับมอบอำนาจไว้แล้วใน
หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ และหรือซึ่งขัดแย้งกับหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ให้ยกเลิกทั้งสิ้น

กิจการใดที่ผู้รับมอบอำนาจทั้งกล่าวได้กระทำไปภายในขอบเขตของหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้
ให้มีผลผูกพันบริษัทเหมือนได้กระทำด้วยตนเองทุกประการ เพื่อเป็นหลักฐานแก่กิจการที่ ผู้มอบอำนาจจึง
ได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญขอให้นาด่วน



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ..... ผู้มอบอำนาจ ลงชื่อ.....

(นายบรรจบ ทองวิจิตร)

(นายสมชัย บุญปาศิริ)

Multiple rows of circular official seals, likely representing various branches or departments of the company.





KTAM
 สมาคมส่งเสริมการค้าการลงทุน
 กรุงเทพฯ โดยมี ASSET MANAGEMENT PCL

ประกาศที่ กท. 090/2555

เรื่อง เปลี่ยนแปลงรายชื่อและตัวอย่างถายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ
 เกี่ยวกับการดำเนินงานด้านกองทุนทั้งปวงของบริษัท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ได้มีหนังสือมอบอำนาจ POA 300/2551 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2551 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยหนังสือมอบอำนาจ POA 224/2552 ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2552 มอบอำนาจให้บุคคลต่างๆ เป็นผู้รับมอบอำนาจดำเนินการและมีอำนาจลงนามในเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานด้านกองทุนทั้งปวงของบริษัท ดังมีรายชื่อพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ความที่ปรากฏท้ายหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวและตามประกาศเปลี่ยนแปลงรายชื่อและตัวอย่างลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจ เก็บ

เพื่อเป็นการยืนยันและเป็นหลักฐานในการทวงถามหนี้กองทุนทั้งปวงของบริษัทให้เป็นปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการจึงขอแจ้งยกเลิกรายชื่อและตัวอย่างลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจของบริษัทตามหนังสือมอบอำนาจ POA 300/2551 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2551 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยหนังสือมอบอำนาจ POA 224/2552 ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2552 และตามประกาศเปลี่ยนแปลงรายชื่อและตัวอย่างลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจดังกล่าว โดยให้ใช้รายชื่อและตัวอย่างลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจตามประกาศฉบับนี้แทน ทั้งนี้ เจือใจการลงนาม ประเภทเอกสาร และบุคคลผู้มีอำนาจดำเนินการลงนาม ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน POA 300/2551 และ POA 224/2552

ทั้งนี้ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 3 ตุลาคม 2555 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 14 กันยายน 2555

(นายสมชัย บุญนาคศิริ)
 กรรมการผู้จัดการ



ประกาศที่ กอ. 090/2555 ลงวันที่ 14 กันยายน 2555
ตัวอย่างคำสั่งซื้อผู้รับมอบอำนาจเพื่อใช้ประกอบ POA 3002551 และ POA 2242552

ตัวอย่างตามมือชื่อผู้รับมอบอำนาจ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

กรรมการผู้มีอำนาจ

1. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นายสมชัย บุญนาศิริ) (Mr. Somchai Boonnamstri)

2. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นายประชา พุกขาน) (Mr. Precha Phukhan)

3. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นายสมชาย ใจวัฒนา) (Mr. Somchai Ngovwatana)

รองกรรมการผู้จัดการ

1. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นายวีระ วุฒิกงศิริกูล) (Mr. Veera Vuthikongsirigool)

2. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นางชวินดา หาญรัตนกุล) (Mrs. Chavinda Hanratapakool)

ประกาศที่ กอ. 090/2555 ลงวันที่ 14 กันยายน 2555



3. กงชื่อ W. Tangcharoen ผู้รับมอบอำนาจ Signed W. Tangcharoen Grantee
(นายวิโรจน์ ตั้งเจริญ) (Mr. Wirote Tangcharoen)

4. กงชื่อ Darabusp P. ผู้รับมอบอำนาจ Signed Darabusp P. Grantee
(นางสาวดารุบศุภ ปะภหโปเล) (Miss Darabusp Pebbhapole)

5. กงชื่อ Hasawara Songrijj ผู้รับมอบอำนาจ Signed Hasawara Songrijj Grantee
(นางสาวหัสวรา สงกริจ) (Miss Hasawara Songrijj)

6. กงชื่อ Pensri Mcesuksabot ผู้รับมอบอำนาจ Signed Pensri Mcesuksabot Grantee
(นางเพ็ญศรี วัฒนสุข) (Mrs. Pensri Mcesuksabot)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

1. กงชื่อ Saengchan Lee ผู้รับมอบอำนาจ Signed Saengchan Lee Grantee
(นางแสงจันทร์ ลิ) (Mrs. Saengchan Lee)

2. กงชื่อ Kris Na Songkhla ผู้รับมอบอำนาจ Signed Kris Na Songkhla Grantee
(นายกฤษณ์ ณ สงขลา) (Mr. Kris Na Songkhla)

3. กงชื่อ Komsanti Wongaree ผู้รับมอบอำนาจ Signed Komsanti Wongaree Grantee
(นายคมสันติ วงษ์อารี) (Mr. Komsanti Wongaree)

ประกาศที่ กข. 050/2555 ลงวันที่ 14 กันยายน 2555



ระดับตั้งแต่ผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไป

1. ลงชื่อ Isar Isaraphan ผู้รับมอบอำนาจ Signed R. Rungtawan Grantee
(นางรุ่งทิวา อิศรพันธุ์) (Mrs. Rungtawan Isaraphan)

2. ลงชื่อ Chalerm Lokitsanglong ผู้รับมอบอำนาจ Signed Chalerm Lokitsanglong Grantee
(นายเฉลิม โลกิงแสงทอง) (Mr. Chalerm Lokitsanglong)

3. ลงชื่อ Praphoi Kawee Wongprasert ผู้รับมอบอำนาจ Signed Praphoi Kawee Wongprasert Grantee
(นางสาวประไพ กวีวงศ์ประเสริฐ) (Miss Praphoi Kawee Wongprasert)

4. ลงชื่อ Werawan Thanakitvoraboon ผู้รับมอบอำนาจ Signed Werawan Thanakitvoraboon Grantee
(นางสาววีรารพ ธนกิจวรบูรณ์) (Miss Werawan Thanakitvoraboon)

5. ลงชื่อ Somchai Amornthum ผู้รับมอบอำนาจ Signed Somchai Amornthum Grantee
(นายสมชัย อมรธรรม) (Mr. Somchai Amornthum)

6. ลงชื่อ Yemyong Thepjunong ผู้รับมอบอำนาจ Signed Yemyong Thepjunong Grantee
(นายอึ้งยอง เทพจันนง) (Mr. Yemyong Thepjunong)

7. ลงชื่อ Sompop Prakairoongthong ผู้รับมอบอำนาจ Signed Sompop Prakairoongthong Grantee
(นายสมภพ ประภากรรุ่งทอง) (Mr. Sompop Prakairoongthong)

ประกาศที่ กอ. 0907555 ลงวันที่ 14 กันยายน 2555



8. ลงชื่อ *Amornsak Wong* ผู้รับมอบอำนาจ
(นายอมรศักดิ์ วงษ์เซ็ง) Signed *Amornsak Wong* Grantee
(Mr. Amornsak Wongseng)

9. ลงชื่อ *Mr. Seri Rabintotaporn* ผู้รับมอบอำนาจ
(นายเสรี ระบิตทศพร) Signed *Mr. Seri Rabintotaporn* Grantee
(Mr. Seri Rabintotaporn)

10. ลงชื่อ *Sunee Naowphanich* ผู้รับมอบอำนาจ
(นางสุณี นวพพานิช) Signed *Sunee Naowphanich* Grantee
(Mrs. Sunee Naowphanich)

11. ลงชื่อ *Philaiwan Ongthwngul* ผู้รับมอบอำนาจ
(นางสาวพิไลวรรณ อ่องธรมกุล) Signed *Philaiwan Ongthwngul* Grantee
(Miss Philaiwan Ongthwngul)

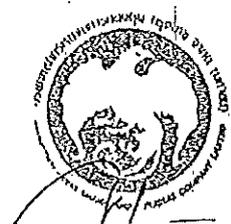
12. ลงชื่อ *Somchai Treemworakul* ผู้รับมอบอำนาจ
(นายสรชัย เครื่องวรกุล) Signed *Somchai Treemworakul* Grantee
(Mr. Somchai Treemworakul)

13. ลงชื่อ *N. Kesaragul* ผู้รับมอบอำนาจ
(นายณัฐนันท์ เกษารกุล) Signed *N. Kesaragul* Grantee
(Mr. Nattanon Kesaragul)

14. ลงชื่อ *Asra Cholermthuk* ผู้รับมอบอำนาจ
(นางสาวอนรา เจริญนง) Signed *Asra Cholermthuk* Grantee
(Miss Asra Cholermthuk)

15. ลงชื่อ *Piraj Migosenak* ผู้รับมอบอำนาจ
(นายไพรัช มิถยเสน) Signed *Piraj Migosenak* Grantee
(Mr. Piraj Migosenak)

ประกาศที่ กอ.จก.บ. 2555 ลงวันที่ 14 กันยายน 2555



16. ลงชื่อ *Therd Sak Saengvimol* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Therd Sak Saengvimol* Grantee
(นายเทิดศักดิ์ แสงวิมล) (Mr. Therd Sak Saengvimol)

17. ลงชื่อ *Karn Larchitakul* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Karn Larchitakul* Grantee
(นายกำนัล ลธิคากุล) (Mr. Karn Larchitakul)

18. ลงชื่อ *Wanrapca Prakobwanakdi* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Wanrapca Prakobwanakdi* Grantee
(นางสาววรรณศรี ประkobวารณกิจ) (Miss Wanrapca Prakobwanakdi)

19. ลงชื่อ *Onuma Cheeppensuk* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Onuma Cheeppensuk* Grantee
(นางสาวอรุณา ชื่นเป็นสุข) (Miss Onuma Cheeppensuk)

20. ลงชื่อ *Asama Lertladasak* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Asama Lertladasak* Grantee
(นางสาวasma เลิศลดาสะกดิ์) (Miss Asama Lertladasak)

21. ลงชื่อ *Thaothyot Phachongsinwivat* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Thaothyot Phachongsinwivat* Grantee
(นายเทอดยศ พงศ์กสิวิวัฒน์) (Mr. Thaothyot Phachongsinwivat)

22. ลงชื่อ *Somklit Likiparinya* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Somklit Likiparinya* Grantee
(นายสมกิต ลิขิตปริญญา) (Mr. Somklit Likiparinya)

23. ลงชื่อ *Natcha Smitkulpiam* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Natcha Smitkulpiam* Grantee
(นางสาวนัชชา สมิตกุลเปี่ยม) (Miss Natcha Smitkulpiam)

ประกาศที่ กจ. 090/2555 ลงวันที่ 14 กันยายน 2555

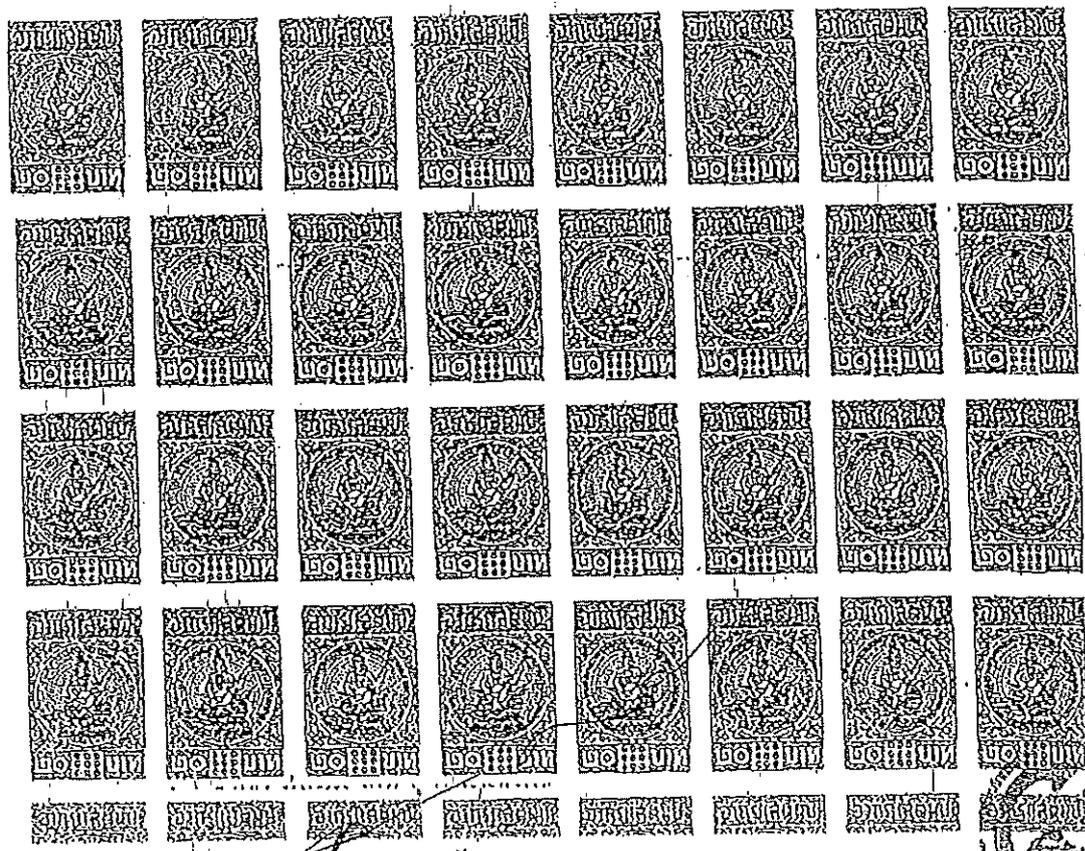
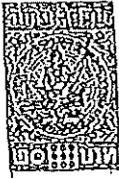


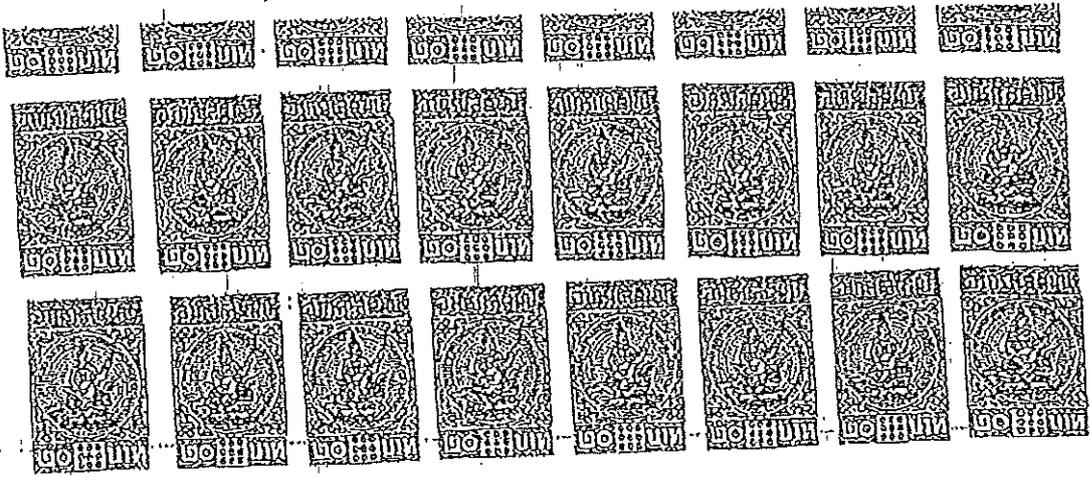


24. ลงชื่อ ช.ช. สรวิไลเจปาน ผู้รับมอบอำนาจ Signed ช.ช. สรวิไลเจปาน Grantee
 (นายชัชชาติ สรวิไลเจปาน) (Mr. Chotchaphol Srivaleeapan)

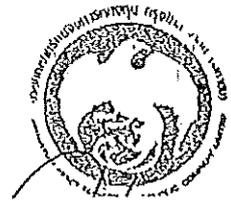
25. ลงชื่อ กิตติศักดิ์ บุญราชศรี ผู้รับมอบอำนาจ Signed กิตติศักดิ์ Grantee
 (นายกิตติศักดิ์ บุญราชศรี) (Mr. Kittisak Boonrasri)

26. ลงชื่อ นางแสงสรี นาคอุทุมพร ผู้รับมอบอำนาจ Signed แสงสรี Grantee
 (นางแสงสรี นาคอุทุมพร) (Mrs. Saengsri Naeumporn)





[Handwritten signature]



รายการเกี่ยวกับบ้าน

เล่มที่ 1

เลขรหัสประจำบ้าน 1006-017386-6

สำนักงานทะเบียน ที่ตั้งบ้านเลขที่

รายการที่อยู่ 100 หมู่ 5 ตำบลท่าเรือ 115

แขวงเวียงจันทน์ เขตเมืองเก่า สปป.ลาว

ชื่อหมู่บ้าน

ชื่อบ้าน

ประเภทบ้าน บ้าน

ลักษณะบ้าน

วันเดือนปีที่กำหนดบ้านเลขที่

ลงชื่อ

วันเดือนปีที่พิมพ์ทะเบียนบ้าน 12 พ.ค. 2559

เล่มที่ 1 รายการบุคคลในครัวเรือนของเลขรหัสประจำบ้าน 1006-017386-6 ลำดับที่ 2

ชื่อ นามสกุล ชัยวัฒนา วัฒนศิริ 115 หมู่ 5 ตำบลท่าเรือ 115 แขวงเวียงจันทน์ สปป.ลาว เพศ หญิง

เลขประจำตัวประชาชน 9-1006-01103-57-6 สถานภาพ สมรส

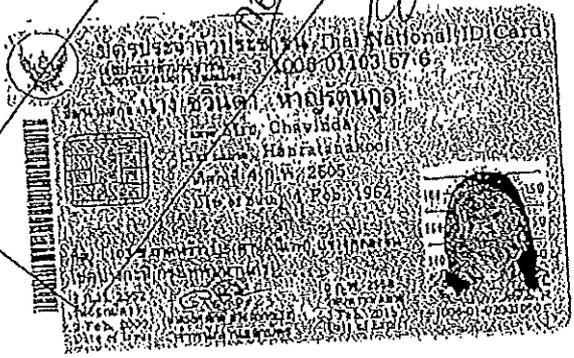
หมายเลขบัตรประชาชน 1006-01103-56-8 สัญชาติ ไทย

006-01103-63-1 สัญชาติ ไทย

นางทะเบียน

นางสาวราชเกียรติ์ นงนิจนกร

นางทะเบียน



THAILAND
 115 หมู่ 5 ตำบลท่าเรือ 115
 แขวงเวียงจันทน์ สปป.ลาว

รายการเกี่ยวกับบ้าน เล่มที่ 1

เลขที่ใบประจำบ้าน 1007-005081-9 - สำนักทะเบียน กรุงเทพมหานคร

อาคารที่อยู่ 41/1 ตรอกธารมา
แขวง ร่องเหล็ก เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ชื่อหมู่บ้าน ชื่อบ้าน

ประเภทบ้าน กาน ลักษณะบ้าน

วันเดือนปีที่สารทเดือนบ้านเลขที่
ที่ลดแทนฉบับเดิมที่สุดท้ายที่ 7910748

ลา. 30 มี.ค. 2548

ลงชื่อ นางทะเบียน
(นางจินตนา ขุนมี)

วันเดือนปีที่พิมพ์ทะเบียนบ้าน ปี 2548

2

เล่มที่ 1 เลขที่บุคคลในครัวเรือนของเลขที่ใบประจำบ้าน 1007-005081-9 ลำดับที่ 1

ชื่อ-นามสกุล: นายศิริ ชื่อ-นามสกุล: นาย

เลขประจำตัวประชาชน 3-1007-01211-22-2 เกิดเมื่อ 22 มี.ค. 2497

หากอายุยังไม่ถึง 15 ปี สัญชาติ ไทย

บิดาชื่อ นามสกุล นาย เสือ สัญชาติ ไทย

นางทะเบียน

(เข้ามาอยู่ในบ้านนี้เมื่อ 13 มี.ค. 2527) (นางจินตนา ขุนมี)

นางทะเบียน

บัตรประชาชนประจำตัวประชาชน Thai National ID Card
เลขประจำตัวประชาชน 3-1007-01211-22-2

ชื่อ นามสกุล นาย เสือศิริ นามสกุล เสือศิริ

ชื่อ นามสกุล นาย เสือศิริ นามสกุล เสือศิริ

เกิดเมื่อ 22 มี.ค. 1954

22 Mar. 1954

1007-01211-22-2



นางทะเบียน

นางทะเบียน

นางทะเบียน

กรมการผังเมือง
ขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้

กระทรวงมหาดไทย
ข้าราชการงานหรือสหการ
อาคารใช้ประโยชน์

ปีเลขหมายประจำบ้าน ๓๓๖/๑ - ๓๓๖/๑๓๑
หมู่ที่ ๑๖ รวม ๓๓๖ ไร่ ๑๓๑ ตารางวา



ใบอนุญาตเดิมเลขที่ ๔๔๖/๒๕๓๐
ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๓๐

(ลายเซ็น)
เจ้าพนักงานปกครอง ๖ หัวหน้างานทะเบียนนครบาล
ผู้มีอำนาจใช้ขออนุญาตใช้ที่ดินก่อสร้างอาคาร

เลขที่ ๓๕๑ / ๒๕๓๑ โภค นายสุนทร อรรถานนท์ชัย (กรรมการบริษัทฯ)
ออกให้ บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด นายมั่น เข็มขาว เจ้าของอาคาร

จำนวนที่ว่าง ๓ ไร่ ๑๓๑ ตารางวา (รวมมอบอำนาจ)
อยู่ในแปลงที่ ๒๕/๓๖ ครอบครองโดย นาย รามคำวี หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง กรุงเทพมหานคร อำเภอ/เขต ปทุมธานี จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ข้อ ๑ ทำการ ก่อแปลงอาคารที่ ๒๕ ไร่ ๑๓๑ ตารางวา ๑ ไร่ ๑ ไร่ และขอเปิดใช้อาคารเป็น

ที่ บ้านเลขที่ - ครอบครองโดย - ถนน สี่ลม หมู่ที่ - ส่วน ๑

ตำบล/แขวง สี่ลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๕๕๗, ๒๕๕๗
เป็นที่ดินของ บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด, บริษัท อาร. เอ.บี. จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร
(๑) ชนิด ที่ก. ๒๕ ไร่ (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงาน - จอกรถยนต์

พื้นที่/ค.บ.ค.บ. ๒๕, ๑๒๓, ๑๕ ม. ๒ ที่จอดรถ ที่ก. ๒๕ ไร่ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๕๕ คัน

พื้นที่ - ตารางเมตร
(๒) ชนิด เปิดใช้อาคารเป็นร้านค้า โดยสวท. ๑ จำนวน ๑ ชั้น ถึงชั้น ๕ ส่วนที่ ๒ จากชั้น ๖

พื้นที่/สวท. ๒๕, ๒๕๕, ๐๐ ม. ๒ ที่จอดรถ ที่ก. ๒๕ ไร่ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๒๐๑ คัน

พื้นที่ ๗, ๑๗๕, ๐๐ ตารางเมตร
(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่ก. ๒๕ ไร่ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ตารางเมตร

ค่าแผนผังบริเวณ แบบแปลน ราชการประกอบแบบแปลน และค่าธรรมเนียม ๑๑๖,๕๐๓,๐๐
เลขที่ / ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้ รวม ๑๑๖,๕๐๓,๐๐

ข้อ ๓ โดย นายเฉลิมศักดิ์ กัญจนการุญ, นายอุทัย บุญภิไธยวิญ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๕, (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๖ ฉบับที่ ๑๕ พ.ศ. ๒๕๓๐)

(๒) -

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ เดือน 16 ส.ค. 2532 พ.ศ.

ออกให้ ณ วันที่ เดือน 16 ส.ค. 2531 พ.ศ.

(ลายมือชื่อ) (นายวิชา อิวาลุญ)
(รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร)

ตำแหน่ง ปลัดกรุงเทพมหานคร
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต



Handwritten signatures and initials in the bottom left corner.

1

อาคารประเภทควบคุมอาคารใช้
 ของหน้ขาดเดิมเลขที่ ๓๕๙/๒๕๒๕
 ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๕ กรมสถาปัตย์
 วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๒๕ (ขอใช้เด็ก)



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๒๕/๒๕๒๕
 ออกให้ บริษัท ออโตโมบิล จำกัด โดย นาย ท้าววงศ์ ดนิตกวด และ อนุชญา
 ครอบครอง บริเวณถนน ๕ ถนน ๒๕๕/๒๕๒๕ หมู่ที่ ๑ ตำบล/แขวง บึงสามพัน
 อำเภอ/เขต บางขัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ที่ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคารตัด ๒๕ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น
 ที่บ้านเลขที่ - ครอบครอง - ถนน ตัด หมู่ที่ -
 ตำบล/แขวง สาม อำเภอ/เขต บางขัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ ๕๕๗, ๒๕๒๕ เลขที่ ๒๒, ๓๐
 เป็นที่ดินของ บริษัท ออโตโมบิล จำกัด บริษัท เกอริส อินเตอร์เนชั่น จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร -
 (๑) ชนิด ตัด ๒๕ ชั้น จำนวน ๑ ชั้น เพื่อใช้เป็น ตัวอาคาร
 พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่ถาวร และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๓๒๑ คัน
 พื้นที่ ๙๕,๐๒๕.๐๐ ตารางเมตร
 (๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
 พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่ถาวร และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
 พื้นที่ - ตารางเมตร
 (๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่ถาวร และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
 พื้นที่ - ตารางเมตร
 ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้าง ๒๕๐.๐๐ บาท
 ค่าธรรมเนียมการประเมิน ๓๗๕,๗๕.๐๐ บาท
 ค่าธรรมเนียมการประเมิน ๓๗๕,๗๕.๐๐ บาท

เลขที่ - / - ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้ นายท้าววงศ์ ดนิตกวด
 ข้อ ๓ โดย นายท้าววงศ์ ดนิตกวด เป็นผู้ควบคุมงาน
 ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 (๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิศวกร และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
 กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
 พระราชบัญญัติควบคุมอาคารซึ่งใช้บังคับสำหรับเดิมออกพื้นที่ให้ใบอนุญาต มิฉะนั้นจะถือว่าปลูกสร้างอาคาร

(๒) มีระบบแปลนแผนผังที่ได้มีอนุญาต
 ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๓๐ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๓
 ออกให้ ณ วันที่ ๒๗ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๒๕
 (ลายมือชื่อ) [ลายมือชื่อ] (นายวิชา จิวาดี)
 (ตำแหน่ง) ผู้บังคับการเขตการเคหะชุมชน
 เจ้าหน้าที่งานห้องใต้ดิน



[ลายมือชื่อ]
[ลายมือชื่อ]
[ลายมือชื่อ]

กรมพระมหาดไทย
การที่เปลี่ยนแปลงอาคาร

กรมพระมหาดไทย
กรมการที่ดิน
กรมการช่าง



ใบอนุญาตเลขที่ ๒๔/๕๕๒๕
ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๒๕

(๕)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๑๕๐/๒๕๓๐ โดย นายหวังศักดิ์ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา (ผู้รับมอบอำนาจ)

อนุญาตให้ บริษัท ร่มเกล้า จำกัด เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ๑/๑๕๕

ครอก/ซอย ๕ ถนน แรงวิเศษ หมู่ที่ - ตำบล/แขวง ห้วยฮ่อง

อำเภอ/เขต บางเขน จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ กัดแปลงอาคารที่ ๒๕ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น ๑ หลัง

ที่บ้านเลขที่ - ครอก/ซอย - ถนน สีลม หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ ๕๕๗, ๒๕๕๗

เป็นที่ดินของ บริษัท ร่มเกล้า จำกัด บริษัท อารี.เอ.บี. จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร - - - - -

(๑) ชนิด กัด ๒๕ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน - จอกรถยนต์

พื้นที่/ความยาว ๕๑,๒๒๕.๐๐ ม. ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๗๕๖ คัน

พื้นที่ ๒๒,๕๕๖.๐๐ ตารางเมตร

(๒) ชนิด - - - - - จำนวน - - - - - เพื่อใช้เป็น - - - - -

พื้นที่/ความยาว - - - - - ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ จำนวน - - - - - คัน

พื้นที่ - - - - - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - - - - - จำนวน - - - - - เพื่อใช้เป็น - - - - -

พื้นที่/ความยาว - - - - - ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ จำนวน - - - - - คัน

พื้นที่ - - - - - ตารางเมตร

รวม ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้าง ค่าแปล ๖/๖/๑๐,๐๐๐ บาท

รวม ๑๒๒,๖๕๖.๐๐ บาท

เลขที่ / ที่แนบมาในใบอนุญาตนี้

ข้อ ๑ โดยมี นายเจษฎา สนิทวงศ์ ณ อยุธยา เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑๑) มาตรา ๕ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๖)

(๒) - - - - -

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ เดือน - 3 พ.ค. 2531 พ.ศ.

ออกให้ ณ วันที่ เดือน - 2 พ.ค. 2530 พ.ศ.

(ลายมือชื่อ) (นายวิชา จงกต)

(รองผู้อำนวยการกรุงเทพมหานคร)

ตำแหน่ง ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต



Handwritten signatures and notes in the bottom left corner.

กรมประมงควบคุมการใช้

กระทรวงประมง
กรมประมง
อาคาร ๒ ถนนวิภาวดีรังสิต
จตุจักร กรุงเทพฯ 10710



ใบอนุญาตเลขที่ 140/2530
ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2530

(3)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๔๔๖ / ๒๕๓๐ โดย นายทวีวงศ์ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา (ผู้มีมอบอำนาจจากหนังสือ

อนุญาตให้ บริหาร รับผิดชอบ จากัด เจ้าของอาคาร ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2530
อยู่บ้านเลขที่ 17/879

ครอบครัว/ชื่อ - ถนน - หมู่ที่ - ตำบล/แขวง กรุงเทพมหานคร

อำเภอ/เขต บางเขน จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ส่วนที่ ๒ จากพื้นที่ ๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา คัดแปลงอาคารที่ ๒๙ ชั้น 1 หลัง 1 หลัง โดยขอแบ่งใช้เป็นส่วน ๑ ส่วนที่ 1 จากพื้นที่เดิมถึงชั้น 5
ที่บ้านเลขที่ 6 ถึงชั้น 29

ครอบครัว/ชื่อ - ถนน - หมู่ที่ - ตำบล/แขวง สี่ลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 557,2587

เป็นที่ดินของ บริษัท รับผิดชอบ จากัด, บริษัท อี.เอ.บี. จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

ส่วนที่ ๑ จากพื้นที่ ๖ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา และพื้นที่ใช้สอย ๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา จากพื้นที่เดิมถึงชั้น 5

พื้นที่/ความยาว 22,298.00 ม. ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 201 คัน

พื้นที่ - 7,174.00 ตารางเมตร (พื้นที่รวมทุกชั้น 91,664.00 ม.)

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ตารางเมตร

ความแตกต่างบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ / ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้ 10.00 มาตรา

ข้อ ๓ โดยมี นายเฉลิมศักดิ์ ภาณุรัตนธรรม เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่แนบมา

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ (๑๑) มาตรา ๕7 หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2526)

(๒) กองปฏิบัติการเฝ้าระวังความไม่ปลอดภัยในใบอนุญาตเลขที่ 140/2530 ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2530 โดยเลขที่ -
ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ เดือน 14 ส.ค. 2531 พ.ศ. 87

ออกให้ ณ วันที่ เดือน 14 ส.ค. 2530 พ.ศ.
(ลายมือชื่อ) (นายวิชา จิวาลัย)
รองหัวหน้าราชการกรุงเทพมหานคร
ตำแหน่ง ปฏิบัติงานแทนหัวหน้าเขตกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต



Handwritten signatures and notes in the bottom left corner.

ศาลากลางประเภทควบคุมการใช้

(๑)

อาคารสำนักงานหรือที่ทำการ

แบบ อ. ๒๕๐

อาคารที่จดทะเบียนแล้ว



ใบอนุญาตเดิมเลขที่ ๔๔๖/๒๕๓๐

ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๓๐

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ ๕๕๖/๒๕๓๑

ไทย นายสุนทร อรุณานนท์ชัย นายมีน เชียรวิธร (กรรมการบริษัท)

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ ๔๔/๓๖ ตรอก/ซอย - ถนนราชวิถี หมู่ที่ ๓ (รวมมอชวาเจ)

ตำบล/แขวง อุมพิตี อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ใช้ทำการ คัดแปลง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต

เลขที่ ๕๕๖/๒๕๓๑ ลงวันที่ ๑๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๑

ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าหน้าที่งานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

ชั้น ๒๕ ชั้น (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงาน-จอกรถยนต์

โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๗๕๕ คัน

(๒) ชั้น - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๓) ชั้น - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน สีลม

หมู่ที่ - ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

โดย บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด

เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๕๕๗, ๒๕๖๗

เป็นที่ดินของ บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด, บริษัท อาร. เอ. บี. จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขควบคุมอาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง

และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ต้องชำระค่าธรรมเนียมการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารฉบับละ ๑๐.๐๐ บาท

ออกให้ ณ วันที่ ๑๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๑

2...0

Handwritten signature and stamp

(ลายมือชื่อ)

Handwritten signature

(นายวิชา จิวาศย์)

อธิบดีกรมการช่างควบคุมอาคาร

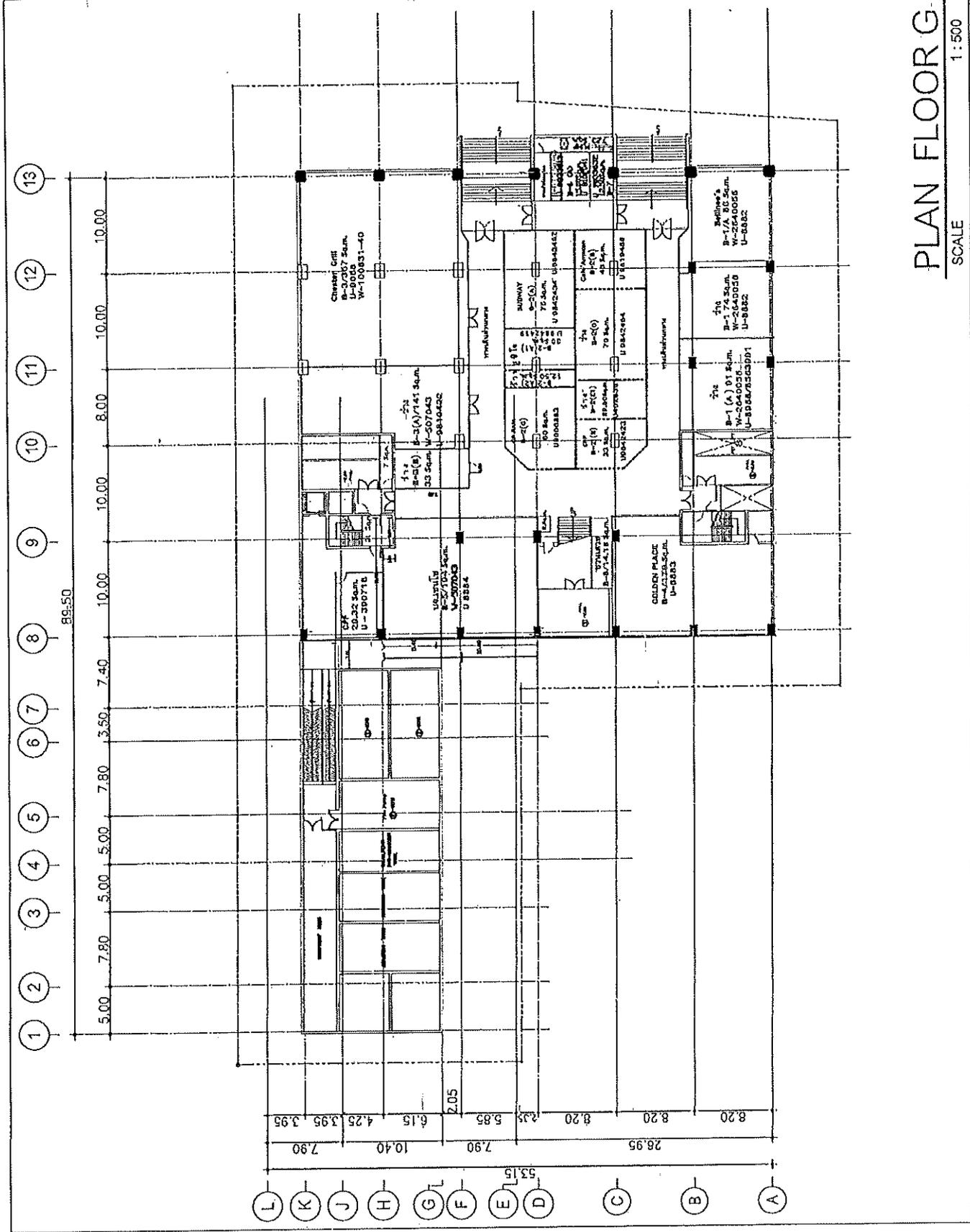
ตำแหน่ง

อธิบดีกรมการช่างควบคุมอาคาร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง



CP LAND
 บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
 บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
 โครงการ: ...
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...
 11. ...
 12. ...
 13. ...



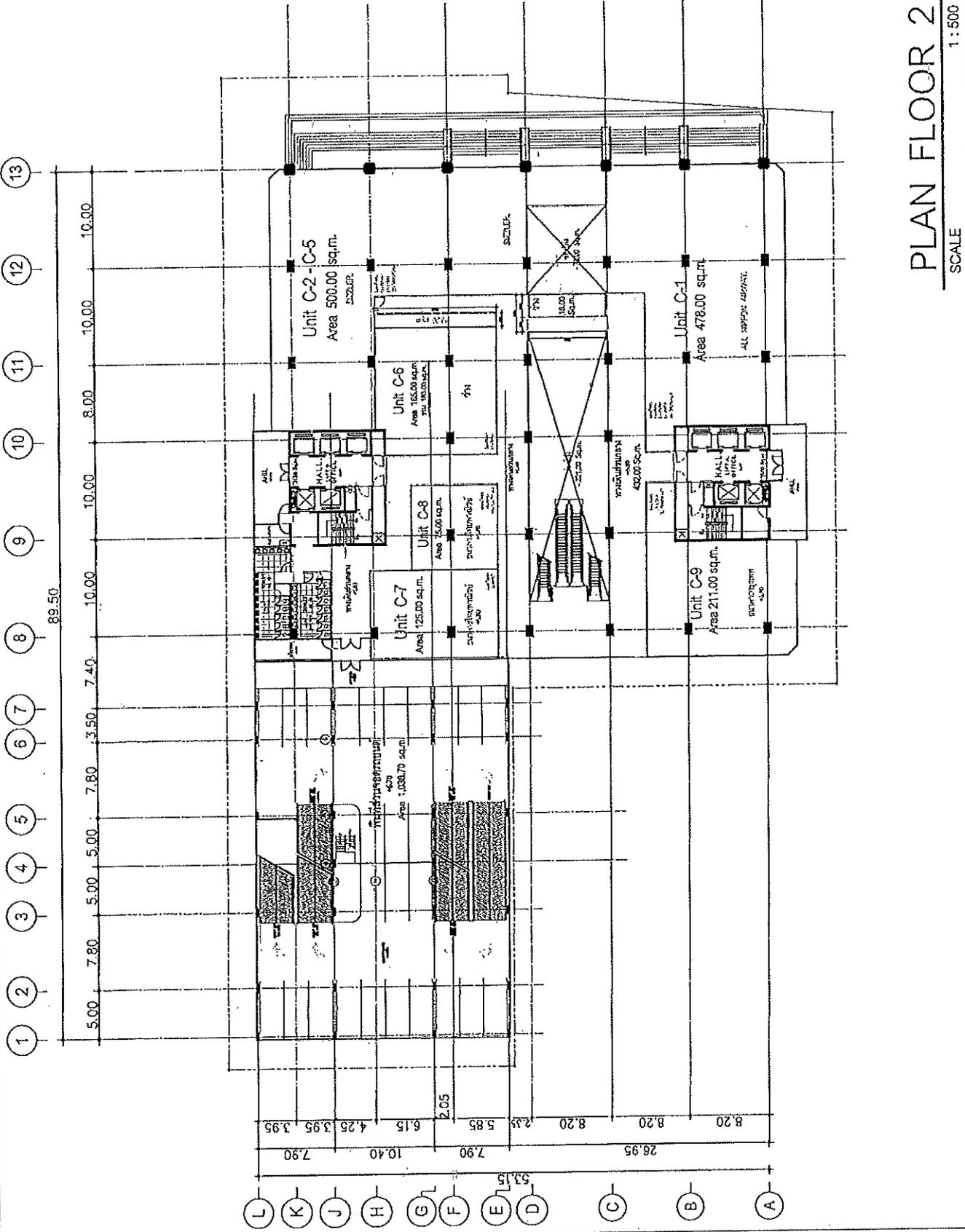
PLAN FLOOR G.
 SCALE 1:500

DATE	31/02/2022
PROJECT	...
NO.	01
REV.	01

គម្រោង: ផ្ទះលក់ ១០០០ ឯកតា
 ទីតាំង: ផ្លូវលេខ ១០០០ ភ្នំពេញ ខ. រដ្ឋបាល ទីក្រុង (កម្ពុជា)

កម្រិត: ទីក្រុង ១
 កម្រិត: ផ្ទះលក់ ១០០០ ឯកតា

កម្រិត: ផ្ទះលក់ ១០០០ ឯកតា
 កម្រិត: ផ្ទះលក់ ១០០០ ឯកតា

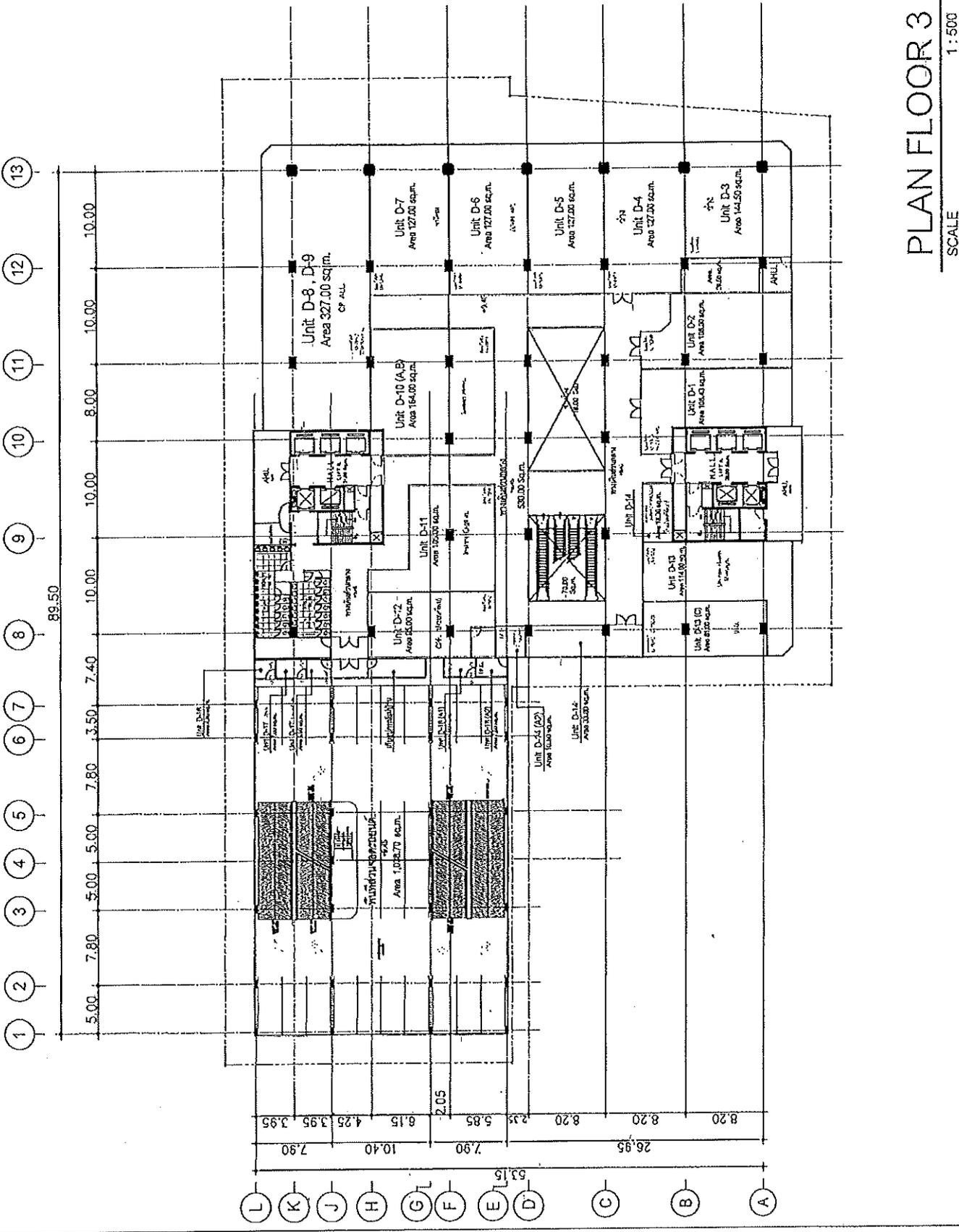


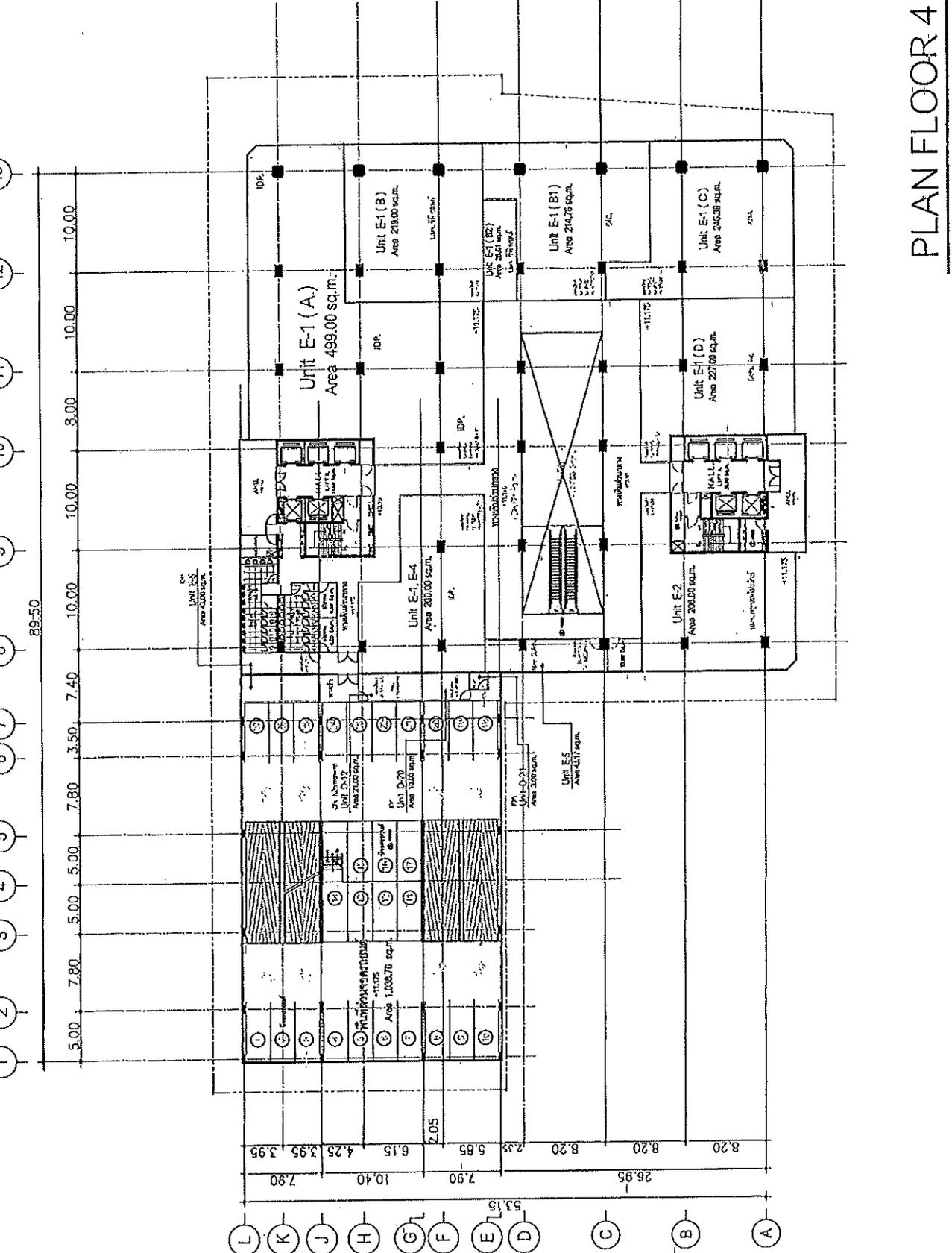
PLAN FLOOR 2
 SCALE 1:500

ชื่อโครงการ	
เลขที่โฉนดที่ดิน	
เลขที่โฉนดอาคาร	

- รายการวัสดุ :
 - (1) ไม้กระดาน
 - (2) ไม้พื้น
 - (3) ไม้ฝ้า
 - (4) ไม้ฉาก
 - (5) ไม้บันได
 - (6) ไม้...

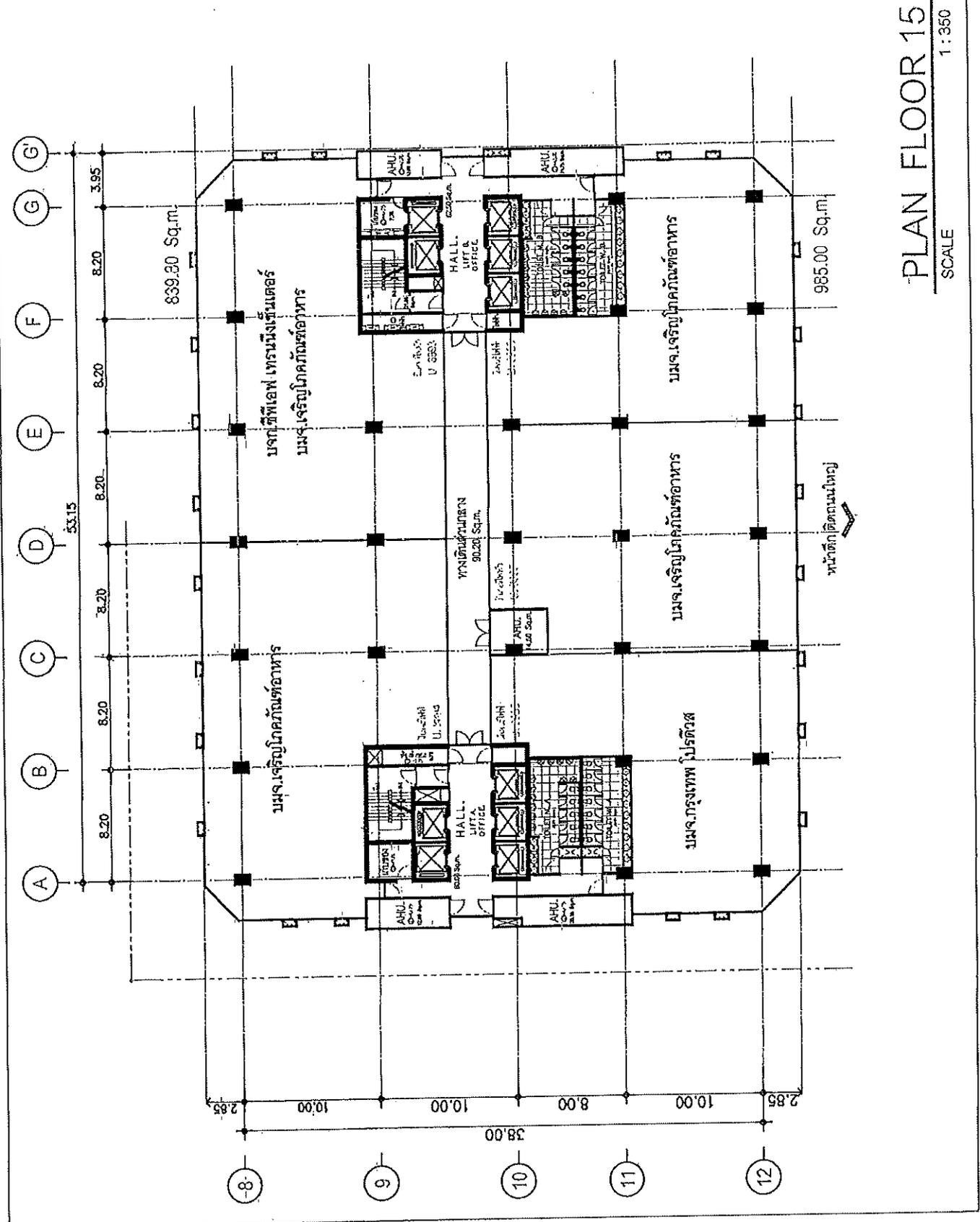
ชื่อโครงการ	
เลขที่โฉนดที่ดิน	
เลขที่โฉนดอาคาร	





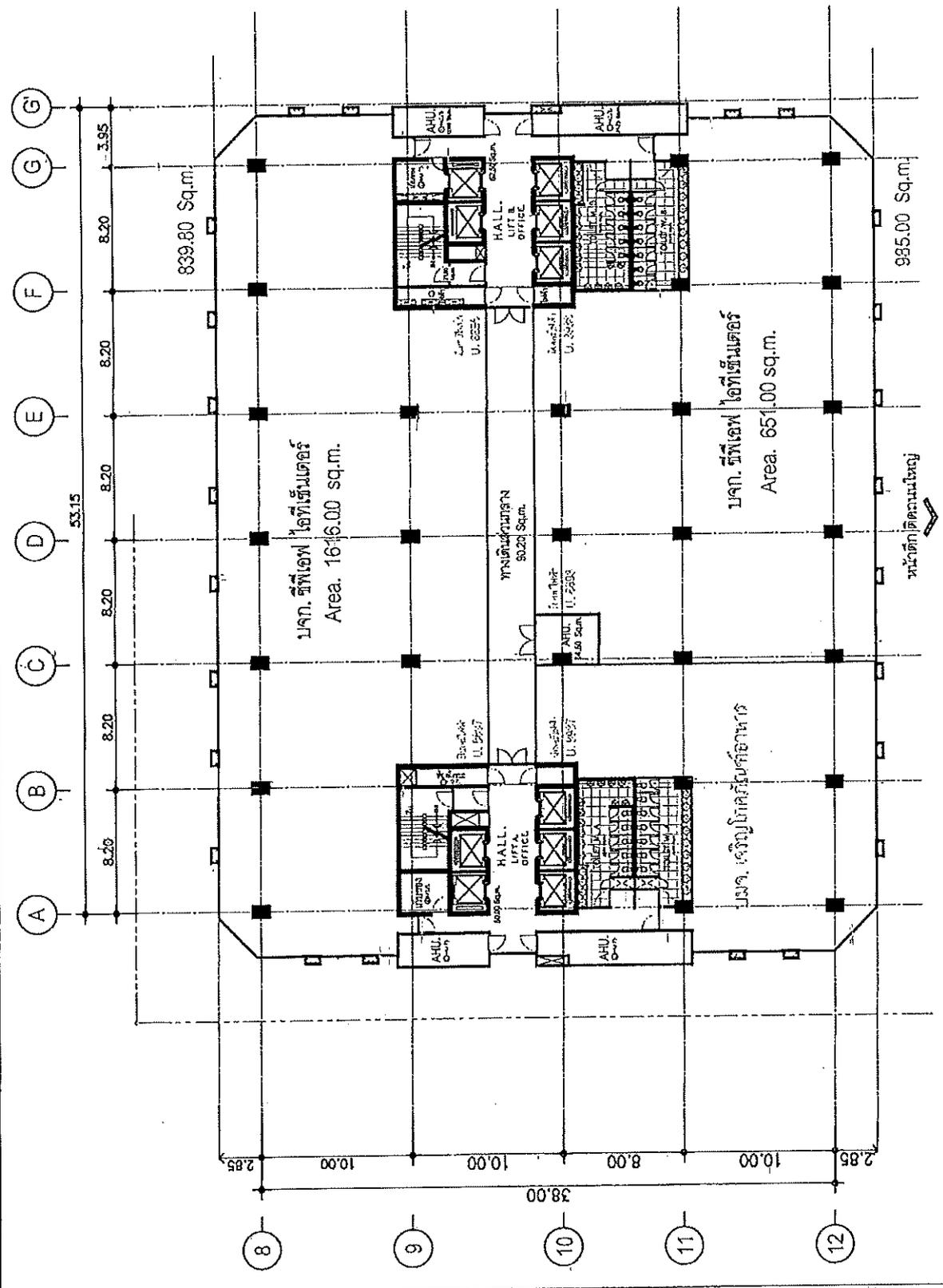
PLAN FLOOR 4
SCALE 1:500

<p>CP LAND</p> <p>89-50</p> <p>Unit E-1 (A) Area 499.00 sq.m.</p> <p>Unit E-1 (B) Area 219.00 sq.m.</p> <p>Unit E-1 (B1) Area 214.76 sq.m.</p> <p>Unit E-1 (C) Area 246.38 sq.m.</p> <p>Unit E-1 (D) Area 227.00 sq.m.</p> <p>Unit E-2 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit E-4 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit E-5 Area 43.77 sq.m.</p> <p>Unit D-17 Area 112.00 sq.m.</p> <p>Unit D-20 Area 100.00 sq.m.</p> <p>Unit D-21 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-22 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-23 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-24 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-25 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-26 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-27 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-28 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-29 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-30 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-31 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-32 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-33 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-34 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-35 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-36 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-37 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-38 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-39 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-40 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-41 Area 200.00 sq.m.</p> <p>Unit D-42 Area 200.00 sq.m.</p>	<p>PLAN FLOOR 4</p> <p>SCALE 1:500</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------



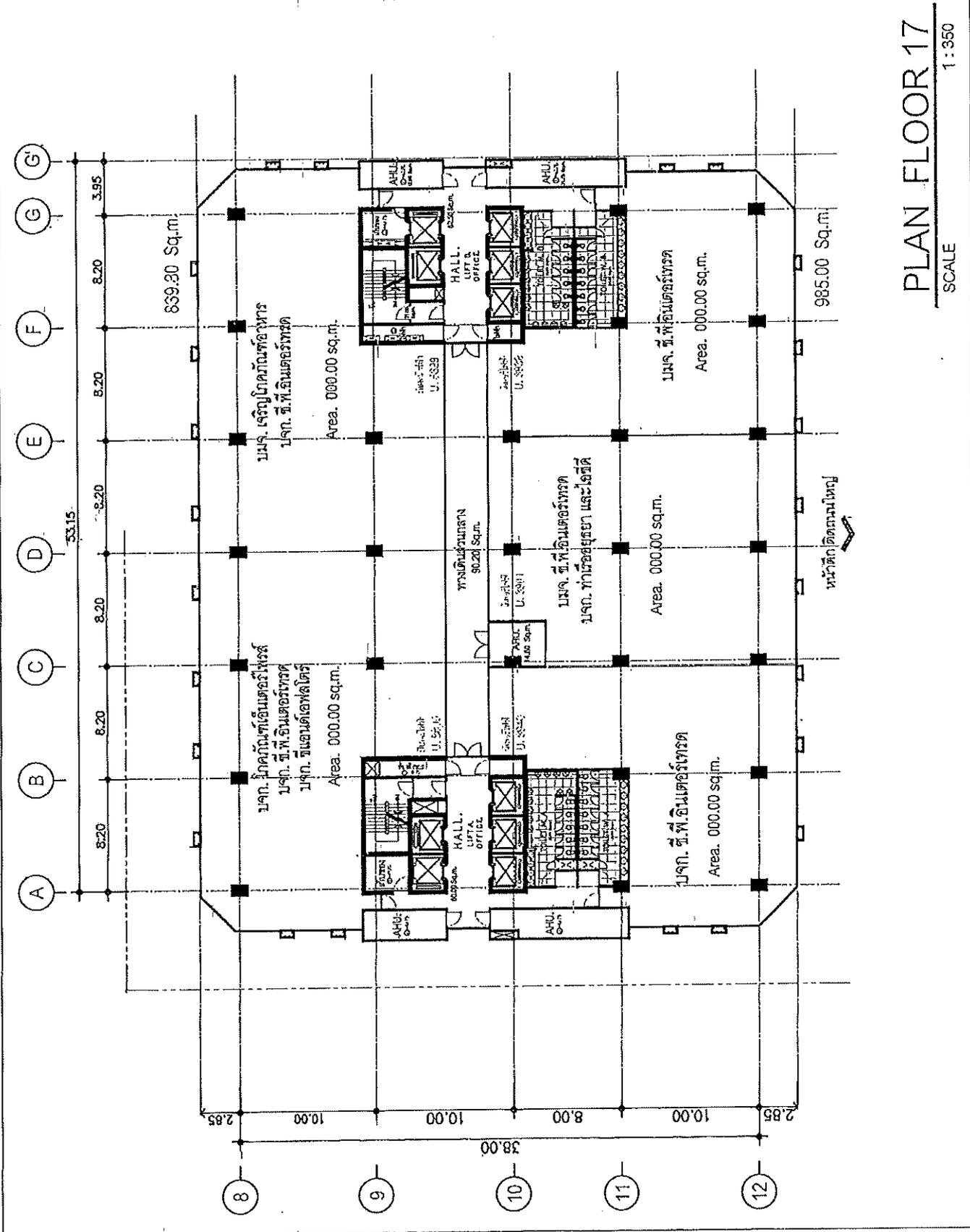
PLAN FLOOR 15
 SCALE 1 : 350

PLAN FLOOR 15
 SCALE 1 : 350



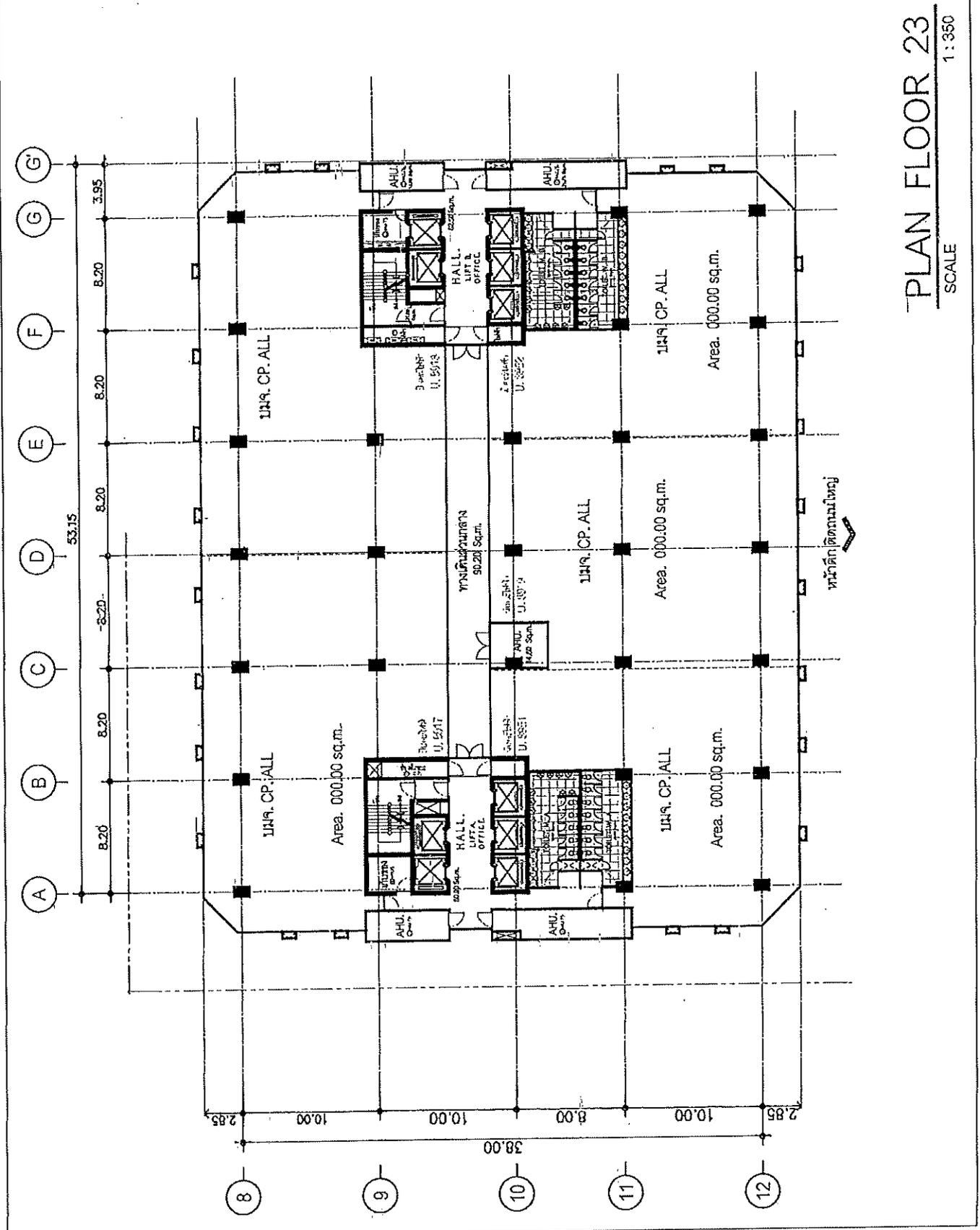
PLAN FLOOR 16
SCALE 1 : 350

จำนวน:	PLAN FLOOR 16
วันที่:	31/10/2022
ผู้จัดทำ:	สถาปนิก
ตรวจสอบ:	วิศวกร
หน้า:	01
รวม:	01

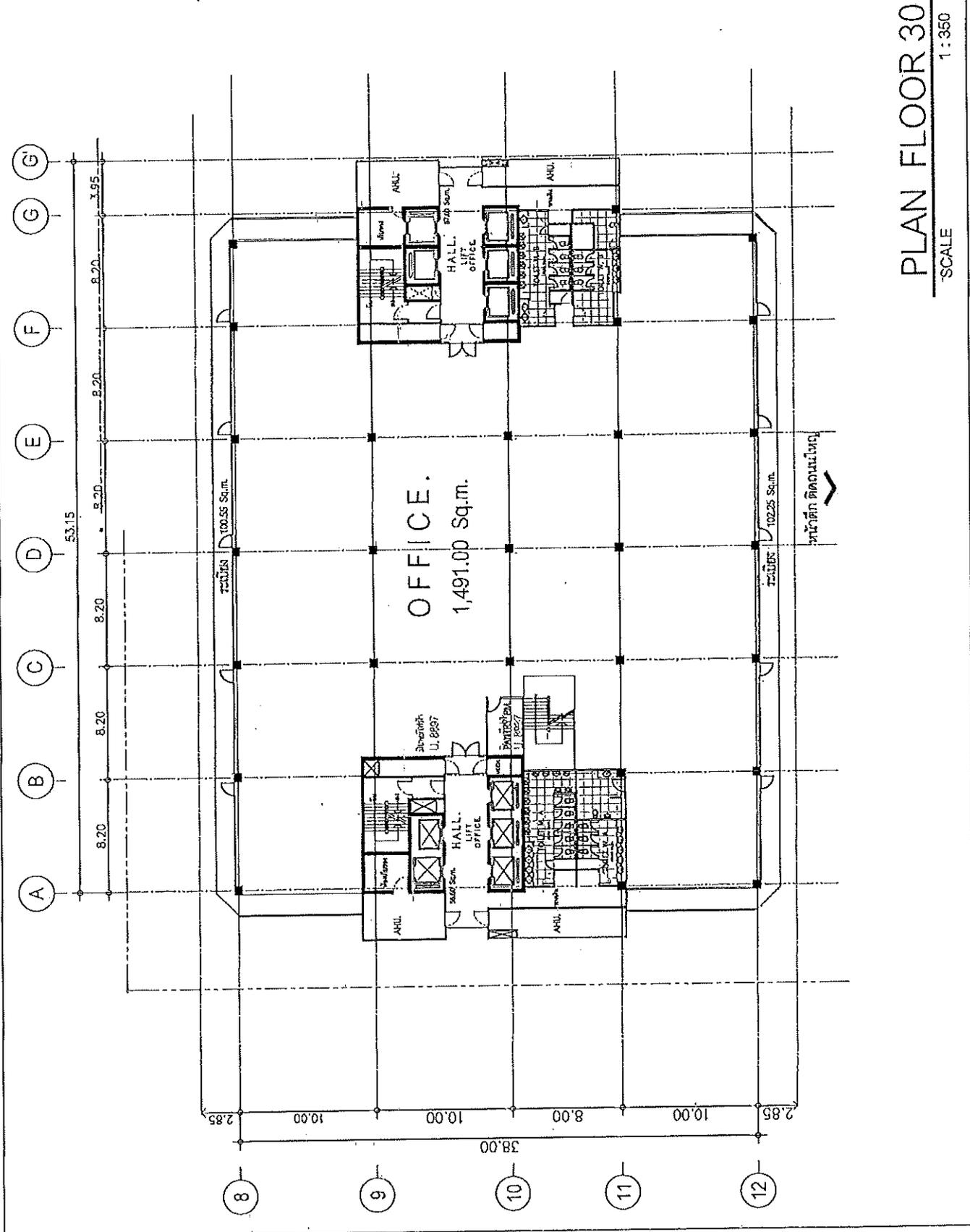


PLAN FLOOR 17
 SCALE 1 : 350

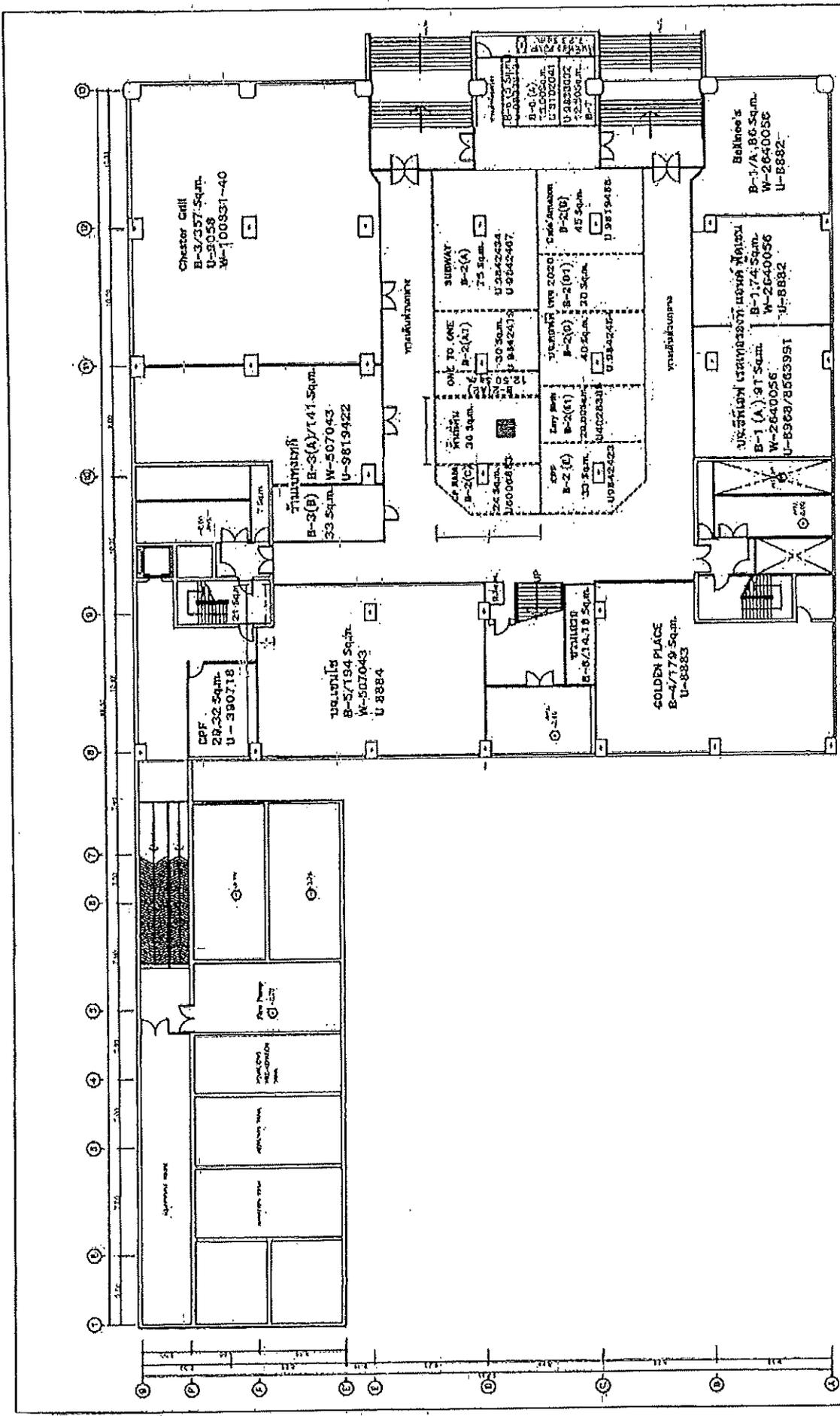
เลขที่: 31/05/2022	วันที่: 31/05/2022
ชื่อโครงการ: 31/05/2022	ชื่อพื้นที่: 31/05/2022
เลขที่: 1:350	วันที่: 01/01



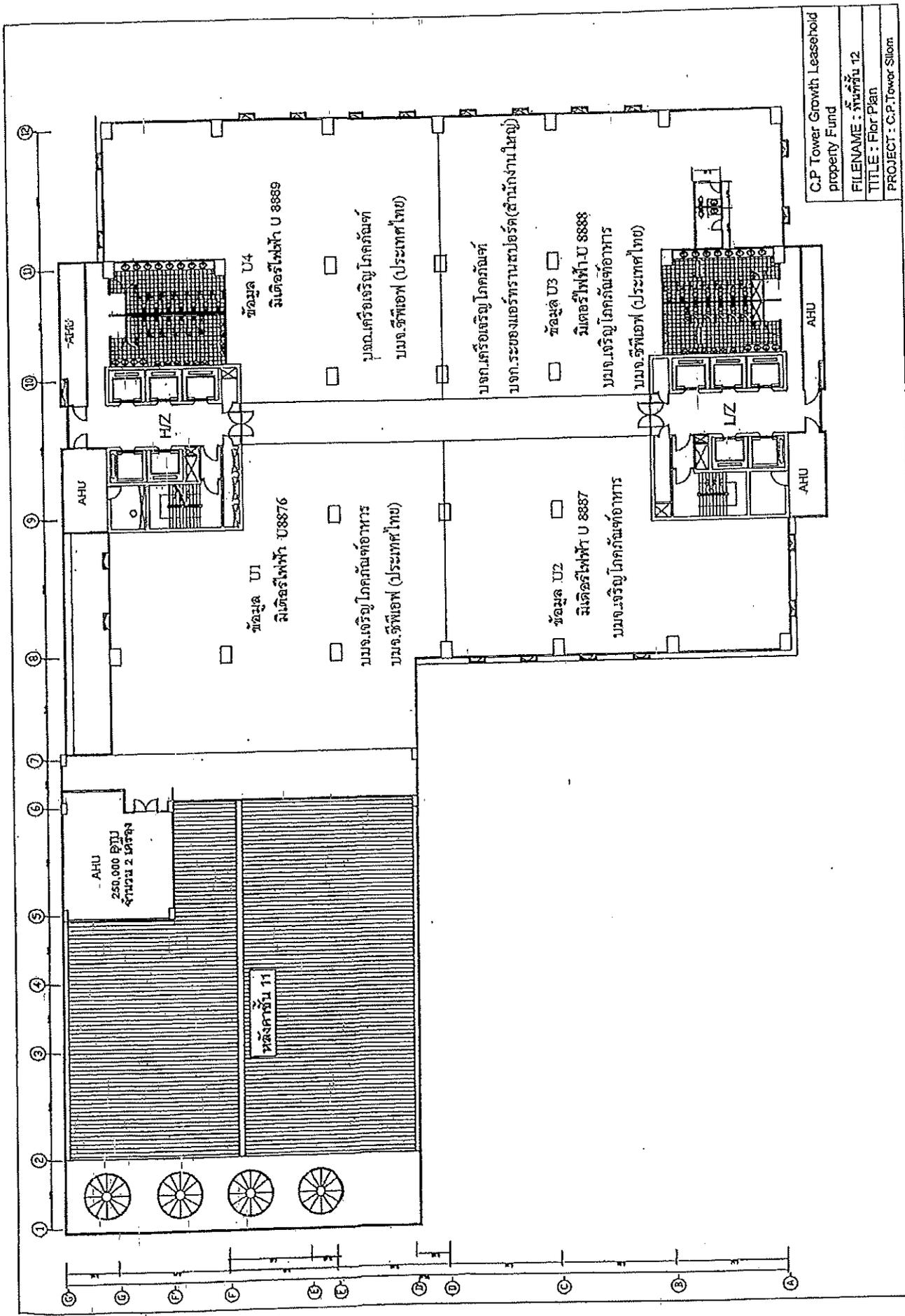
PLAN FLOOR 23
 SCALE 1:350



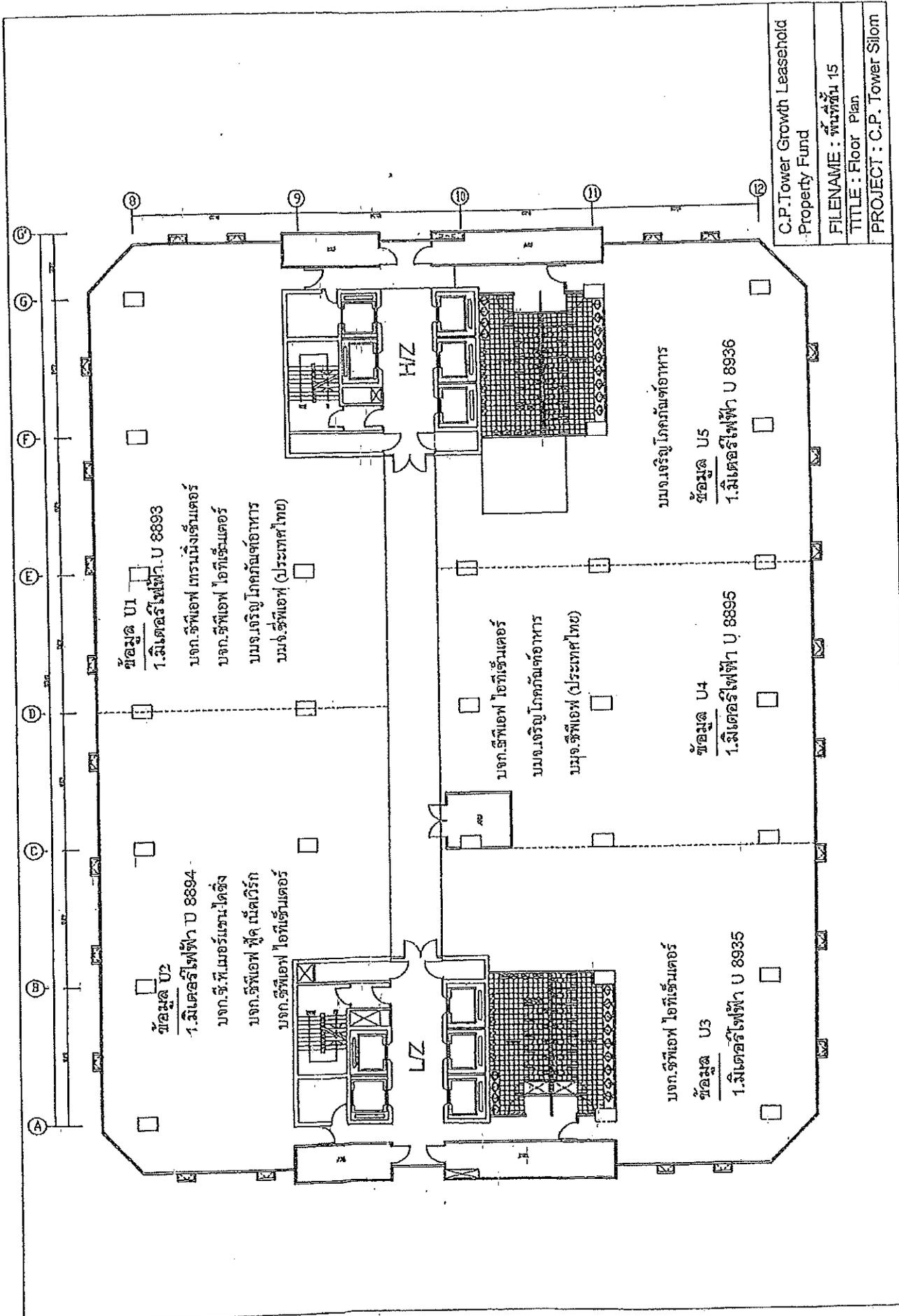
PLAN FLOOR 30
SCALE 1:350



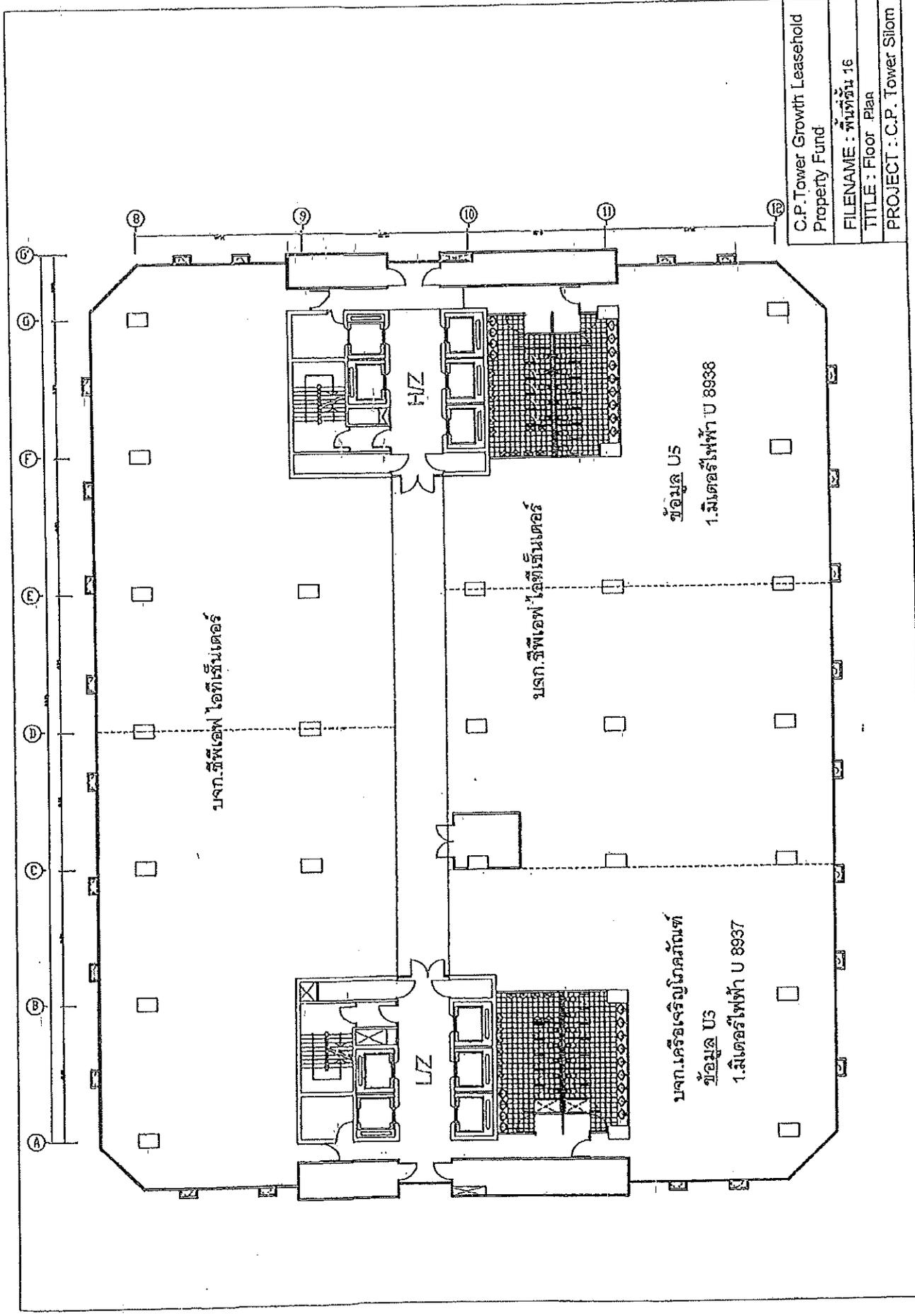
C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : 75010001.dwg
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P. Tower Shom



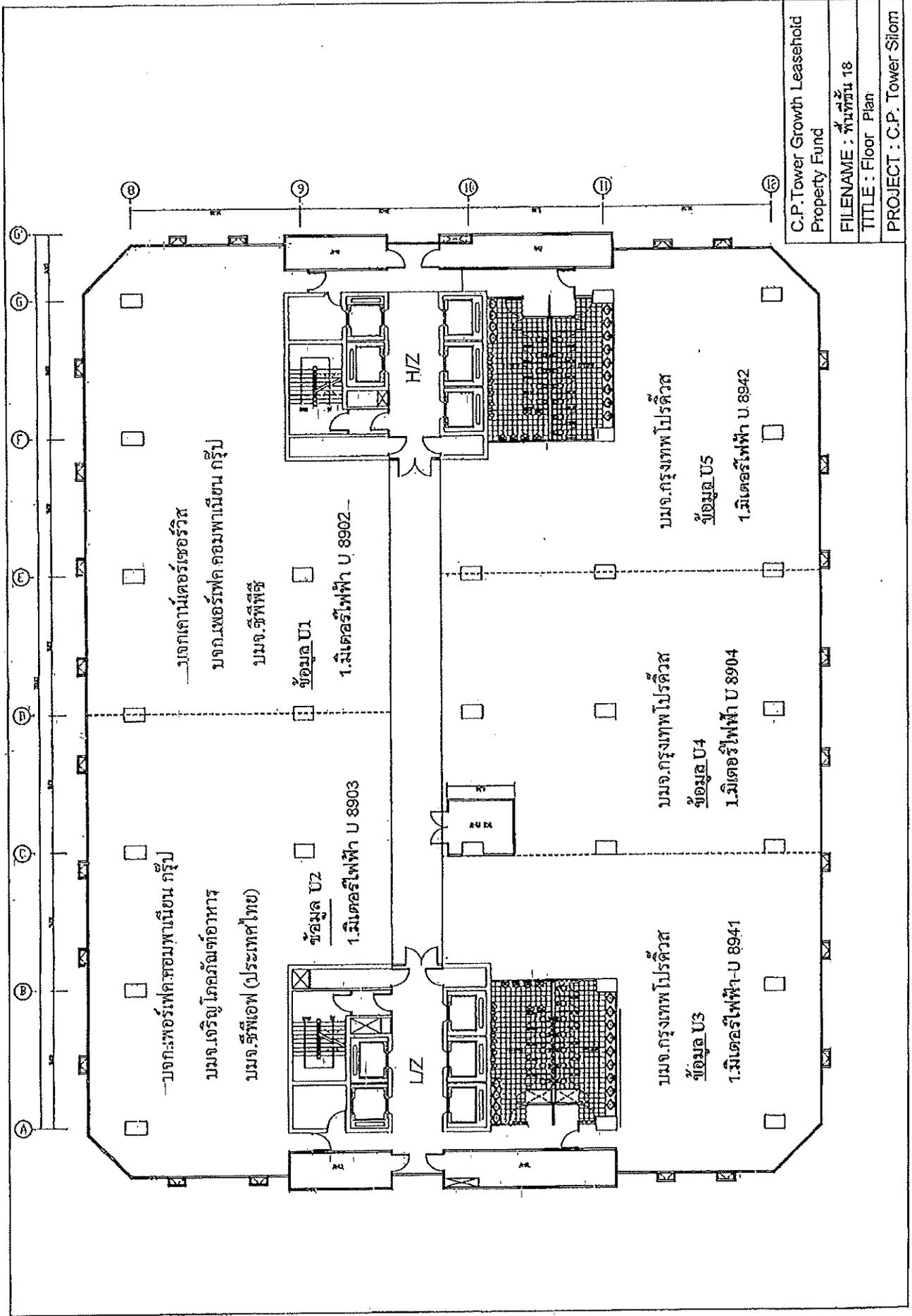
C.P. Tower Growth Leasehold
 Property Fund
 FILENAME : 01111112
 TITLE : Floor Plan
 PROJECT : C.P. Tower S10m



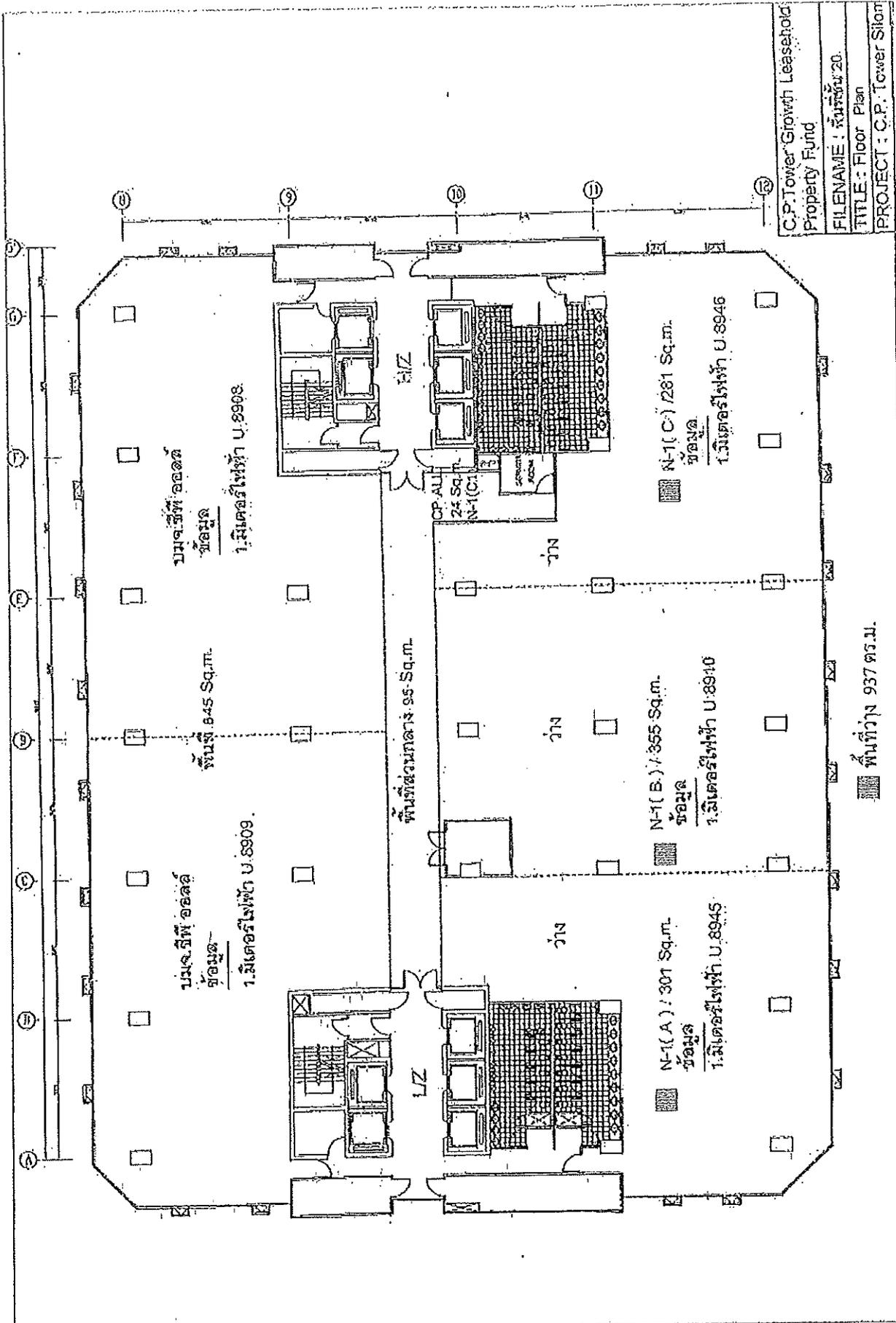
C.P. Tower Growth Leasehold
Property Fund
FILENAME : ชั้นที่ 15
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P. Tower Slom



C.P. Tower Growth Leasehold
Property Fund
FILENAME : พื้นที่ดิน 16
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P. Tower Silom

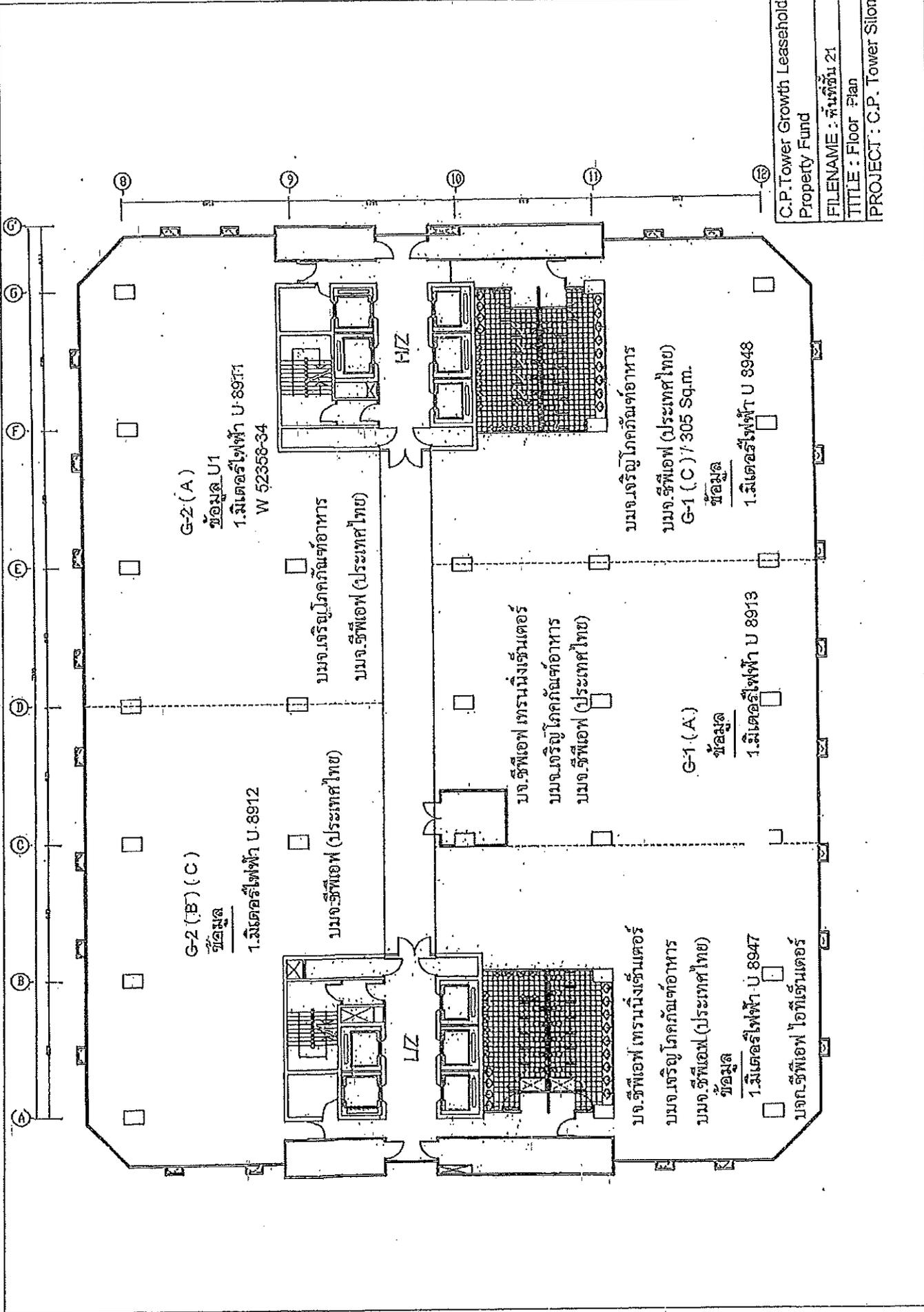


C.P. Tower Growth Leasehold
Property Fund
FILENAME : ชั้นที่ 18
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P. Tower Siom



C.P. Tower Growth Leasethold
Property Fund
FILENAME : KUNTAU20
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P. Tower Silom

พื้นที่ว่าง 937 ตร.ม.



G-2 (B) (C)
ข้อมูล
1.มิเตอร์ไฟฟ้า U.8912

G-2 (A)
ข้อมูล U1
1.มิเตอร์ไฟฟ้า U.8911
W 52358-34

บจ.ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)

บจ.เจริญโภคภัณฑ์อาหาร
บจ.ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)

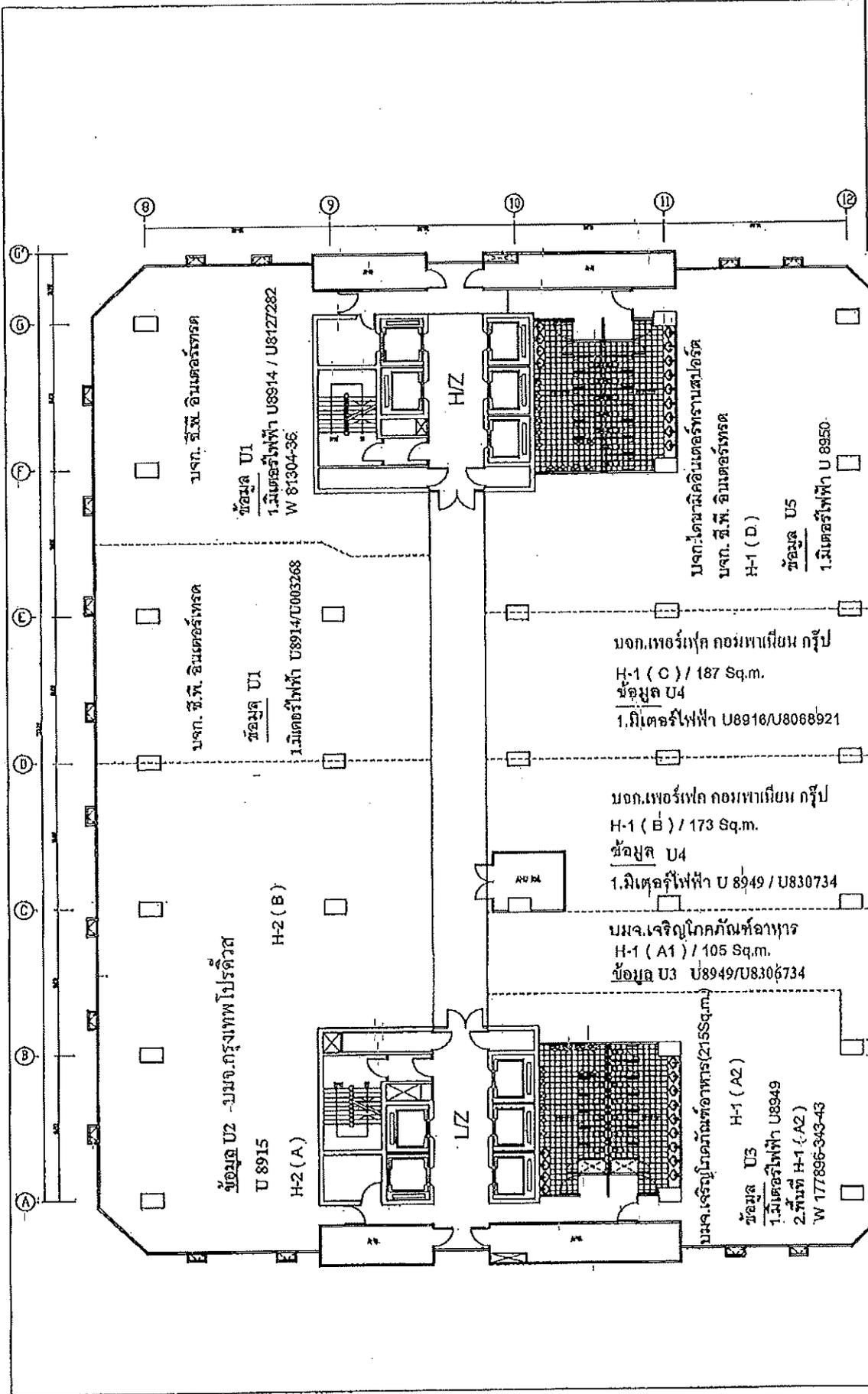
บจ.ซีพีเอฟ เทรนนิงเซ็นเตอร์
บจ.เจริญโภคภัณฑ์อาหาร
บจ.ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)
ข้อมูล
1.มิเตอร์ไฟฟ้า U.8947
บจ.ซีพีเอฟ โอทีเซ็นเตอร์

บจ.ซีพีเอฟ เทรนนิงเซ็นเตอร์
บจ.เจริญโภคภัณฑ์อาหาร
บจ.ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)

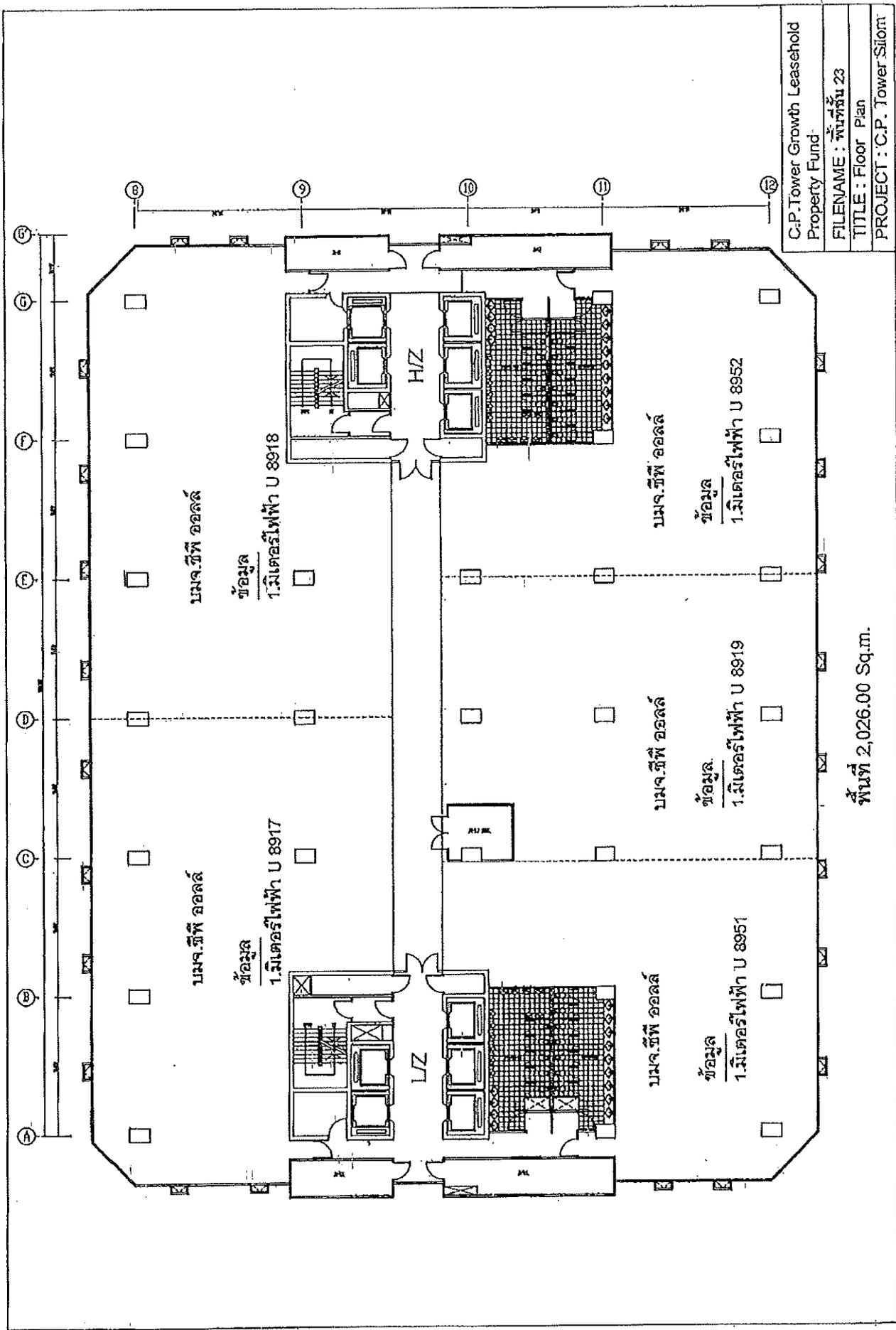
บจ.เจริญโภคภัณฑ์อาหาร
บจ.ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)
G-1 (C) / 305 Sq.m.
ข้อมูล
1.มิเตอร์ไฟฟ้า U.8948

G-1 (A)
ข้อมูล
1.มิเตอร์ไฟฟ้า U.8913

C.P. Tower Growth Leasehold
Property Fund
FILENAME : พื้นชั้น 21
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P. Tower Silom

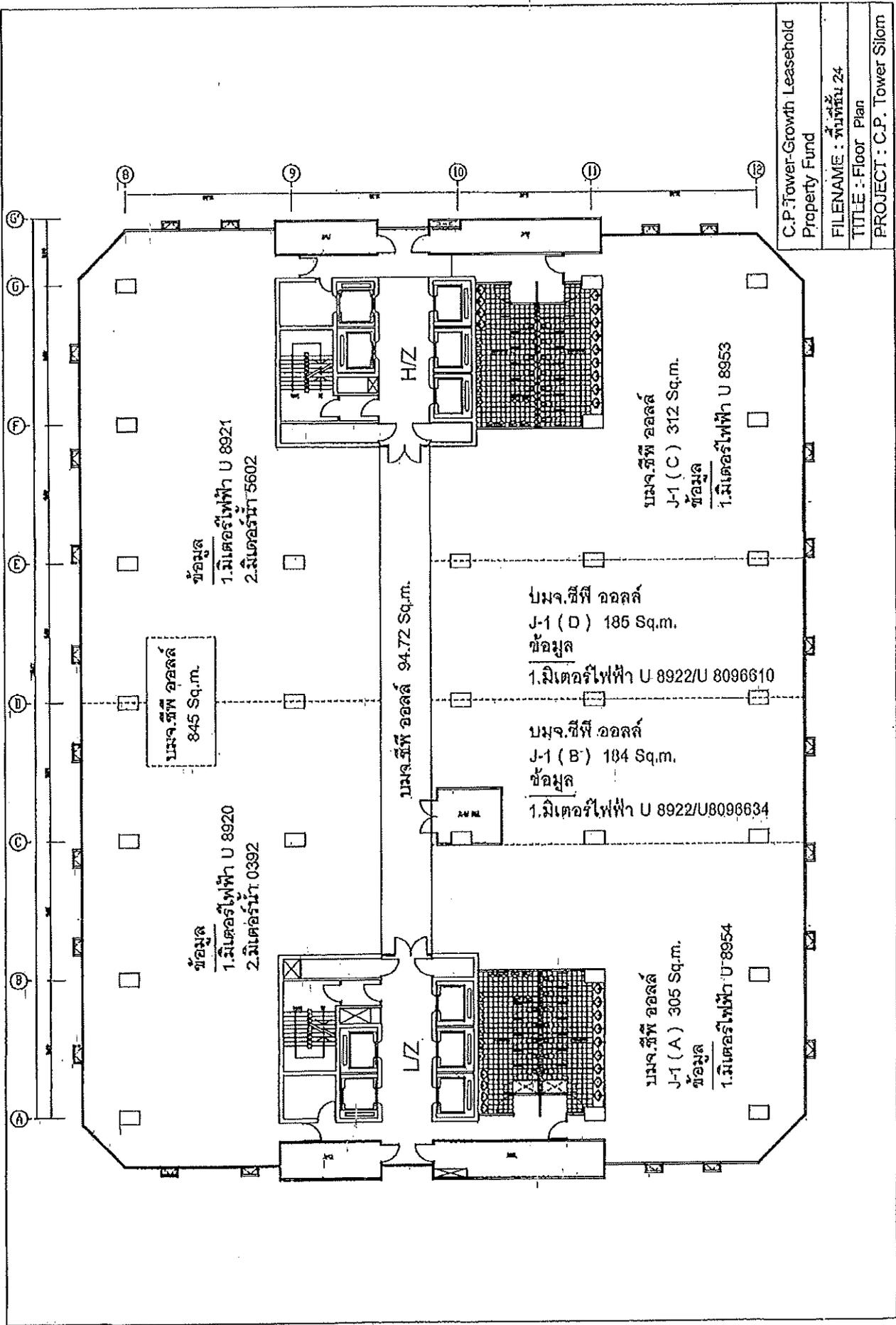


C.P. Tower Growth Leasehold
 Property Fund
 FILENAME : ชั้นที่ 22
 TITLE : Floor Plan
 PROJECT : C.P. Tower Silom

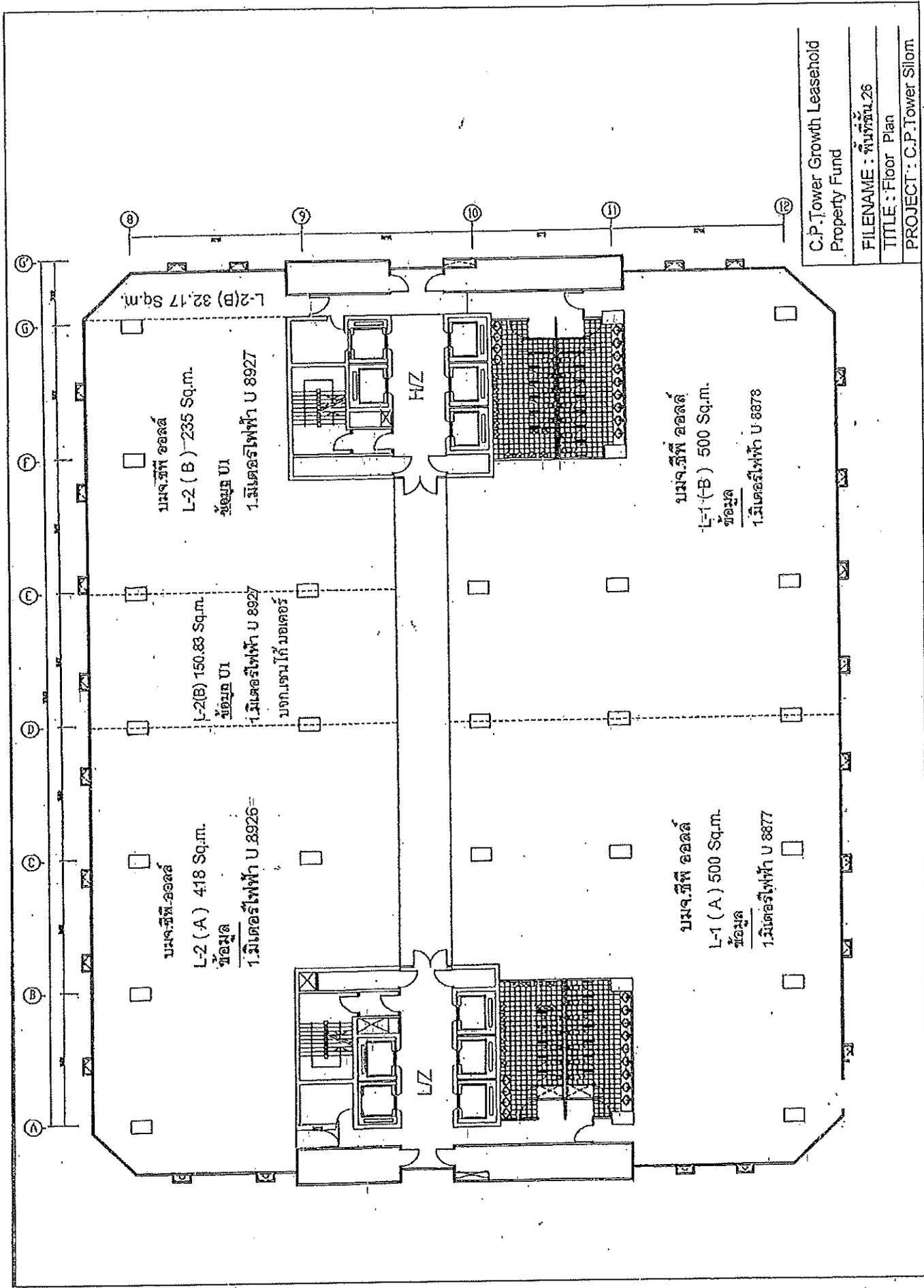


C.P. Tower Growth Leasehold
Property Fund
FILENAME : พิมพ์ที่ 23
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P. Tower Siom

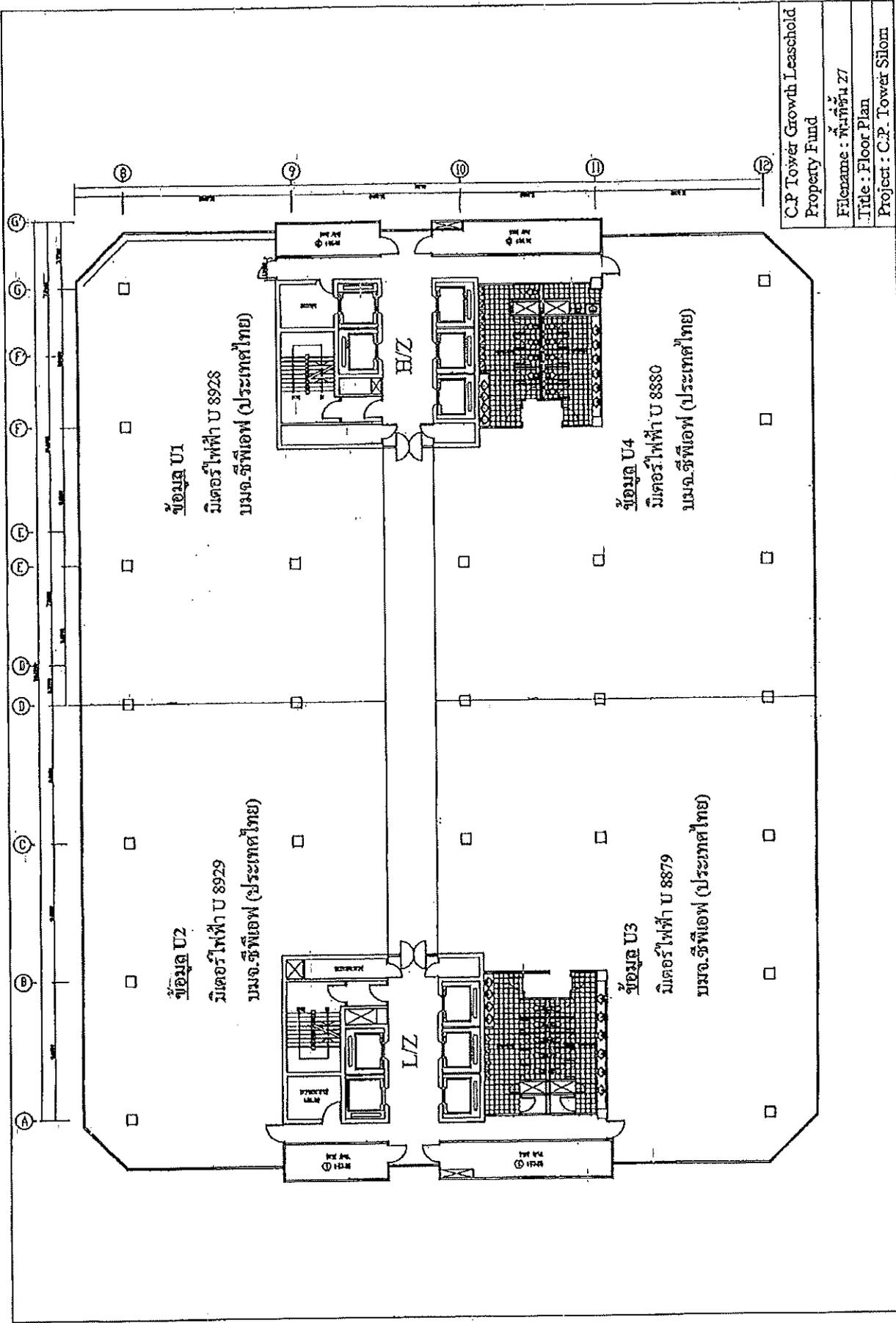
พื้นที่ 2,026.00 Sq.m.



C.P. Tower-Growth Leasehold
Property Fund
FILENAME : ชั้นที่ 24
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P. Tower Silom



C.P. Tower Growth Leasehold
Property Fund
FILENAME : พื้นพื้นที่.26
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P. Tower Silom



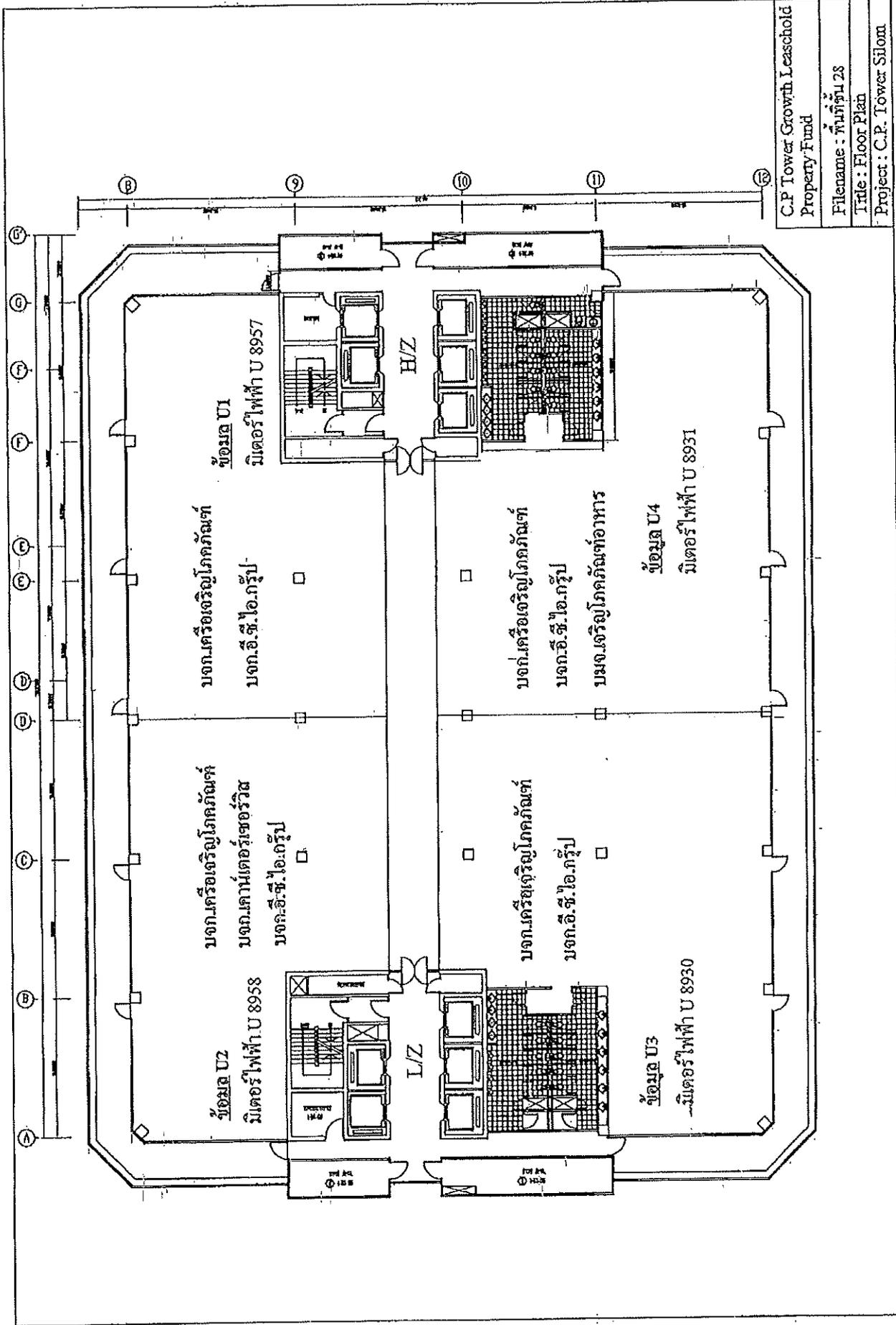
ข้อมูล U1
 มิเตอร์ไฟฟ้า U 8928
 บมจ.ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)

ข้อมูล U2
 มิเตอร์ไฟฟ้า U 8929
 บมจ.ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)

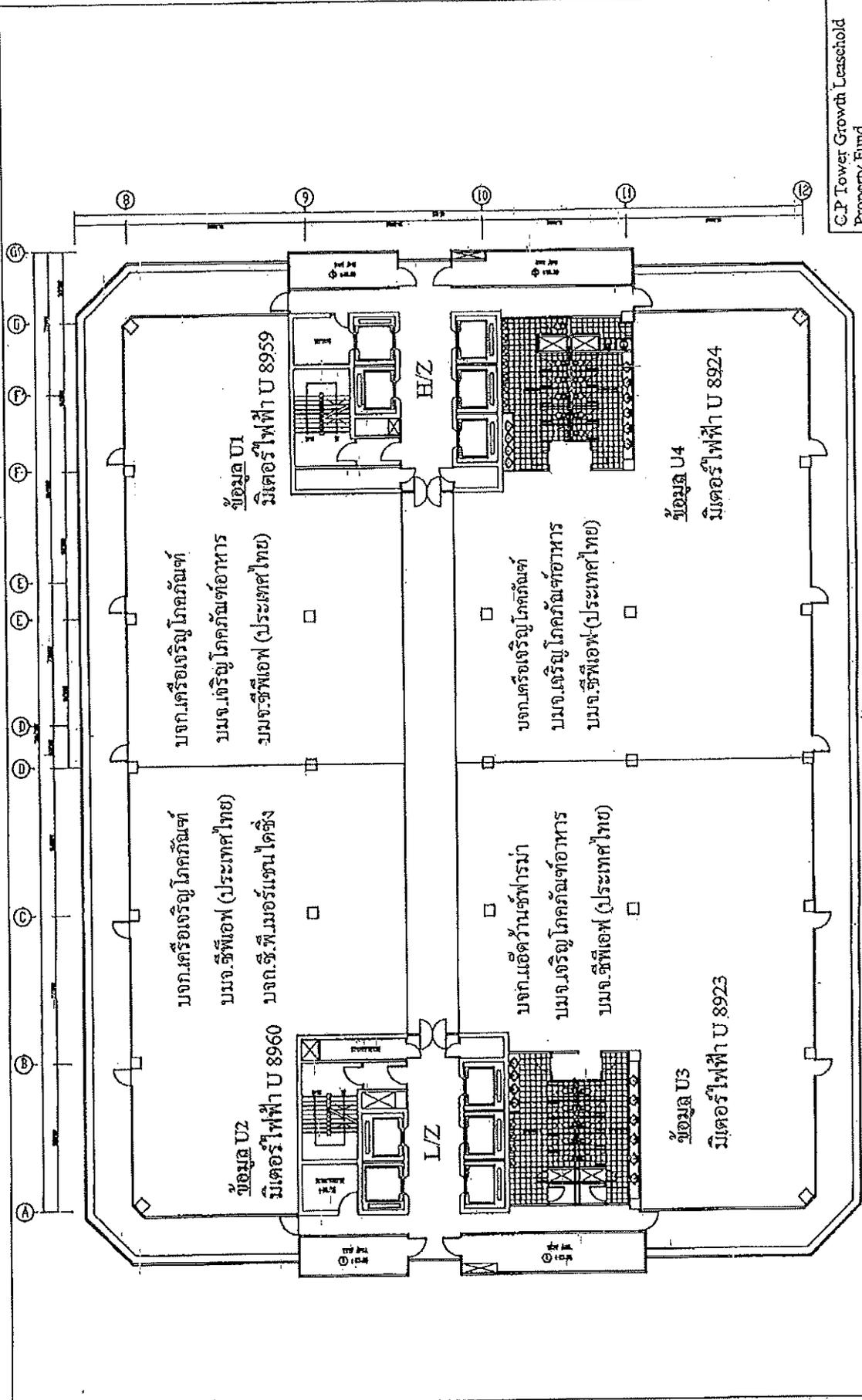
ข้อมูล U4
 มิเตอร์ไฟฟ้า U 8880
 บมจ.ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)

ข้อมูล U3
 มิเตอร์ไฟฟ้า U 8879
 บมจ.ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)

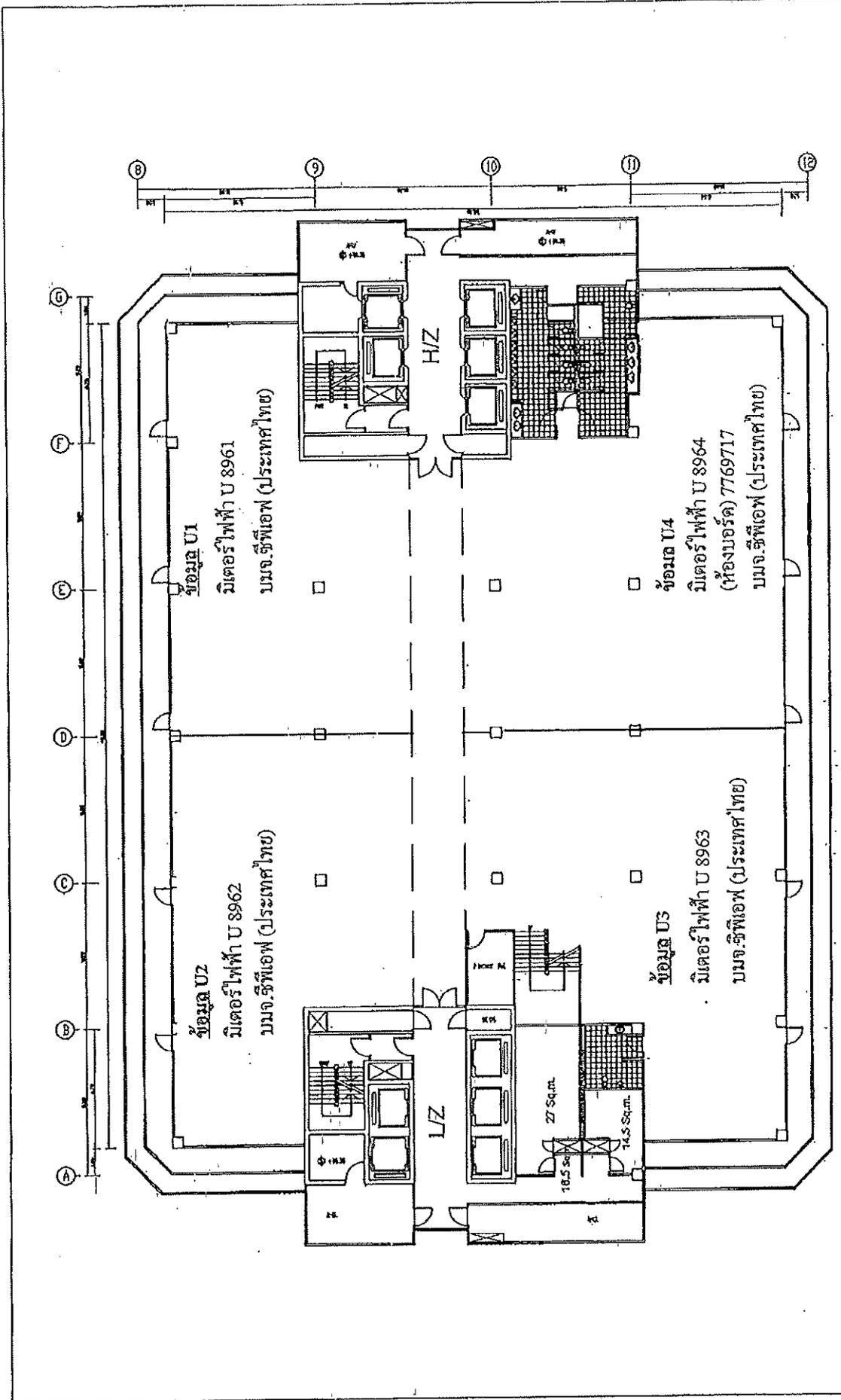
C.P. Tower Growth Leaschold
 Property Fund
 Filename : ทิว 27
 Title : Floor Plan
 Project : C.P. Tower Silom



C.P Tower Growth Leaschold
 Property Fund
 Filename : พื้นที่ 28
 Title : Floor Plan
 Project : C.P. Tower Silom



C.P. Tower Growth Leaschold
 Property Fund
 Filename : ชั้นที่ 29
 Title : Floor Plan
 Project : C.P. Tower Silom



C.P. Tower Growth Leasehold
 Property Fund
 FILENAME: 50
 TITLE: Floor Plan
 PROJECT: C.P. Tower 50

C.P. Tower Growth Leasehold
Property Fund
Filename: พื้นที่พักอาศัย
Title: Floor Plan
Project: C.P. Tower Silom

