

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 06/121/68(R)(L)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)"

ที่ตั้ง : อาคารเลขที่ 3, 5, และ 7 ถนนรัชดาภิเษก

แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 06/121/68(R)(L)

2 กรกฎาคม 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 06/121/68(R)(L)

เรียน ผู้อำนวยการบริหาร บริษัท ซีพี แลนด์ ไรท์ โกรท จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

ตามที่บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นบัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)" เนื้อที่ดินรวม 15-3-3.8 ไร่ (หรือ 6,303.8 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน : อาคารเลขที่ 3, 5, และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
พิกัดทางภูมิศาสตร์ : Lat, Lon: 13.757722, 100.565139
เอกสารสิทธิที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 3106-3110, 3112, 3114, 3116-3117, บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 13243 รวมจำนวน 10 แปลง
ภาระผูกพัน : ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี พี แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันที่มีจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน พบว่า มีการจดทะเบียนเช่าที่ดิน 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 (กรณีการแปลงสภาพรวมเก้าโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567
อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารสำนักงาน สูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้า เนื้อที่ใช้สอยอาคารรวม 172,924.50 ตารางเมตร สภาพอาคารปานกลาง อายุอาคารประมาณ 35 ปี
การเวนคืน : ปัจจุบัน ทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับ ไตรมาส 2/2568
หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน : วิธีการต้นทุน (Cost Approach) และวิธีการรายได้ (Income Approach)
ผลกระทบสำคัญต่อมูลค่า : ไม่มี
วันที่ประเมิน : 27 มิถุนายน 2568

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น **4,294,200,000.00 บาท**
(สี่พันสองร้อยเก้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(ดร. โสภณ พรโชคชัย)
ประธานกรรมการบริหาร



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

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1. บทนำและวัตถุประสงค์	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	3
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	9
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	29
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	30
ภาคผนวก	
ก. รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	
จ.ผังรูปแปลงที่ดิน	
ฉ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
ช. สำเนาเอกสารสิทธิ	
ซ. ผังอาคาร	

1. บทนำและวัตถุประสงค์

1.1 ผู้มอบหมาย

ผู้อำนวยการบริหาร
บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
วันที่มอบหมาย คือ วันที่ 17 มิถุนายน 2568

1.2 วัตถุประสงค์

เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับไตรมาส 2/2568

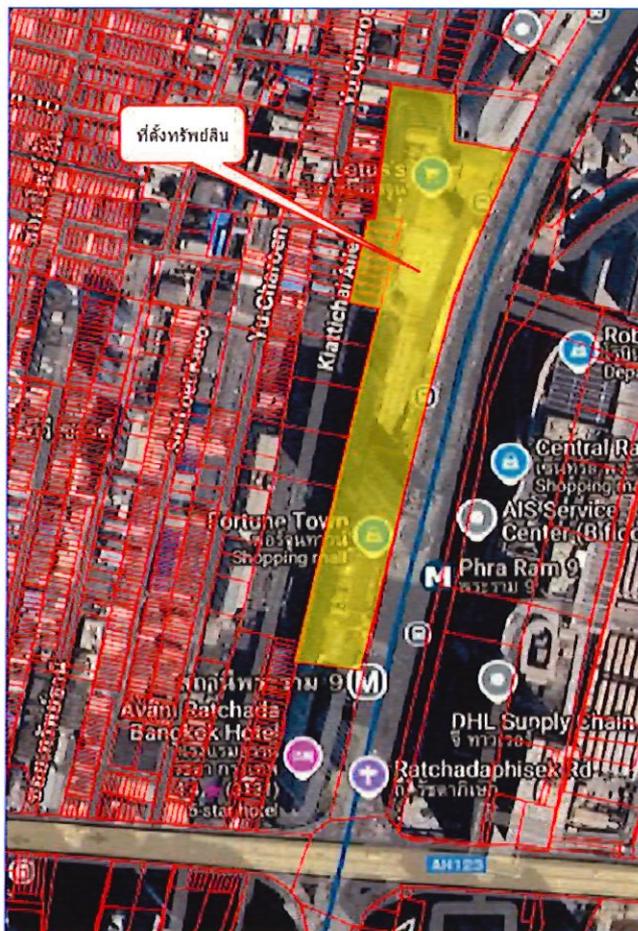
1.3 วันที่สำรวจและประเมิน

วันที่ 27 มิถุนายน 2568

1.4 ทรัพย์สินที่ประเมิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)" เนื้อที่ดินรวม 15-3-3.8 ไร่ (หรือ 6,303.8 ตารางวา)

รูปภาพที่ 1: ภาพถ่ายดาวเทียมที่ตั้งทรัพย์สินโดยประมาณ



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

ที่ตั้งทรัพย์สินมีพิกัดทางภูมิศาสตร์ คือ Lat, Lon: 13.757722, 100.565139

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ ณ อาคารเลขที่ 3, 5, และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

2.2 การคมนาคม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนรัชดาภิเษก โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนสายนี้ โดยมีรายละเอียดของถนนผ่านหน้าทรัพย์สินดังนี้

- ถนนรัชดาภิเษก เป็นทางสาธารณะประโยชน์ มีผิวการจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องทางจราจร (ด้านละ 4 ช่องทางจราจร) กว้าง 24 เมตร ปัจจุบันอยู่ในสภาพดี เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร

2.3 ทางเข้าออก

ทางเข้าออกของทรัพย์สินตามกฎหมายไม่มีปัญหาในการเข้าออก เนื่องจากติดทางสาธารณะประโยชน์

2.4 ท่าเลและสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในท่าเล "ย่านรัชดาภิเษก" สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ทางด้านพาณิชยกรรมบริเวณที่ติดถนนหลัก สำหรับถนนซอยมีการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม

นอกจากนี้ในบริเวณใกล้เคียง ยังมีสถานที่สำคัญๆ เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9, ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โรงแรมแกรนด์ ฟอรัจูน โรงพยาบาลพระรามเก้า ศูนย์เยาวชน กรุงเทพมหานคร ไทย-ญี่ปุ่น (สนามกีฬาไทย-ญี่ปุ่น ดินแดง)

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดิน

1. สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ฉบับลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556 ระหว่าง "ผู้ให้เช่า" บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท "ผู้เช่า" โดยที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า และกองทุนรวมตกลงเช่า
 - 1) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 13243 เลขที่ดิน 37 หน้าสำรวจ 544 เนื้อที่ดิน 14 ไร่ 3 งาน 49.8 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 เลขที่ดิน 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, และ 26 หน้าสำรวจ 3925, 3926, 3927, 3928, 3929, 3931, 3933, 3935, และ 3936 ตามลำดับ เนื้อที่รวม 3 งาน 54 ตารางวา ตำบล ห้วยขวาง (สามเสนนอกฝั่งเหนือ), ดินแดง อำเภอห้วยขวาง (บางซื่อ), ดินแดง กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 15 ไร่ 3 งาน 3.8 ตารางวา (ที่ดินเช่า) ตามสภาพปัจจุบัน และปราศจากภาระติดพันใดๆ
 - 2) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) จำนวน 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น บางส่วน (ยกเว้นชั้น 10 บางส่วน) และชั้น 29 ตั้งอยู่ที่ 3, 5, และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยมีขนาดอาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร (อาคารที่เช่า) ตามสภาพปัจจุบัน และปราศจากภาระติดพันใดๆ
 - 3) ส่วนควบ และงานระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ซึ่งได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า (งานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า) ตามสภาพปัจจุบัน และปราศจากภาระติดพันใดๆ

ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า"

โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 เป็นต้น ปัจจุบันเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 18 ปี 5 เดือน โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568-สิ้นสุดสัญญา

โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,752,786,828 บาท (สี่พันเจ็ดร้อยห้าสิบล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นหกพันแปดร้อยยี่สิบแปดบาท) เพื่อตอบแทนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตลอดระยะเวลาเช่า โดยตกลงชำระค่าเช่าทั้งหมด ในวันจดทะเบียนการเช่า

2. หนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า (กรณีแปลงสภาพ) ของที่ดิน โฉนดเลขที่ 13243 ฉบับลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้โอน) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (ผู้รับโอน) โดยทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังนี้

ผู้โอนยอมโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน (กรณีแปลงสภาพ) แปลงที่กล่าวข้างบนนี้ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้โอนได้แบ่งเช่าไว้จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556 (สัญญาแบ่งเช่า) นั้น แก่ผู้รับโอนเป็นเด็ดขาดนับแต่วันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่า และตามระยะเวลาการแบ่งเช่าที่คงเหลืออยู่ โดยมีค่าตอบแทนการโอนสิทธิการแบ่งเช่าจำนวน 4,063,245,819.98 บาท (สี่พันหกสิบล้านสามแสนแปดหมื่นห้าพันแปดร้อยยี่สิบเก้าบาทเก้าสิบบแปดสตางค์) โดยไม่มีค่าเช่าส่วนที่คงเหลืออยู่

3. หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) รวมเช่าโฉนด ของที่ดินโฉนดเลขที่ 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116, 3117 ฉบับลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้โอน) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (ผู้รับโอน) โดยทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังนี้

ผู้โอนยอมโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน (กรณีแปลงสภาพ) แปลงที่กล่าวข้างบนนี้รวมเช่าโฉนด พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้โอนได้เช่าไว้จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556 (สัญญาเช่า) นั้น แก่ผู้รับโอนเป็นเด็ดขาดนับแต่วันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า และตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลืออยู่ โดยมีค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจำนวน 241,754,180.02 บาท (สองร้อยสี่สิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยแปดสิบบาทสองสตางค์) โดยไม่มีค่าเช่าส่วนที่คงเหลืออยู่

การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

ผู้ประเมินได้รับสำเนาเอกสารสิทธิในการประเมินนี้จากผู้ว่าจ้างและได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานโดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดิน สาขาห้วยขวาง เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2568 ปรากฏตามรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 1: รายการเอกสารสิทธิที่ดิน

ประเภทเอกสารสิทธิ :	โฉนดที่ดิน		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบล ห้วยขวาง (สามเสนนอกฝั่งเหนือ)	อำเภอ ห้วยขวาง (บางซื่อ)	กรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินโดยประมาณ			เนื้อที่ดิน ตามสัญญาเช่า		
					ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	3106	5136 III 6820-8	34	3925	0	0	40.0	0	0	40.0
2	3107	5136 III 6820-8	33	3926	0	0	37.0	0	0	37.0
3	3108	5136 III 6820-8	32	3927	0	0	37.0	0	0	37.0
4	3109	5136 III 6820-8	31	3928	0	0	38.0	0	0	38.0
5	3110	5136 III 6820-8	30	3929	0	0	38.0	0	0	38.0
6	3112	5136 III 6820-8	29	3931	0	0	38.0	0	0	38.0
7	3114	5136 III 6820-8	28	3933	0	0	38.0	0	0	38.0
8	3116	5136 III 6820-8	27	3935	0	0	38.0	0	0	38.0
9	3117	5136 III 6820-8	26	3936	0	0	50.0	0	0	50.0
10	13243	5136 III 6820-8	37	544	17	1	41.75	14	3	49.8
เนื้อที่ดินรวมประมาณ					18	0	95.8	15	3	3.8

สิทธิตามกฎหมาย

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ บริษัท ซี พี แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน

โฉนดที่ดิน ลำดับที่ 1-9 มีภาระผูกพันที่มีจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน คือ มีการจดทะเบียนเช่าที่ดินรวมจำนวน 9 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 (กรณีการแปลงสภาพรวมเช่าโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

โฉนดที่ดินเลขที่ 13243 มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าที่ดิน 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 (กรณีการแปลงสภาพรวมเช่าโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

จากการตรวจสอบพบว่ามีภาระเช่าช่วงระยะสั้น ผู้ประเมินอ้างอิงตามเอกสารของผู้ว่าจ้าง

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่าไม่มีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินเป็นราคาประเมินรายแปลง จากการตรวจตรวจสอบพบว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินแปลงนี้ (เฉพาะส่วนที่ส่วนที่เช่า 15-3-3.8 ไร่) ตารางวาละ 395,000 บาท เป็นเงินรวม 2,490,001,000.00 บาท (สองพันสี่ร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งพันบาทถ้วน) ตรวจสอบได้ที่ <http://www.treasury.go.th>

3.3 การสำรวจที่ดิน

ตำแหน่งที่ดินสามารถตรวจสอบได้ โดยตรวจสอบจากระวางแผนที่ เลขที่ 5136 III 6820-8

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลงเนื้อที่ดิน ระดับดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมิพิษที่อาจมี

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้น ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำขี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณ เท่านั้น หากผู้ใช้รายงานต้องการทราบตำแหน่งที่ดิน แนวเขตที่ดิน และขนาดเนื้อที่ดินที่แน่นอน ผู้ประเมินเห็นสมควรให้ทำการรังวัดสอบเขต โดยเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินก่อน

3.4 ลักษณะที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน 10 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น 15-3-3.8 ไร่ (หรือรวมทั้งสิ้น 6,303.8 ตารางวา)

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลักทางด้านทิศตะวันออก กว้างประมาณ 430 เมตร ความลึกเฉลี่ยประมาณ 89 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบ ได้ปรับปรุงถมดินแล้วโดยมีระดับพื้นผิวดินเสมอระดับถนนผ่านหน้าปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า

อาณาเขตติดต่อดังนี้

- ทิศเหนือ : อาณาเขตติดต่อกับ ซอยรัชดาภิเษก 3 แยก 1 และอาคารภคินท์ ระยะทาง 128 เมตร
- ทิศใต้ : อาณาเขตติดต่อกับ โรงแรมแกรนด์ ฟอรัจัน กรุงเทพฯ ระยะทาง 46 เมตร
- ทิศตะวันออก : อาณาเขตติดต่อกับ ถนนรัชดาภิเษก ระยะทาง 430 เมตร
- ทิศตะวันตก : อาณาเขตติดต่อกับ ทางสาธารณประโยชน์ และที่ดินบุคคลอื่น ระยะทาง 485 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
- ปัญหามลพิษ : ไม่มี
- ปัญหาอื่นๆ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคที่เข้าถึงทรัพย์สิน ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ โทรศัพท์ ไฟสองทาง

3.6 สาธารณูปการ

ในบริเวณใกล้เคียงมีสาธารณูปการสำคัญ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9, ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โรงแรมแกรนด์ ฟอรัจัน โรงพยาบาลพระรามเก้า ศูนย์เยาวชน กรุงเทพมหานคร ไทย-ญี่ปุ่น (สนามกีฬาไทย-ญี่ปุ่น ดินแดง) เป็นต้น

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3: รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	เลขที่	รายการสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	โฉนดที่ตั้ง
1.	3, 5, 7	อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า สูง 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้า	172,924.5	3106-10, 3112, 3114, 3116-7, 13243

หมายเหตุ อาคารทั้งหมดก่อสร้างแล้วเสร็จ ปัจจุบันใช้งานแล้ว แสดงตามผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง ในภาคผนวก

4.2 การสำรวจอาคารฯ

4.2.1 ใบอนุญาตก่อสร้าง

อาคาร มีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 745/2531 อนุญาตให้ บริษัท สยามนาโฆค จำกัด ทำการก่อสร้างอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น พักอาศัย สำนักงาน สรรพสินค้า ร้านค้า และที่จอดรถ พื้นที่ 236,813.00 ตร.ม. ที่จอดรถจำนวน 2,681 คัน (พื้นที่ 12,090 ตร.ม.) ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2531
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 340/2533 อนุญาตให้ บริษัท สยามนาโฆค จำกัด ทำการดัดแปลงอาคาร และใช้อาคาร เฉพาะส่วนของอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เป็นอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ใช้อาคารเฉพาะส่วน (ชั้นใต้ดิน-ชั้นที่ 11) พื้นที่ 169,866.50 ตร.ม. ที่จอดรถจำนวน 3,058 คัน (พื้นที่ 1,998.8 ตร.ม.) เพื่อเป็น พักอาศัย สำนักงาน ร้านค้า ที่จอดรถยนต์ ลงวันที่ 2 เมษายน 2533
- ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เลขที่ 177/2534 แสดงว่า บริษัท สยามนาโฆค จำกัด ทำการก่อสร้างอาคาร ถูกต้อง (อ้างอิงใบอนุญาต เลขที่ 340/2533) เป็นอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เฉพาะส่วน (ชั้นใต้ดิน-ชั้นที่ 11) เพื่อเป็น พักอาศัย สำนักงาน ร้านค้า สรรพสินค้า ที่จอดรถยนต์ ที่จอดรถจำนวน 2,304 คัน ลงวันที่ 18 เมษายน 2534
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 1034/2534 อนุญาตให้เจ้าของอาคาร คือ บริษัท สยามนาโฆค จำกัด ทำการดัดแปลงอาคาร และใช้เฉพาะส่วนของอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เป็นอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ใช้อาคารเฉพาะส่วน (ชั้นใต้ดิน-ชั้นที่ 11) เพื่อ พักอาศัย สำนักงาน ร้านค้า สรรพสินค้า ที่จอดรถยนต์ พื้นที่ 169,866.50 ตร.ม. ที่จอดรถ 3,058 คัน ลงวันที่ 25 กันยายน 2534
- ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เลขที่ 411/2535 แสดงว่าเจ้าของอาคาร คือ บริษัท สยามนาโฆค จำกัด ทำการดัดแปลงอาคารถูกต้อง (อ้างอิงใบอนุญาตฯ เลขที่ 1034/2534, 503/2535 ลงวันที่ 25/9/2534 และ 15/4/2535 ตามลำดับ) เป็นอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เพื่อพักอาศัย สำนักงาน ร้านค้า สรรพสินค้า ที่จอดรถยนต์ อาคารโรดมหรสพ 4 โรง ลงวันที่ 21 กันยายน 2535

6. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 14/2536 อนุญาตให้เจ้าของอาคาร คือ บริษัท สยามนาโชค จำกัด ทำการดัดแปลงอาคาร เป็นอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์ สำนักงานงาน โรงแรม จอดรถยนต์ พื้นที่ดัดแปลง 30,912.00 ตร.ม (พื้นที่อาคารทั้งสิ้น 243,736.35 ตร.ม.) ที่จอดรถ 3,057 คัน ลงวันที่ 5 มกราคม 2536

4.2.2 แบบแปลนอาคาร
แบบแปลนที่ได้รับ จากผู้ว่าจ้าง

4.2.3 ร้อยละการก่อสร้าง
อาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ 100%

4.2.4 การเข้าสำรวจอาคาร
สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารได้

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 ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏ และสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น ส่วนของอาคารที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน
- (5) จากการตรวจสอบที่ตั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พบว่าอาคารและสิ่งปลูกของทรัพย์สินไม่ได้ก่อสร้างรุกล้ำที่ดินแปลงบุคคลอื่น

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก จ และ ฉ ตามลำดับ

4.2.6 รายละเอียดพื้นที่เช่าภายในอาคาร
(ดูภาคผนวก ตารางที่ 9)

4.3 รายละเอียดอาคารฯ: รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้างและส่วนปรับปรุงแต่ละรายการแสดงดังนี้

อาคารหลังที่ 1 : อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า

รายละเอียดทั่วไป

ประเภทอาคาร : อาคารตึก 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้า
 ขนาดอาคาร กว้างx ยาว : 430 x 66
 พื้นที่รวมประมาณ : 172,924.5
 ร้อยละการก่อสร้าง : 100
 ใบอนุญาตเลขที่ : 745/2531

การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : ชั้น G (ใต้ดิน): พื้นที่ค้าปลีก ห้องน้ำชาย/หญิง โถงทางเดิน
 ห้องเครื่อง พื้นที่โหลดสินค้า โถงลิฟต์
 ชั้น 1 : พื้นที่ค้าปลีก ห้องน้ำชาย/หญิง โถงทางเดิน บันได
 ชั้น 2-4 : พื้นที่ค้าปลีก ห้องน้ำชาย/หญิง โถงทางเดิน
 บันได ห้องเครื่อง
 ชั้น 5-9 : พื้นที่จอดรถ ห้องน้ำชาย/หญิง
 ชั้น 10 : พื้นที่สำนักงาน และที่จอดรถ
 ชั้น 11-30 : พื้นที่สำนักงาน และห้องเครื่อง
 ชั้น 31 : ห้องควบคุมลิฟต์
 ชั้นดาดฟ้า : Cooling Tower และลานจอดเฮลิคอปเตอร์

รูปแบบอาคาร : ดี
 คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดี
 อายุอาคารประมาณ : 35
 สภาพอาคาร : ดี
 การดูแล บำรุงรักษา : ดี
 การตกแต่ง : ปานกลาง
 การต่อเติม : ไม่สามารถตรวจสอบได้

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
 โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา : คอนกรีตเสริมเหล็ก
 ฝ้าเพดาน : ฝ้ายิปซัมฉาบเรียบ
 พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้อง และ กระเบื้องยาง
 ผนังและวัสดุผิว : ก่ออิฐ ฉาบปูน ทาสี
 ประตู : กระจกกรอบอลูมิเนียม และตามการตกแต่งลูกค้า
 หน้าต่าง : กระจกกรอบอลูมิเนียม
 ห้องน้ำและสุขภัณฑ์ : ชักโครก สายฉีดชำระ อ่างล้างหน้า กระจกเงา

งานระบบในอาคาร

ระบบไฟฟ้า : มี ใช้งานได้ปกติ
 ระบบประปา : มี ใช้งานได้ปกติ
 ระบบสุขาภิบาล : มี ใช้งานได้ปกติ
 ระบบปรับอากาศ : มี ใช้งานได้ปกติ
 ระบบป้องกันและดับเพลิง : มี ระบบสปริงเกอร์, ถังดับเพลิงเคมีแห้ง
 ระบบลิฟต์ : ลิฟต์โดยสาร 14 ชุด, ลิฟต์ลานจอด 2 ชุด ลิฟต์บริการ 2 ชุด, ไฟร์แมนลิฟต์ 1 ชุด
 บันไดเลื่อน : 23 ชุด

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : ศูนย์การค้า และสำนักงาน

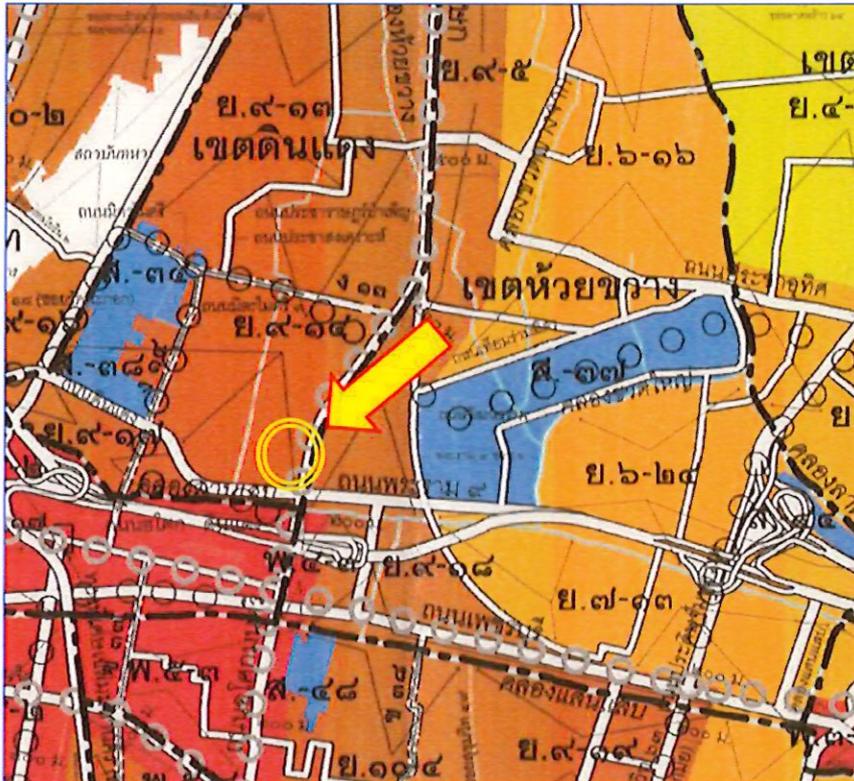
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงฉบับ พ.ศ. 2549) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีน้ำตาล) บริเวณ ย.9-14

หมายเหตุ: ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 ผังเมืองรวมที่ยังไม่สิ้นสุดอายุใช้บังคับ ณ วันที่ 9 ก.ย. 2558 ให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีผังเมืองรวมฉบับใหม่ออกมาใช้บังคับแทน

รูปภาพที่ 2 แสดงสีผังเมืองบริเวณที่ตั้งที่ดิน



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

โดยมีข้อกำหนดการใช้ที่ดิน กล่าวคือ ที่ดินประเภท ย.9 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร

- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานบริการก๊าซที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการดำเนินการขององค์การทางศาสนา
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
- (9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) การประกอบการพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
 - (ข) การประกอบการพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
- (11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงการสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการและป้ายสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
- (19) สวนสนุก เว้นแต่สวนสนุกหรือสวนสัตว์ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน
- (24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าย่านสงฆวณิช
- (25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

- (27) การซื้อขายหรือเก็บขึ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตรจากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7 : 1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อม

ทรัพย์สินเป็นอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จมานานแล้ว (ขออนุญาตก่อสร้างก่อนปี พ.ศ.2535) ไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม

5.4 กฎหมายป่าไม้

การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

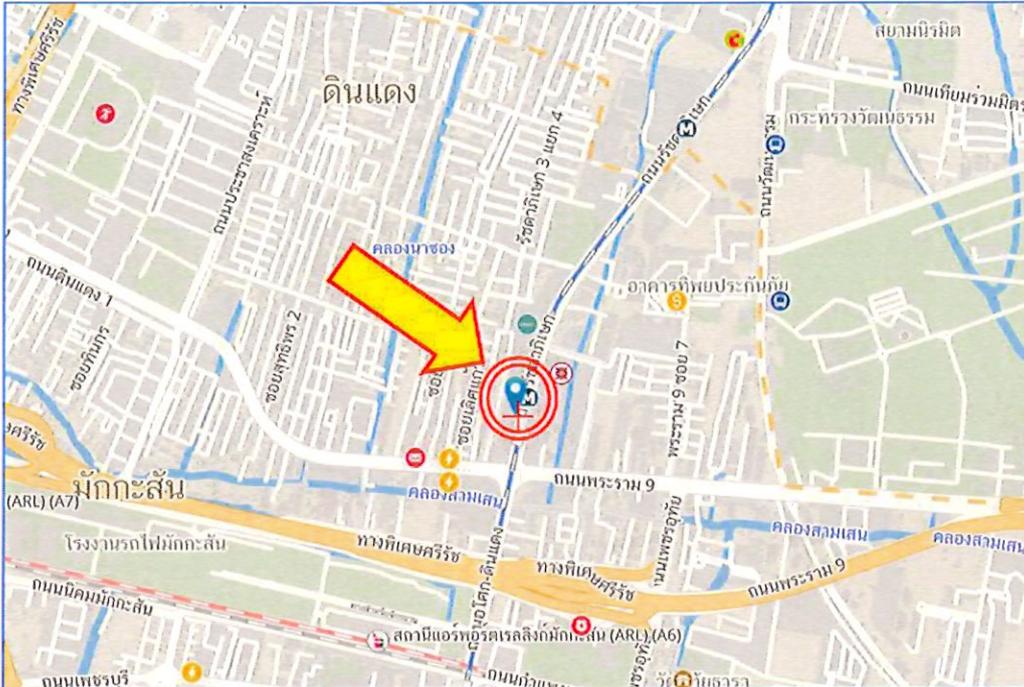
1 ตรวจสอบจาก

- dsi-map.go.th กรมป่าไม้ (พิทักษ์ไพร) สำนักงาน สปก.
- ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่าฯ/อุทยานแห่งชาติ/เขต สปก.ใด ๆ
- ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขต.....ตาม พรบ./กฎกระทรวง/ราชกิจจาฯ..... ฉบับ / เล่ม / ตอนที่.....ลงวันที่.....

2 การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดิน

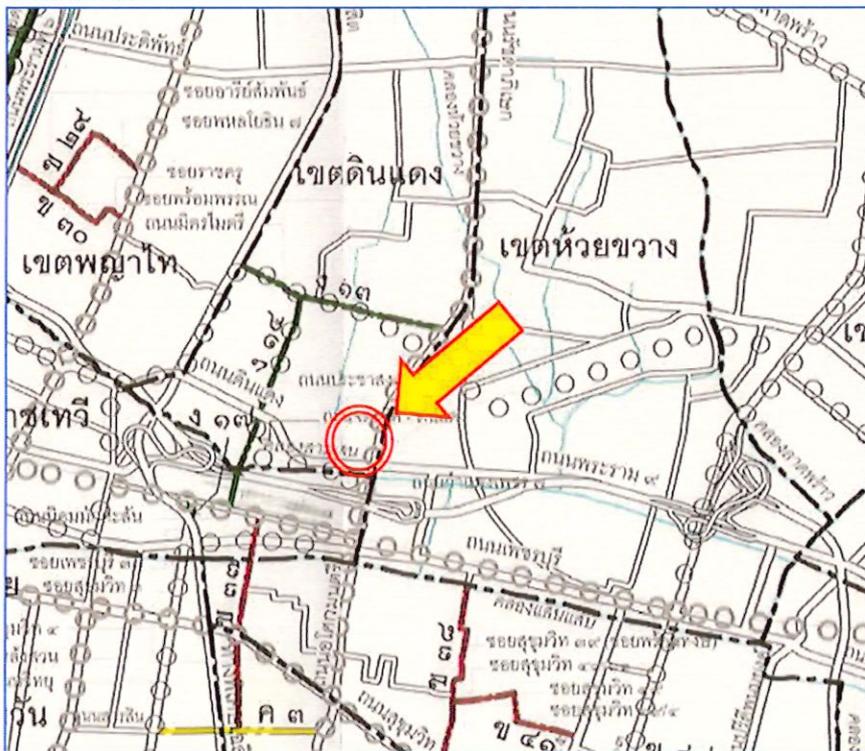
- พบ เอกสารการได้มา ไม่พบ เอกสารการได้มา

รูปภาพที่ 3: การตรวจสอบแนวป่าจาก กรมป่าไม้ (พิทักษ์ไพร)



ที่มา: <https://change.forest.go.th/>

รูปภาพที่ 4: แสดงแผนผังโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2556



5.5 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบเบื้องต้นกับหน่วยงานท้องถิ่น คือ เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

5.6 การถูกรอนสิทธิ

ทรัพย์สินนี้ไม่มีการถูกรอนสิทธิใดๆ

โดยการตรวจการรอนสิทธิต่างๆ (ถ้ามี) ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้นผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในภาคผนวก ก.

5.6 กฎหมายอื่นๆ

กฎหมายควบคุมอาคาร

5.7 โครงการพัฒนาของรัฐ

ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดแนวรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงิน สถานีพระราม 9 โดยสถานีดังกล่าวตั้งอยู่หน้าอาคารทรัพย์สิน

5.8 ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2566-2568: สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

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

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

มุมมองวิจัยกรุงศรี

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

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

ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านรอบนอกและพื้นที่ปริมณฑล: รายได้มีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดเล็กน้อยสำหรับอาคาร Grade B และอาคารเก่า เนื่องจากเป็นทำเลที่ราคาที่ดินยังไม่สูงมากและหาที่พัฒนาโครงการได้ง่าย จึงจูงใจนักลงทุนรายใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง การแข่งขันจึงสูง

ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทขนาดกลาง-เล็กที่มีความเปราะบางต่อภาวะเศรษฐกิจ จึงต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว และเป็นปัจจัยจำกัดการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่า

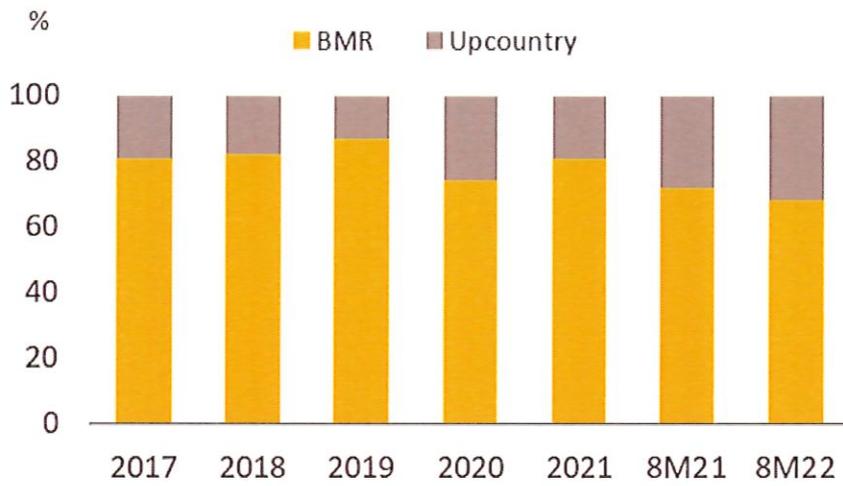
ข้อมูลพื้นฐาน

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 70% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) (ภาพที่ 1) โดยย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ (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 วิภาวดีรังสิต แจ้งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น (ภาพที่ 2)

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

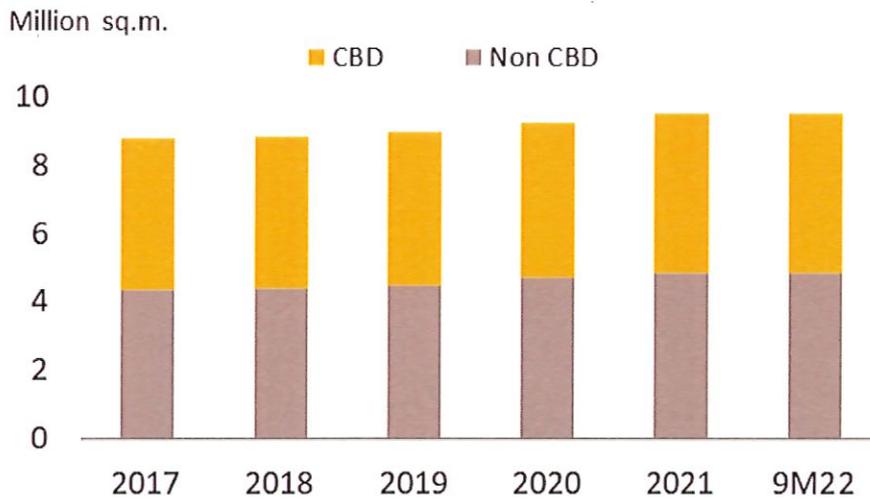
การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากราคาที่ดินแพงและปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ทำให้โอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีมีจำกัด นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร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

Figure 1: Office Building Construction



Source : Real Estate Information Center (REIC)

Figure 2: Total Supply in BMR



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Box 1 ท่าเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

Figure 3: Bangkok Office Map

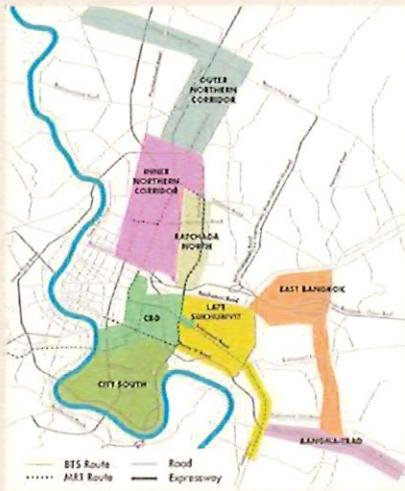


Figure 4: CBD Office Map



ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD)

ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณสีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เหลนิจิต ถนนวิฑู โอค และ สุขุมวิทตอนต้น

สีลม/ สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
คูมทนี	บริเวณถนนสารสิน ถนนวิฑู ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 41 ถนนอโศก และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่นอ CBD อื่น	บริเวณย่านทญาโท ถนนศรีอยุธยา ซอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/ คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ ประตูน้ำ

พื้นที่นอศูนย์กลางทางธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Non-CBD)

ประกอบด้วยพื้นที่หลัก ได้แก่ ย่านรัชดาตอนเหนือ ตอนเหนือของกรุงเทพฯ รอบในและรอบนอก ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ มุ่งตะวันออก และตอนใต้ของ CBD

รัชดาฯ ตอนเหนือ	บริเวณย่านพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบใน)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนเหนือ ถนนแจ้งวัฒนะและซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนปลาย	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 41 ถึง 105 ถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 4 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
บางนา-ตราด	บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.ที่ 1 ถึง 12 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
กรุงเทพฯ มุ่งตะวันออก	ถนนราวิวาสราชนครินทร์ ถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนใต้ของ CBD	บริเวณถนนพระรามที่ 3 ถนนราวิวาสราชนครินทร์ ถนนจันทน์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนถนง รัตนอง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

Source : CBRE Research, Krungsri Research

อาคารสำนักงาน Grade A มีลักษณะดังนี้

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

อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติต่ำกว่าที่กล่าวมาจะได้รับการจัดประเภทเป็น Grade B ทั้งนี้ การจัดระดับอาคารสำนักงานเป็นการดำเนินการเพื่อการศึกษาในบทความนี้เท่านั้น

Source : CBRE Research

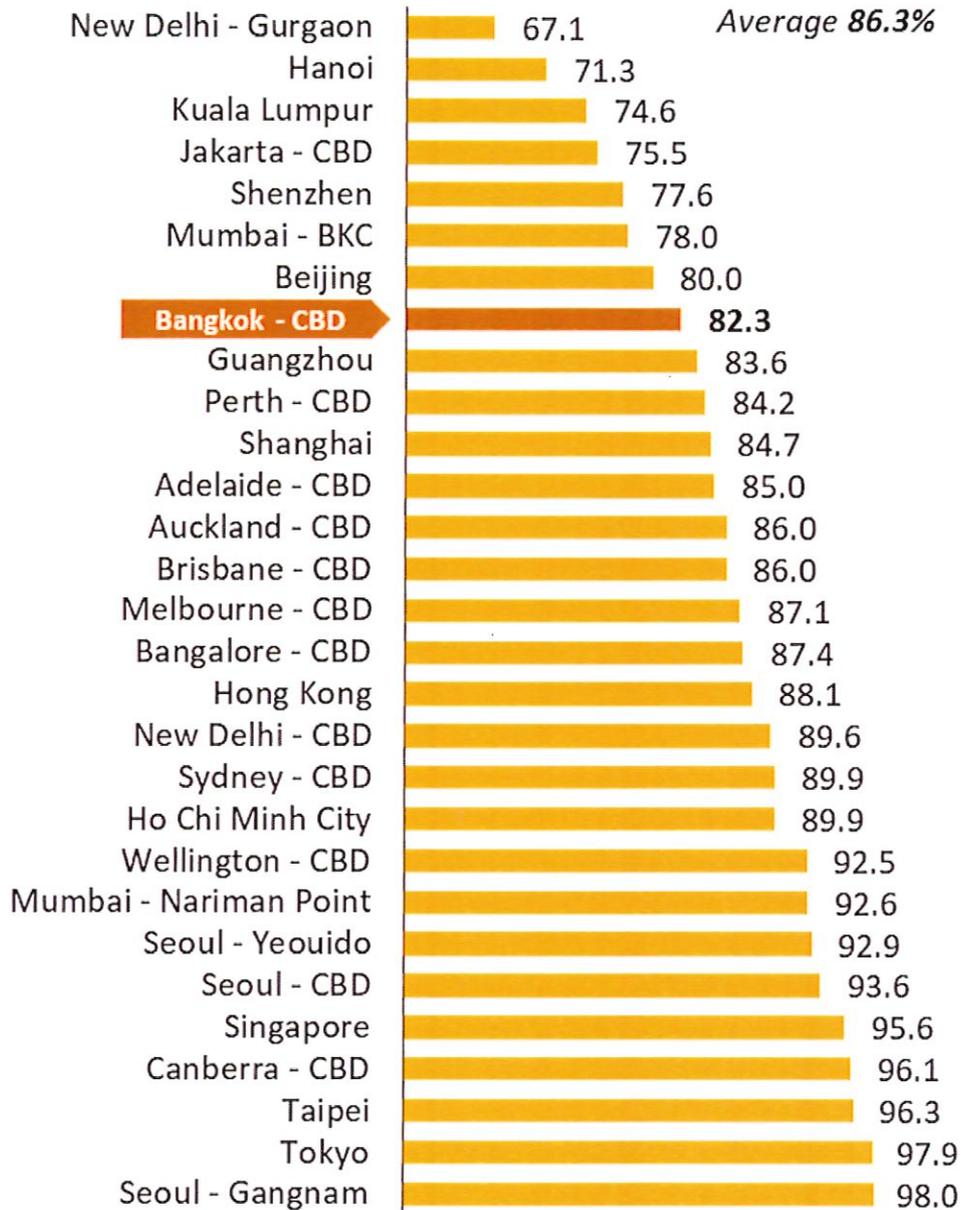
การบริหารจัดการอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งได้ 2 แบบ ได้แก่

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

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

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

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



Source : CBRE Research, Krungsri Research

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

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

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

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

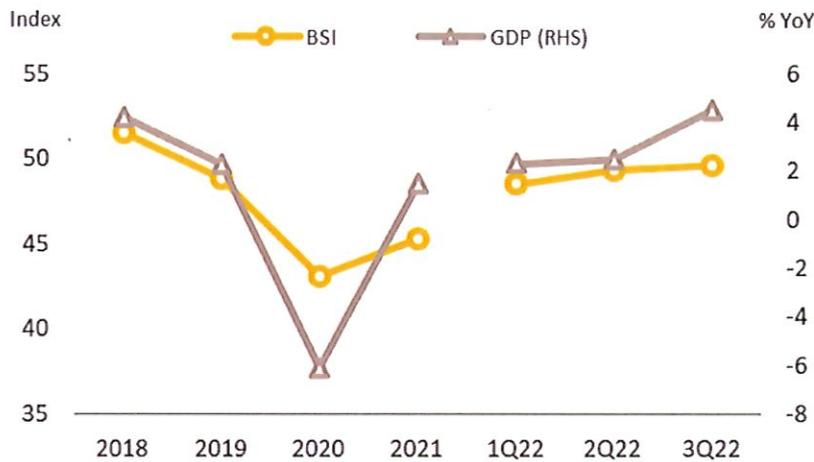
สถานการณ์ที่ผ่านมา

ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชะลอลงนับแต่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นภาคธุรกิจ (BSI) ต่ำลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 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) หน่วยงานกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมให้พื้นที่ตัวดีขึ้น 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)

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

Figure 7: New Supply and Net Take-Up*

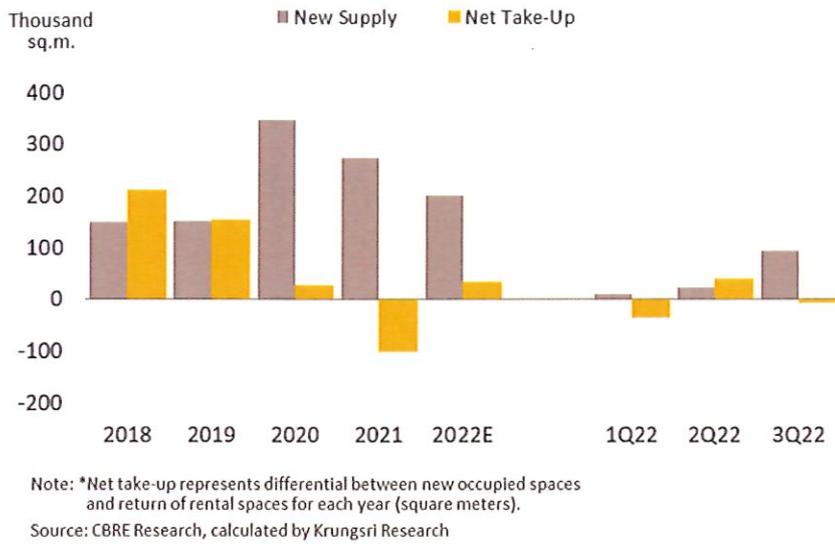
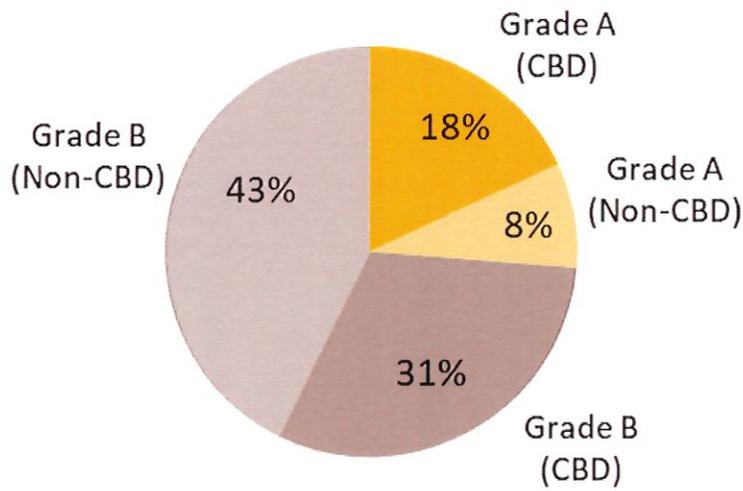
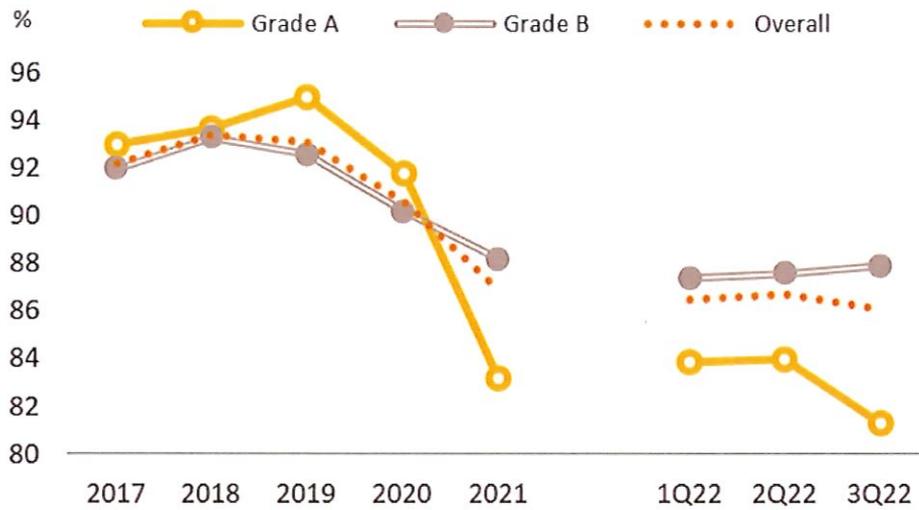


Figure 8: Share of Total Supply by Grade and by Area (Q3 2022)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

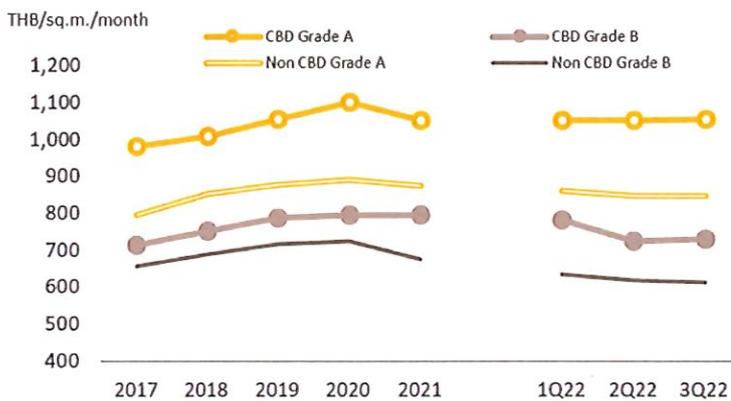
Figure 9: Occupancy Rate by Grade



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 จึงใช้กลยุทธ์ปรับลดค่าใช้จ่ายให้ผู้เช่า อาทิ การปรับลดค่าเช่าในช่วงเวลาที่กำหนดหรือคงค่าเช่าเท่าเดิมแล้วขยายระยะเวลาของสัญญาเช่าออกไป เนื่องจากผู้เช่ากลุ่มนี้มีความเสี่ยงต่อความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ จึงอาจชะลอการเช่าหรือย้ายไปอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่มีค่าเช่าถูกกว่าได้

Figure 10: Rental Rates by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

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

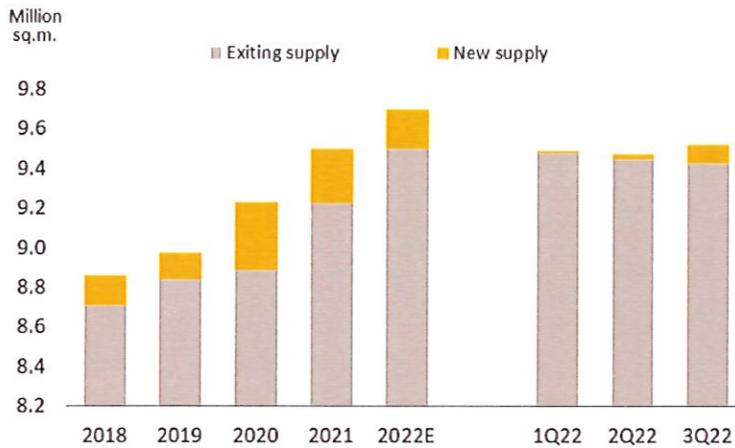
Figure 11 : Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q2 2022



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 Research0

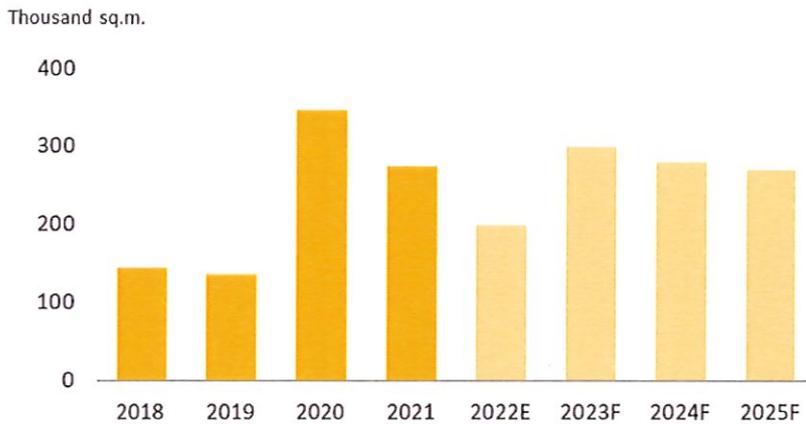
แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ หลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลายทำให้รูปแบบการทำงานจะทยอยกลับสู่สำนักงานมากขึ้น โดยผลสำรวจความคิดเห็นของบริษัทในเอเชียแปซิฟิกมากกว่า 150 แห่ง พบว่าเกือบ 40% คาดหวังให้พนักงานทำงานเต็มรูปแบบในสำนักงานเพิ่มขึ้นจาก 26% ที่สำรวจในปี 2564 (ที่มา: CBRE) สะท้อนว่าสำนักงานให้เข้ายังมีความสำคัญต่อภาคธุรกิจอยู่มาก อย่างไรก็ตาม รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid working) ซึ่งอนุญาตให้ทำงานแบบ Work from anywhere หรือลดวันมาทำงานที่สำนักงานลงมีแนวโน้มเป็นที่นิยมมากขึ้นสำหรับธุรกิจบางกลุ่ม เช่น ธุรกิจบริการ จึงอาจส่งผลกระทบต่อทิศทางความต้องการพื้นที่สำนักงาน เช่น ขนาดและคุณสมบัติของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการใช้งาน ความนิยม Co-Working Spaces ที่จะแพร่หลายมากขึ้น และการปรับเปลี่ยนที่นั่งทำงานแบบยืดหยุ่น โดยผลสำรวจของ CBRE พบว่า หลายบริษัทในไทยมีการปรับพื้นที่สำนักงานรองรับการทำงานแบบ Hybrid อาทิ การเปลี่ยนขนาดและฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงาน การนำสิ่งใหม่มาใช้ เช่น โต๊ะทำงานแบบหมุนเวียน (Hot Desk) และเทคโนโลยีสำหรับสำนักงานอัจฉริยะ โดยแนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เข้าในระยะ 3 ปีข้างหน้า สรูปได้ดังนี้

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

Figure 14: New Supply of Office Buildings in BMR



Source : CBRE Research, forecast by Krungsri Research

อัตราการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 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 โดยเฉพาะอาคาร

สำนักงานใหม่ซึ่งเน้นลงทุนด้านการออกแบบให้สวยงามและได้มาตรฐานตามเป้าหมายด้านความยั่งยืน หรือ ESG ของผู้เช่า มีการใช้ระบบเทคโนโลยีเพิ่มความสะดวก มีระบบบริหารจัดการที่ดีเอื้อต่อการทำงาน วิธีใหม่หลัง 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)

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยจัดว่ายังมีความน่าสนใจเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจาก (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 โดยองค์กรมีแนวโน้มใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้าใจจึงต้องปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับความต้องการที่จะเปลี่ยนไปจากพื้นที่ทำงานแบบเดิมที่ทุกคนมีโต๊ะทำงานและพื้นที่ส่วนตัว (Traditional headcount-based workplace) มาสู่พื้นที่ทำงานที่ยืดหยุ่นตามกิจกรรมการทำงาน (Activity-based workplace) ที่เน้นความคล่องตัวและช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน (Agile working) การกำหนดขนาดของพื้นที่ทำงานจึงเปลี่ยนเป็นจำนวนที่นั่งต่อการใช้งานในหนึ่งหน่วยเวลา (Seating per occupancy ratio)⁸ จากเดิมกำหนดจากพื้นที่ทำงานต่อคน (Space per person)

● **ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้ามีแนวโน้มออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความเหมาะสมกับความต้องการที่เปลี่ยนไป** อาทิ

- **การออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความยืดหยุ่น (Flexible space)** ด้านการใช้พื้นที่มากขึ้น โดยสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ร่วมกันใช้สอยได้ตามความต้องการใช้งานของผู้เช่าและรองรับการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) และจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อลดความหนาแน่นในอาคาร มีการวางระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย รวมทั้งใช้เทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดการสิ้นเปลืองและอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกพื้นที่อาคารมากขึ้น ตลอดจนการออกแบบให้มี Co-working space⁹ ภายในอาคารเดียวกัน เพื่อรองรับผู้เช่าที่ไม่พร้อมเช่าพื้นที่ระยะยาวหรือผู้ธุรกิจฟรีแลนซ์ การพัฒนาดังกล่าวข้างต้นคาดว่าจะเปลี่ยนรูปแบบสำนักงานให้เข้าที่แพร่หลายในอนาคต
- **รูปแบบการเช่าแบบ Flexible office** เริ่มถูกนำมาปรับใช้ในวิถีการทำงานแบบใหม่ ซึ่งตอบโจทย์การทำงานแบบ WFH หรือธุรกิจขนาดเล็ก (เช่น Startup และ SMEs) โดยผู้ให้เช่าพื้นที่จะคิดค่าเช่าแบบรายวัน - รายเดือน ไม่ต้องผูกสัญญาระยะยาว ขนาดของสำนักงานจะอยู่ระหว่าง 5-15 ที่นั่ง ซึ่งจะช่วยให้ควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น จึงช่วยเพิ่มความคล่องตัวแก่ธุรกิจ ปัจจุบันมีหลายทำเลให้เลือก เช่น สหพร สยาม อโศก หรืออาคารใกล้ BTS/ MRT และทางด่วน
- **มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม (Environment, Social, Governance: ESG) จะมีความสำคัญมากขึ้น** จากกระแสความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) หรือการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) จะผลักดันให้ผู้ประกอบการเร่งปรับปรุงอาคารสำนักงานตามมาตรฐาน ESG ในรูปแบบของอาคารประหยัดพลังงานหรืออาคารเขียว (Green building) เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตและประสิทธิภาพการทำงานของผู้ใช้อาคาร ทั้งยังส่งเสริมภาพลักษณ์ด้านการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และเพิ่มมูลค่าให้กับอาคาร ทั้งยังสะท้อนวิสัยทัศน์การพัฒนาที่ยั่งยืนของผู้ประกอบการ ซึ่งจากข้อมูลพบว่า อาคารเขียวจะทำให้ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำลดลง 30% และ 10% ตามลำดับ จึงช่วยให้อัตรากำไรสุทธิหรือธุรกิจสำนักงานให้เข้ามีโอกาสปรับสูงขึ้นจากเดิมประมาณ 3-4% และสามารถเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ได้มากกว่าอาคารทั่วไป 5-10%¹⁰ ทั้งยังเป็นพื้นที่ต้องการของกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัทชั้นนำ

ธุรกิจสำนักงานให้เข้านับว่ายังมีโอกาสเป็นอยู่มากในระยะต่อไป เนื่องจากการทำงานในสำนักงานมีข้อดี คือ การประสานงานและการสื่อสารทำได้โดยสะดวกและมีความสะดวกรวดเร็ว รวมถึงมีความพร้อมด้านอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่จำเป็น ขณะที่การ WFH อาจคิดเรื่องสถานที่ที่มีพื้นที่ใช้สอยจำกัด ทำให้แนวคิดด้านการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานให้เข้าอาจไม่ใช่การลดขนาดพื้นที่เช่าเพียงอย่างเดียว แต่ผู้เช่ายังคงต้องการพื้นที่สำนักงานที่ทันสมัยด้วยระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ช่วยยกระดับประสิทธิภาพการทำงาน รวมถึงการจัดพื้นที่ทำงานที่มีรูปแบบหลากหลาย และมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนได้รวดเร็วสำหรับความต้องการใช้พื้นที่ที่ไม่ได้วางแผนล่วงหน้า

Table 1: Major Future Supply of Office Building

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

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

https://www.jll.com/insights/office-buildings-in-bmr/io/office-building-in-bmr-2023-2025

รายละเอียดการจัด Grade อาคารสำนักงาน (Office Building)

รายการ	Grade A	Grade B	Grade C
Floor plate	<ul style="list-style-type: none"> - รูปทรงของพื้นที่แต่ละชั้นต้องเป็นทรงปกติที่จัดวางง่าย - ไม่มีเสาโครงสร้างอาคารกีดขวางพื้นที่อาคาร - สามารถจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยได้ง่าย - ขนาดพื้นที่ต่อชั้นต้องมากกว่า 1,000 ตารางเมตร 	<ul style="list-style-type: none"> - รูปทรงของพื้นที่แต่ละชั้นต้องเป็นทรงปกติที่จัดวางง่าย - มีโครงสร้างในพื้นที่แต่ละชั้นเพียงเล็กน้อย - รูปแบบการจัดวางพื้นที่ต้องยืดหยุ่น - ขนาดพื้นที่ต่อชั้นต้องมากกว่า 900-1,000 ตารางเมตร 	<ul style="list-style-type: none"> - รูปทรงพื้นที่อาคารเป็นรูปแบบไม่ปกติ - มีโครงสร้างกีดขวาง - จัดพื้นที่เป็นสัดส่วนไต่ยาก - 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 ด้วยระบบทำความเย็นแบบวงที่จากระบบการทำความเย็นด้วยน้ำ (Water Cooled System) - แยกระบบปรับอากาศ 24 ชม. สำหรับผู้เช่าห้องคอมพิวเตอร์หรือห้องเซิร์ฟเวอร์ 	<ul style="list-style-type: none"> - รมระบบปรับอากาศไม่มีประสิทธิภาพ - 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 แบบมีองกันความร้อน 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"> - บริหารอาคารด้วยความเป็นมืออาชีพ ระดับ international หรือ ฝ่ายบริหารอาคารของเจ้าของงานโครงการ 	
Lifts	<ul style="list-style-type: none"> - รอานสุดไม่เกิน 30 วินาที สำหรับอาคารสูง - แยกลิฟท์บริการแยกออกจากกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้เวลารอลิฟท์ช้ากว่า Office Grade A เพียงเล็กน้อย - แยกลิฟท์ขนส่งของออกจากกัน - แบ่งลิฟท์แต่ละโซนชัดเจน 	
Car Parking	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตารางเมตร - ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ - มีรถปก, รักษาความปลอดภัย ๗ ลานจอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตารางเมตร - ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ 	
Amenities	<ul style="list-style-type: none"> - มีสิ่งอำนวยความสะดวกการคาปลีก - ร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบ 	<ul style="list-style-type: none"> - มีสิ่งอำนวยความสะดวกการคาปลีก - ร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบอย่าง 	
Telecom	- Fibre optic, ISDN; trunking floor system		
Fire & Safety	<ul style="list-style-type: none"> - บันไดหนีไฟ 2 ช่องต่อชั้น - บันไดหนีไฟแบบอัตโนมัติ 		

Source : Jones Lang LaSalle

อ้างอิงจาก: Jones Lang LaSalle

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5: การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนหลัก, รถไฟฟ้า MRT	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	ถมแล้ว	-
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	สะดวก	-
สาธารณูปโภค	ครบ	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	พาณิชยกรรม	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	อาคารขนาดใหญ่	-
รูปแบบอาคาร	-	-
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	ดี เป็นศูนย์การค้า	-
การบำรุงรักษา	ดี	-

6.2 ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสมและให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest & Best Use) ของทรัพย์สิน คือ ศูนย์การค้า และสำนักงาน ตามการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์การประเมิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้ **หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด "มูลค่าตลาด"** รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินแสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามข้อ 4.2

1. พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ผู้ประเมินอ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากลูกค้า
2. อายุอาคาร อ้างอิงตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1)

นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไป รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินที่ใช้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน 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

มูลค่าที่ประเมินพิจารณามูลค่าเป็น 3 กรณี ตามความประสงค์ของทางผู้ว่าจ้างดังต่อไปนี้

- (1) มูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยไม่รอนสิทธิจากภาระผูกพันสัญญาเช่า
- (2) มูลค่าภายใต้สมมติฐานมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)
- (3) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (มูลค่าตามข้อ (1) - มูลค่าตามข้อ (2))

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน: มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 6: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 27 มิถุนายน 2568

1. มูลค่าสิทธิการเช่า ณ สิ้น Q2/2568 คงเหลือสัญญาเช่าระยะเวลา 18.42 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองรหัส CPTREIT)					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	6,303.8	ตร.ว.ฯ ละ	571,290.33	บาท เป็นเงิน	3,601,300,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	172,924.5	ตารางเมตร			1,612,200,000.00 บาท
มูลค่ารวม					5,213,500,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					5,213,500,000.00 บาท
(ห้าพันสองร้อยสิบสามล้านห้าแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 2/68)					4,294,200,000.00 บาท
(สี่พันสองร้อยเก้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)					
2. มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					4,294,200,000.00 บาท
(สี่พันสองร้อยเก้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)					

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้


 (นายธงธิปไตย สังข์คงพันธุ์)
 ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน

วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาไฟฟ้า สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าฯ ลาดกระบัง
 ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วค.488


 (นายสุรพงษ์ ตรีสุกุล)
 ผู้ตรวจรายงานประเมิน

วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
 บริหารธุรกิจบัณฑิต (การจัดการงานก่อสร้าง) มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
 ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วค.034
 ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์


 (นายเอกชัย เป็ลียนโพธิ์)
 ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
 ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วค.132
 ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์


 (ดร.โสภณ พรโชคชัย)
 ประธานกรรมการบริหาร

วิทยาศาสตรดุษฎีบัณฑิต สาขาที่ดินและที่อยู่อาศัย สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
 วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ที่ดินและที่อยู่อาศัย สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
 ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
 ประกาศนียบัตรการพัฒนาที่อยู่อาศัย ม.ค.ธอสิค ลูแวง
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วค.032

ธส/สต/อป/สพ/2025/GEN 06/121/68(R)(L)

ภาคผนวก ก:
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามรายละเอียดที่กล่าวแล้วในหัวข้อที่ 7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงตามตารางต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ

ตารางที่ 2: การประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

ตารางที่ 3: การวิเคราะห์ค่าเช่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน

ตารางที่ 4: การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

ตารางที่ 5: ข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน

ตารางที่ 6: การประเมินค่าเช่าสำนักงานด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

ตารางที่ 7: รายละเอียดการประเมินรายได้ค่าเช่าพื้นที่

ตารางที่ 8: รายละเอียดพื้นที่เช่า

ตารางที่ 9: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ภายใต้สมมติฐานมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)

ตารางที่ 9 (ต่อ): การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach)

ตารางที่ 10: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

แสดงรายละเอียดแต่ละตาราง เป็นลำดับในหน้าถัดไป

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
พิกัดทางภูมิศาสตร์(LAT, LON)	13.757722, 100.565139	13.785042 100.572908	13.764367, 100.570085
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินที่ตั้ง อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ขอบ	-	-	-
ถนน	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก
ห่างจากถนนสายหลัก	-	-	-
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า(ผิวจราจร)	คสล.	คสล.	คสล.
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	24/ 38	24/ 38	24/ 38
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)		7-0-6.0	8-0-86.3
หรือ (ตารางวา)		2,806.0	3,286.3
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	ดูภาคผนวก จ.	40 x	8 x
ระดับดิน		0	0
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	1
การใช้ประโยชน์	พาณิชยกรรม	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
ผังเมือง	สีน้ำตาล บริเวณ ย.9-14 FAR : 7/OSR : 4.5%	สีน้ำตาล บริเวณ ย.9-13 FAR : 7/OSR : 4.5%	สีน้ำตาล บริเวณ ย.9-5 FAR : 7.0/OSR : 4.5%
การใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง			
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการพัฒนาของรัฐ			
เขตเทศบาล/อบต.	ดินแดง	ดินแดง	ห้วยขวาง
ความเห็นพิเศษ			
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนหลัก	ติดถนนหลัก	ทางเข้าที่ดินแคบ, ติดถนนหลัก
ศักยภาพการพัฒนา	พาณิชยกรรม อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม อยู่อาศัย
ราคา (บาท/ตร.ว.)	**	1,100,000.00	1,000,000.00
เงื่อนไข	**	เสนอขาย	ซื้อขายปี 64
วัน/เดือน/ปี	**		
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	**	นายหน้า	สัญญาซื้อขาย สงง.ที่ดิน
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	**	081-655-2558	
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
พิกัดทางภูมิศาสตร์(LAT, LON)	13.754992 100.576641	13.784722 100.574579	13.768353 100.572366
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ขอบถนน	-	-	-
ห่างจากถนนสายหลัก	พระราม 9	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า(ผิวจราจร)	-	-	-
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า(ผิวจราจร)	ลาดยาง	คสล.	คสล.
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	30/45	24/ 38	24/ 38
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	5-1-92.0	10-1-71.0	2-3-42.0
หรือ (ตารางวา)	2,192.0	4,171.0	1,142.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายสามเหลี่ยม
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	30 x	60 x	135 x
ระดับดิน	0	0	0
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	1
การใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
ผังเมือง	สีส้ม บริเวณ ย.6-24	สีน้ำตาล บริเวณ ย.9-5	สีส้ม บริเวณ ย.9-5
	FAR : 4.5/OSR : 6.5%	FAR : 7.0/OSR : 4.5%	FAR : 7.0/OSR : 4.5%
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง			
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการพัฒนาของรัฐ			
เขตเทศบาล/อบต.	ห้วยขวาง	ดินแดง	ห้วยขวาง
ความเห็นพิเศษ			
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนหลัก	ติดถนนหลัก	
ศักยภาพการพัฒนา	พาณิชยกรรม อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม อยู่อาศัย
ราคา (บาท/ตร.ว.)	1,100,000	1,007,000.00	1,400,000
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี			
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	นายหน้า	นายหน้า	คุณนัท (นายหน้า)
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	081-655-2558, 089-798-7962	081-655-2558	081-935-5231
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 6
พิกัดทางภูมิศาสตร์(LAT, LON)	13.766243 100.571070
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ขอบถนน	-
ห่างจากถนนสายหลัก	-
ลักษณะถนนทางด้านหน้า(ผิวจราจร)	คสล.
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	24/ 38
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	19-0-0
หรือ (ตารางวา)	7,600.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างxลึก (เมตร)	90 x
ระดับดิน	0
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1
การใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
ผังเมือง	สีส้ม บริเวณ ย.9-5
	FAR : 7.0/OSR : 4.5%
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	
ข้อกำหนดสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกำหนดอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการพัฒนาของรัฐ	
เขตเทศบาล/อบต.	ห้วยขวาง
ความเห็นพิเศษ	
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนหลัก, ติดถนน MRT ศูนย์วัฒนธรรม
ศักยภาพการพัฒนา	พาณิชย์กรรม อยู่อาศัย
ราคา (บาท/ตร.ว.)	1,250,000
เงื่อนไข	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณโชติการ (นายหน้า)
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	064-996-5666
ภาพถ่ายข้อมูล	

ตารางที่ 2: การประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

- 1 ทรัพย์สิน คือ ที่ดินเปล่า เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15-3-3.8 ไร่ (หรือ 6,303.8 ตารางวา) ติดถนนรัชดาภิเษก ปรุปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้าง 51.00 เมตร ที่ดินลึก 99.00 เมตร ที่ดินถมแล้วเสมอรระดับถนน ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์การค้า และสำนักงาน
- 2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พิจารณาว่าทุกกลุ่มไปประโยชน์ร่วมกัน โดยจะพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาด 1, 2 และ 5 เป็นตัวแทน จากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขาย/ซื้อขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบที่ทรัพย์สินได้
- 3 โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors) เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 5	ทรัพย์สิน (SP)
		7-0-6.0	8-0-86.3	2-3-42.0	15-3-3.8
ทำเลที่ตั้ง (Location)	30	7	7	7	9
สภาพแวดล้อม (Environment)	5	8	8	8	9
การเข้าถึง/สถานีรถไฟ (Access)	5	8	8	8	8
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	5	9	9	9	9
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	5	7	5	6	7
สภาพคล่อง (Liquidity)	10	4	4	6	3
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	30	6	5	6	9
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	10	7	7	7	7
รวม (Sum)	100	660	620	675	805

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)	1,100,000	1,000,000	1,400,000	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)	-3%	10%	-3%	
ปรับค่ามดิน (1,000 บาท/1 เมตร/1 ตารางวา)	0	0	0	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)	1,067,000	1,100,000	1,358,000	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)	660	620	675	805
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)	1.22	1.30	1.19	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)	1,301,417	1,428,226	1,619,541	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	145	185	130	460
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง	0.32	0.40	0.28	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	3.17	2.49	3.54	9.20
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)	0.34	0.27	0.38	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)	448,893	386,118	623,079	1,458,090
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 (Total Market Value)	ตารางวาละ			1,500,000 บาท

5 มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม ตารางวา เป็นเงินรวม บาท

6 มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม โดยประมาณ บาท

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

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 5
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพแวดล้อม (Environment)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
การเข้าถึง/สถานีรถไฟ (Access)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพคล่อง (Liquidity)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์ และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ตารางที่ 3: การวิเคราะห์ค่าเช่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน

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

1.1	เนื้อที่ดิน	6,303.8
1.2	มูลค่าที่ประเมินได้	1,500,000.0
1.3	มูลค่าที่ดินทรัพย์สิน	9,455,700,000.00
1.4	อัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดิน	3.0%
1.5	ค่าเช่าตลาดที่ดิน ที่ประเมินได้	283,671,000.00
		23,639,250.00
1.6	ค่าเช่ารายปี เริ่มค่าเช่ารายปี เริ่มต้น (ปีที่ 1) เท่ากับ	283,671,000.00
1.7	อัตราคิดลด (Disco อัตราคิดลด (Discount Rate) (%)	7.00%

อธิบายเพิ่มเติม : อธิบายเพิ่มเติม :

อัตราคิดลด (Discount Rate) จากการสำรวจผู้ประเมินที่พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดิน, จากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล นวกับความสัมพันธ์ของวัฏจักรเศรษฐกิจ และความเสี่ยงที่คาดว่าจะได้รับเงินค่าเช่า อัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว (อายุ 10 ปี) อยู่ที่ประเมิน 2.36 เปอร์เซ็นต์

ผู้ประเมินที่พิจารณา อัตราผลตอบแทนจากการเช่าประมาณ 3% อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย 1.5% และอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลมา 2.36 %

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

2 ค่าเช่าตลาด

2.1 มูลค่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่เฉลี่ย (สัญญา 18.42 ปี)

ลำดับ	ปีที่เหลือ	ปีที่คำนวณ	เริ่มต้น (เริ่มนับ 1/7/2568)	สิ้นสุด	จำนวนเดือน	ปรับค่าเช่า ทุก 3 ปี 10%	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	141,835,500.00	1.000000	141,835,500.00
2	13	1.50	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	12.00		283,671,000.00	0.903492	256,294,492.13
3	14	2.50	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	12.00		283,671,000.00	0.844385	239,527,562.74
4	15	3.50	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	12.00	10%	312,038,100.00	0.789145	246,243,288.80
5	16	4.50	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	12.00		312,038,100.00	0.737519	230,133,914.77
6	17	5.50	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	12.00		312,038,100.00	0.689270	215,078,425.02
7	18	6.50	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	12.00	10%	343,241,910.00	0.644177	221,108,661.23
8	19	7.50	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	12.00		343,241,910.00	0.602035	206,643,608.63
9	20	8.50	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	12.00		343,241,910.00	0.562649	193,124,867.88
10	21	9.50	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	12.00	10%	377,566,101.00	0.525841	198,539,583.80
11	22	10.50	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	12.00		377,566,101.00	0.491440	185,551,012.90
12	23	11.50	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	12.00		377,566,101.00	0.459290	173,412,161.58
13	24	12.50	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	12.00	10%	415,322,711.10	0.429243	178,274,184.81
14	25	13.50	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	12.00		415,322,711.10	0.401161	166,611,387.67
15	26	14.50	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	12.00		415,322,711.10	0.374917	155,711,577.26
16	27	15.50	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	12.00	10%	456,854,982.21	0.350390	160,077,322.42
17	28	16.50	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	12.00		456,854,982.21	0.327467	149,604,974.22
18	29	17.50	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	12.00		456,854,982.21	0.306044	139,817,732.92
19	30	18.50	1 มกราคม 2586	3 ธันวาคม 2586	11.00	10%	502,540,480.43	0.286022	143,737,856.27
รวม	มูลค่าปัจจุบันของที่ดินตามระยะเวลาเช่าเฉลี่ย (ปี)				18.42		6,926,789,393.36		3,601,328,115.04
								โดยประมาณ (ปัดเศษ)	3,601,300,000.00

ตารางที่ 4: การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

ลำดับ	รายการสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุ อาคาร ปี	ค่าเสื่อม (Dep.)		มูลค่าต้นทุน ทดแทนสุทธิ (DRC)(บาท)	
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		%ต่อปี	รวม(บาท)		
1	อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า สูง 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และลาดฟ้า								
	1.1 พื้นที่ภายในอาคาร	169,866.50	30,200.00	5,129,968,300.00	36	1.7%	3,180,580,346.00	1,949,387,954.00	
	1.2 พื้นที่จอดรถ	3,058.00	13,300.00	40,671,400.00	36	1.7%	24,402,840.00	16,268,560.00	
2	รวม (1.1-1.2)	172,924.50		5,170,639,700.00				1,965,656,514.00	
3	รวม (1.1-1.2)	172,924.50	มูลค่าประกันอัคคีภัย	4,653,575,730.00			หักฐานราคา 10%		
หมายเหตุ: การประเมินค่าก่อสร้างอาคารอ้างอิงตามบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2566-2567 1 อาคารลำดับที่ 1 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 507 อาคารสำนักงานสูง 26 ชั้นขึ้นไป ระดับราคาต่ำ-ปานกลาง-สูง ตร.ม.ละ 31,600-34,400-41,200 บาท บาท 2 อาคารลำดับที่ 1.2 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 517 อาคารจอดรถ 6-10 ชั้น ระดับราคาต่ำ ตร.ม.ละ 13,300 บาท									
4	สรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน								5,170,639,700.00
5	สรุปมูลค่าประกันอัคคีภัย ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน								4,653,575,730.00
6	สรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ของอาคารทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน เป็นเงิน								1,965,656,514.00
7	ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน (ที่เหลือ) ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 18.92 ปี โดยคิดเป็นส่วนดังนี้								
	7.1 อายุสิ่งปลูกสร้างทางเศรษฐกิจ	30.00	ปี	ค่าคงที่ ของมูลค่า	12.40904	ณ อัตราคิดลด	7.00%	จากตารางที่ 3	
	7.2 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	18.42	ปี	ค่าคงที่ ของมูลค่า	10.17750	ณ อัตราคิดลด	7.00%	จากตารางที่ 3	
8	สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์			82.02%	คงเหลือมูลค่าอาคาร			1,612,169,280.71	
หมายเหตุ: กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.0 เปอร์เซ็นต์ (อ้างอิงตาราง 3)									
								มูลค่า (ปีพิเศษ)	1,612,200,000.00

ตารางที่ 5: ข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน

1	ชื่อโครงการ อาคารสูง (ชั้น) ที่ตั้ง พื้นที่อาคารรวม อายุ (ปี)	: อาคาร สีลม คอมเพล็กซ์ (ซีพี ทาวเวอร์1) : 30 ชั้น : 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 : 37,000 ตารางเมตร : 35 ปี	
	ระบบปรับอากาศ	: Water Cooled : ค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย : ค่าน้ำประปา 20.00 บาท/หน่วย	
	สิ่งอำนวยความสะดวก	: 6 ตัว - ลิฟท์ : 800 คัน - ที่จอดรถยนต์ : 800 คัน - อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,	
	ระบบรถไฟฟ้า	: เดินจากรถไฟฟ้า 8 นาที จาก รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีสีลม	
	พื้นที่เช่าสำนักงาน	: 100+ ตารางเมตร	
	ค่าเช่าสำนักงาน	: 800 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าจอดรถ 1,500 บาท/เดือน	
	เงื่อนไขการเช่า	: สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน	
	สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	: 02-512-5909	
	เว็บไซต์	: https://www.irentoffice.com	
2	ชื่อโครงการ อาคารสูง (ชั้น) ที่ตั้ง พื้นที่อาคารรวม อายุอาคาร	: อาคารเอไอเอ แคปิตอล เซ็นเตอร์ : 34 ชั้น : อาคารเลขที่ 89 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ : 54,000 ตารางเมตร : 7 ปี	
	ระบบปรับอากาศ	: ระบบทำน้ำเย็นหมุนเวียนส่วนกลาง (VAV) : ค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย : ค่าน้ำประปา 20.00 บาท/หน่วย	
	สิ่งอำนวยความสะดวก	: 16 ตัว - ลิฟท์ : 837 คัน - ที่จอดรถยนต์ : 837 คัน - อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,	
	ระบบรถไฟฟ้า	: ประมาณ 300 เมตร จากรถไฟฟ้า MRT สถานีศูนย์วัฒนธรรม	
	พื้นที่เช่า	: 150-1,900 ตารางเมตร	
	ค่าเช่า	: 1,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าจอดรถ 2,500 บาท/เดือน	
	เงื่อนไขการเช่า	: สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน	
	สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	: 02-512-5909	
	เว็บไซต์	: https://www.irentoffice.com	

3	ชื่อโครงการ อาคารสูง (ชั้น) ที่ตั้ง พื้นที่อาคารรวม อายุ (ปี)	: อาคารไอเบอร์เวิร์ล : ตึก A 52 ชั้น ตึก B 41 ชั้น : 90 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 : 60,000 ตารางเมตร : 13 ปี	
	ระบบปรับอากาศ	: : ค่าไฟฟ้า 5.00 บาท/หน่วย : ค่าน้ำประปา 20.00 บาท/หน่วย	
	สิ่งอำนวยความสะดวก - ลิฟท์ - ที่จอดรถยนต์ - อื่น ๆ	: 30 ตัว : 938 คัน : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,	
	ระบบรถไฟฟ้า	: ประมาณ 100 เมตร จากรถไฟฟ้า MRT สถานีศูนย์วัฒนธรรม	
	พื้นที่เช่า	: 150 - 1,200 ตารางเมตร	
	ค่าเช่า	: 800 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าจอดรถ 1,800 บาท/เดือน	
	เงื่อนไขการเช่า	: สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน	
	สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	: 02-512-5909	
	เว็บไซต์	: https://www.irentoffice.com	
4	ชื่อโครงการ อาคารสูง (ชั้น) ที่ตั้ง พื้นที่อาคารรวม อายุ (ปี)	: อาคารเมืองไทยภัทร คอมเพล็กซ์ : 35 ชั้น : 252 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10400 : 70,000 ตารางเมตร : 27 ปี	
	ระบบปรับอากาศ	: Split Type : ค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย : ค่าน้ำประปา ฟรี บาท/หน่วย	
	สิ่งอำนวยความสะดวก - ลิฟท์ - ที่จอดรถยนต์ - อื่น ๆ	: 24 ตัว : 850 คัน : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,	
	ระบบรถไฟฟ้า	: ประมาณ 180 เมตร จากรถไฟฟ้า MRT สถานีสุทธิสาร	
	พื้นที่เช่า	: 250 - 1,250 ตารางเมตร	
	ค่าเช่า	: 750 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าจอดรถ 1,500 บาท/เดือน	
	เงื่อนไขการเช่า	: สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน	
	สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	: 02-512-5909	
	เว็บไซต์	: https://www.irentoffice.com	

ตารางที่ 6: การประเมินค่าเช่าสำนักงานด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

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

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สิน (SP)
		สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน
อาคาร		สีลม คอมเพล็กซ์	ไซเบอร์เวิร์ล	เมืองไทยภัทร ฯ	ซี.พี.ทาวเวอร์ 2
ทำเลที่ตั้ง (Location)	25	9	6	6	6
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	10	8	8	8	8
การเข้าถึง/สถานีรถไฟฟ้า (Access)	10	7	7	7	8
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	5	9	9	9	9
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	15	8	8	8	6
สภาพคล่อง (Liquidity)	10	8	8	8	6
รูปแบบอาคาร	20	9	9	9	6
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	5	8	7	7	7
รวม (Sum)	100	840	760	760	660

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

ราคาเสนอเช่า (Offer Rent)	800	800	750	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)	-3%	-3%	-5%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)	776	776	713	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)	840	760	760	660
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)	0.79	0.87	0.87	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)	610	674	619	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	180	100	100	380
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง	0.47	0.26	0.26	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	2.11	3.80	3.80	9.71
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)	0.22	0.39	0.39	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)	133	264	242	638

- 4 สรุปมูลค่าตลาดค่าเช่า สำนักงานของทรัพย์สิน ตารางเมตรละ 638 บาท

อธิบายเพิ่มเติม:-

- 4.1 กรณีเสนอขาย การตรวจสอบพิจารณาจากการต่อรองเบื้องต้น รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาเสนอขายกับราคาที่มีการซื้อขายจริง จากการสำรวจ
- 4.2 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ได้จากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในท้องตลาดในแต่ละช่วงเวลา รวมทั้งฐานข้อมูลจากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินของบริษัท ตั้งแต่ปี 2528-ปัจจุบัน (www.area.co.th)

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ดีกว่า	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
การเข้าถึง/สถานีรถไฟฟ้า (Access)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
สภาพคล่อง (Liquidity)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
รูปแบบอาคาร	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	ดีกว่า	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมินฯ นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ตารางที่ 7: รายละเอียดการประเมินราคาได้ค่าเช่าสุทธิ

ปี	ปีแรก	ปีต่อ	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี
ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี
1	10-31	10-31	-	31.03.68	25,440.16		
2	1-4	G-4	-	31.03.68	29,978.90		
3	1-2	1-2	-	31.03.68	13,805.00		
4	1-11	1-11	18.42	1.01.70	1,855.42		
					71,079.48		
					62,725.42		12%

หมายเหตุ : ค่าเช่าสุทธิรวมค่าจ้างซ่อมแซมอาคาร

3. ค่าเช่าสุทธิประเมิน

ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี
ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี
638.00	638.00	657.14	676.85	697.16	718.07	739.62	
995.00	1,084.00	1,116.52	1,150.02	1,184.52	1,220.05	1,256.65	
235.00	257.00	264.71	272.65	280.83	289.26	297.93	
307.00	310.00	319.30	328.88	338.75	348.91	359.37	

1.024077047 อัตราค่าเช่า

2. รายละเอียดการประเมินราคาได้ค่าเช่าสุทธิ (ค่าเช่า / เดือน / ตร.ม.)

ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี
ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี
623.00	641.69	660.94	680.77	701.19	722.23		
972.00	1,001.16	1,031.19	1,062.13	1,093.99	1,126.81		
249.00	256.47	264.16	272.09	280.25	288.66		
300.00	309.00	318.27	327.82	337.65	347.78		

4. רשמי תאריך תחילת הפיקוח

01.01.68	01.01.69	01.01.70	01.01.71	01.01.72	01.01.73
31.12.68	31.12.69	31.12.70	31.12.71	31.12.72	31.12.73
12					
12					
5		5			
12	12	5			

5. רשמי תאריך תחילת הפיקוח

01.01.68	01.01.69	01.01.70	01.01.71	01.01.72	01.01.73	01.01.74	01.01.75	01.01.76	01.01.77	01.01.78	01.01.79
31.12.68	31.12.69	31.12.70	31.12.71	31.12.72	31.12.73	31.12.74	31.12.75	31.12.76	31.12.77	31.12.78	31.12.79
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
5	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
0	0	7	12	12	12	12	12	12	12	12	12

6. របៀបវារៈសម្រាប់ការងារស្រាវជ្រាវស្រាវជ្រាវ

01-ប.ស-68 31-ប.ស-68	01-ប.ស-69 31-ប.ស-69	01-ប.ស-70 31-ប.ស-70	01-ប.ស-71 31-ប.ស-71	01-ប.ស-72 31-ប.ស-72
190,190,636	-	-	-	-
349,673,890	-	-	-	-
17,187,225	-	-	-	-
6,679,512	6,879,897	2,952,623	-	-
563,731,263	6,879,897	2,952,623	-	-

01-ប.ស-80 31-ប.ស-80	01-ប.ស-81 31-ប.ស-81	01-ប.ស-82 31-ប.ស-82	01-ប.ស-83 31-ប.ស-83	01-ប.ស-84 31-ប.ស-84	01-ប.ស-85 31-ប.ស-85	01-ប.ស-86 31-ប.ស-86
12	12	12	12	12	12	12
12	12	12	12	12	12	12
12	12	12	12	12	12	12
12	12	12	12	12	12	12

ตารางที่ 8: รายละเอียดพื้นที่เช่า

ส่วนสำนักงาน (Office Space Area)

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	ฟอร์จูนคลับ	10	37.00	37.00	01/08/2567	31/7/70
2	10D1-2	10	38.00	38.00	01/03/2568	28/2/69
3	A-B1	11	688.00	688.00	01/01/2568	31/12/70
4	A,B	12	575.00	575.00	01/05/2568	30/4/71
5	B2,C,D	12	807.00	807.00	01/11/2565	31/10/68
6	A1	14	254.00	254.00	01/02/2568	31/1/71
7	B	14	437.00		01/08/2568	31/8/71
8	C	14	437.00		01/08/2568	31/8/71
9	D	14	254.00	254.00	01/09/2567	31/8/70
10	A-D	15	1,382.00	1,382.00	01/01/2568	31/12/70
11	A,B1	16	520.00	520.00	01/12/2565	30/11/68
12	B2,C,D	16	862.00	862.00	01/12/2566	30/11/69
13	A-B1	17	526.30			
14	B2	17	164.70			
15	C2	17	162.00	162.00	01/04/2567	31/3/70
16	C1	17	275.00	275.00	16/04/2567	15/4/70
17	D	17	254.00	254.00	16/04/2567	15/4/70
18	A,C,D1	18	987.66	987.66	01/01/2568	31/12/70
19	B1	18	91.00	91.00	01/01/2568	31/12/70
21	B2,B3	18	200.34	200.34	01/01/2568	31/12/70
22	D2	18	103.00		01/01/2568	31/3/68
23	A,B	19	691.00	691.00	01/06/2566	31/5/69
24	C1	19	21.85	21.85	01/05/2567	30/4/70
25	D	19	190.65	190.65	01/05/2567	30/4/70
26	D1	19	50.00	50.00	01/05/2567	30/4/70
27	C,D2	19	428.50	428.50	01/05/2567	30/4/70
28	A	20	254.00	-	01/01/2565	31/12/67
29	B	20	437.00	-	01/11/2564	31/10/66
30	C	20	437.00	437.00	01/12/2567	30/11/70
31	D	20	254.00	254.00	01/01/2568	31/12/69
32	A,B-B1	21	747.00	-	16/12/2567	15/12/70
33	C,D	21	635.00	635.00	01/05/2566	30/4/69
34	A1	22	69.68	69.68	01/04/2567	31/3/68
35	A2-B1	22	216.68	216.68	01/03/2567	28/2/68
36	BC4	22	112.00	112.00	01/05/2566	30/4/69
37	B2	22	119.00	119.00	16/02/2566	15/2/69
38	B3	22	112.00	112.00	16/01/2566	15/1/69
39	B4	22	70.00	70.00	01/12/2566	30/11/69
40	C1	22	150.00	150.00	01/03/2566	28/2/69
41	C2	22	110.00	110.00	16/05/2565	15/5/68
42	D1	22	142.00	142.00	16/01/2567	15/1/70

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
43	D2	22	110.00	110.00	01/03/2566	28/2/69
44	G	22	112.00	112.00	01/08/2567	30/4/69
45	A1	23	144.00	144.00	01/06/2566	31/5/69
46	A2	23	50.00	50.00	01/06/2566	31/5/69
47	A3,B,C,D	23	1,188.00	1,188.00	01/06/2566	31/5/69
48	A	24	249.00	249.00	16/01/2567	15/1/68
49	B	24	437.00	437.00	01/09/2567	31/8/68
50	C1,C2	24	437.00	-	01/01/2565	31/12/67
51	D	24	254.00	254.00	16/12/2567	15/12/70
52	A	25	254.00	254.00	01/01/2568	31/12/68
53	B,C	25	880.60	880.60	01/12/2567	30/11/70
54	D	25	247.40	247.40	01/01/2568	31/12/70
55	A,B1	26	386.00	386.00	01/12/2566	30/11/69
56	B3	26	112.00	-	16/08/2567	15/2/68
57	B4,C1	26	224.00	224.00	16/09/2566	15/9/69
58	B2	26	110.00	110.00	01/01/2568	31/12/70
59	C2	26	110.00	110.00	01/08/2565	31/7/68
60	C3-1-2	26	150.00	150.00	01/01/2568	31/12/70
61	D1	26	105.00	105.00	01/10/2566	30/9/69
62	D2	26	60.50	60.50	01/01/2568	31/12/70
63	D3	26	49.50	49.50	01/01/2568	31/12/70
64	A, B	27	691.00	691.00	01/02/2568	31/12/70
65	C	27	437.00	437.00	16/12/2024	30/11/70
66	D	27	254.00	254.00	01/06/2567	31/5/70
67	A-D	28	1,354.00	1,354.00	01/01/2568	31/12/70
68	C1	28	28.00	28.00	01/01/2568	31/12/70
69	A,A3/1,C,D	30	1,381.80	1,381.80	01/01/2568	31/12/70
70	A,B	31	691.00	691.00	01/01/2568	31/12/70
71	C1-C2	31	156.00	156.00	01/01/2568	31/12/70
72	C3,C4,D	31	457.00	457.00	01/01/2568	31/12/70
73	D1	31	18.00	18.00	01/01/2568	31/12/70
รวมพื้นที่สำนักงาน			25,440.16	21,785.16	Occupancy rate = 85.6%	

ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Retail Space Area)

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	001	G	16.00	16.00	16/2/67	15/2/70
2	002-003	G	74.00	74.00	1/3/67	28/2/70
3	004-005	G	41.00	41.00	1/7/67	30/6/70
4	006-009	G	118.00	118.00	1/3/67	28/2/70
5	010	G	28.88	28.88	1/2/67	31/1/70
6	011	G	22.00	22.00	16/10/66	15/10/69
7	012-015	G	128.00	128.00	16/11/66	15/11/69
8	016	G	31.51	31.51	1/5/66	30/4/69

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
9	017	G	32.00	32.00	16/1/67	15/1/70
10	018	G	32.00	-	1/6/68	31/5/69
11	019	G	33.00	33.00	16/1/67	15/1/70
12	020	G	32.00	-	1/6/68	31/5/71
13	021	G	51.00	51.00	1/12/65	30/11/68
14	022	G	12.00	12.00	16/5/67	15/5/68
15	023-024	G	35.00	35.00	1/4/66	31/3/69
16	025	G	32.00	32.00	16/1/68	15/1/69
17	026-027	G	100.00	100.00	1/2/67	31/1/70
18	028-029	G	78.00	78.00	16/7/66	15/7/69
19	030-032	G	102.00	102.00	1/4/67	31/3/69
20	033-037	G	157.00	157.00	1/8/66	31/7/69
21	038-040	G	93.00	93.00	1/8/66	31/7/69
22	041	G	30.00	30.00	1/2/67	31/1/70
23	042-044	G	85.00	85.00	1/8/67	31/7/70
24	045	G	22.00	22.00	1/10/66	30/9/69
25	046	G	29.00	29.00	1/10/66	30/9/69
26	047-052	G	140.90	140.90	1/6/67	31/8/67
27	053	G	41.16	41.16	1/12/66	30/11/69
28	053/1	G	22.00	22.00	16/5/67	15/5/70
29	054-055	G	78.00	78.00	1/3/67	28/2/70
30	056-058	G	150.00	150.00	16/10/66	15/10/69
31	059	G	47.00	47.00	1/2/67	31/1/70
32	060-061	G	93.00	93.00	1/2/67	31/1/70
33	062	G	45.00	45.00	16/4/67	15/4/70
34	063	G	45.00	45.00	1/6/65	31/5/68
35	064	G	45.00	45.00	1/5/66	30/4/69
36	065	G	44.00	44.00	16/10/67	15/10/70
37	066-067	G	110.00	110.00	1/8/67	31/7/70
38	068/1	G	141.00	141.00	1/7/67	31/3/69
39	068-072	G	184.00	184.00	1/6/67	31/12/69
40	073	G	21.00	21.00	1/10/66	30/9/69
41	074	G	33.00	33.00	1/12/66	30/11/68
42	075-076	G	67.55	67.55	1/3/67	28/2/70
43	077-078	G	74.00	74.00	1/1/67	31/12/69
44	079	G	36.00	36.00	16/5/66	15/5/69
45	080	G	60.00	60.00	1/12/66	30/11/69
46	081-083	G	134.14	134.14	16/7/66	15/7/69
47	084	G	51.00	51.00	1/7/67	30/6/70
48	085-090	G	238.00	-	16/7/66	15/7/69
49	091-096	G	259.30	-	1/7/66	30/9/66
50	096	G	53.00	53.00	1/7/67	30/6/70
51	097-099	G	148.00	148.00	1/5/67	30/4/70
52	100	G	23.22	23.22	1/8/66	31/7/69

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
53	101	G	48.00	-	1/7/68	31/8/71
54	101-1-2,102	G	158.00	158.00	1/4/68	31/12/70
55	103-105	G	158.40	-	-	-
56	106	G	66.00	-	-	-
57	107-107/1	G	130.00	-	1/12/65	30/11/68
58	108	G	43.00	43.00	1/8/67	31/7/68
59	109-110	G	97.00	-	25/6/66	24/6/67
60	111	G	60.00	-	16/10/65	15/10/68
61	112-115	G	222.00	222.00	1/10/67	24/6/68
62	X01	G	1,260.00	1,260.00	1/11/67	31/10/68
63	X02-1-2	G	243.00	-	1/10/66	31/12/66
64	X02-3	G	104.00	-	1/6/66	31/5/67
65	X02-4,X03-7	G	152.00	152.00	1/5/65	30/4/68
66	X02-5	G	50.00	50.00	1/12/67	30/11/68
67	X03	G	126.00	-	1/12/66	31/12/66
68	X03-1	G	90.00	90.00	1/11/65	31/10/68
69	X03-2	G	90.00	90.00	1/11/65	31/10/68
70	X03-3	G	200.00	200.00	16/10/66	15/10/69
71	X03-5-6/1	G	146.00	146.00	19/10/65	18/10/68
72	X03-6/2	G	71.00	71.00	16/12/66	15/12/69
73	X03-8	G	130.00	130.00	1/2/66	31/1/69
74	X03-9	G	91.00	91.00	1/10/66	30/9/69
75	X03-10	G	130.00	130.00	1/2/65	31/1/68
76	X03-11-12	G	271.00	271.00	16/10/67	15/10/70
77	X04	G	118.00	118.00	16/3/67	15/3/70
รวมชั้น G			8,053.06	6,459.36	Occupancy rate = 80.2%	
78	001	1	32.00	32.00	1/1/68	31/12/68
79	002	1	29.00	29.00	1/1/68	31/12/68
80	003-005	1	234.54	234.54	1/12/66	30/11/69
81	006	1	57.00	-	16/2/66	15/9/67
82	007-008	1	102.26	102.26	1/9/66	31/8/68
83	009-010	1	71.00	71.00	16/9/67	15/9/70
84	009-010	1	71.00	71.00	16/9/67	15/9/70
85	011-012	1	65.00	65.00	1/9/66	31/8/69
86	013-015	1	129.00	129.00	1/11/66	31/10/69
87	016-018	1	93.58	93.58	1/1/66	31/12/68
88	019-020	1	65.00	65.00	16/11/66	15/11/69
89	021	1	18.00	18.00	1/11/67	15/9/70
90	021/1	1	12.00	12.00	1/11/67	31/10/70
91	022-023	1	78.42	78.42	1/12/66	30/11/69
92	024	1	15.00	15.00	1/6/65	31/5/68
93	025-027	1	57.65	57.65	1/9/66	31/8/69
94	028	1	41.61	-	1/1/65	29/2/2571

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
95	029	1	28.53	-	1/7/67	29/2/2571
96	030	1	30.00	30.00	1/9/66	31/8/69
97	031	1	30.00	30.00	1/3/67	28/2/70
98	032	1	33.00	33.00	1/2/68	31/1/69
99	033	1	29.00	29.00	1/7/67	31/12/67
100	034-035	1	55.32	55.32	16/6/67	15/6/70
101	036-037	1	54.22	54.22	1/1/67	31/12/67
102	038	1	32.00	32.00	1/9/67	15/9/68
103	039	1	29.69	29.69	1/9/66	31/8/69
104	040-041	1	79.00	79.00	1/2/67	31/1/69
105	042	1	80.00	80.00	1/2/66	31/1/69
106	043-044	1	105.00	105.00	1/8/67	31/7/70
107	045-046	1	198.00	198.00	16/12/66	15/12/69
108	047	1	24.00	24.00	16/12/66	15/12/69
109	048,048/1,049	1	170.00	170.00	1/8/67	31/7/70
110	050	1	30.97	30.97	16/12/66	15/12/69
111	051	1	33.53	33.53	1/9/67	31/8/68
112	052-056	1	235.08	235.08	1/12/67	30/11/70
113	057	1	41.00	41.00	1/9/67	31/10/69
114	058-059	1	81.00	81.00	16/8/66	15/8/69
115	060-061	1	85.46	85.46	1/1/67	31/12/69
116	062	1	16.00	16.00	16/9/66	15/9/69
117	063	1	56.00	56.00	1/1/68	30/6/68
118	1L01	1	13.00	13.00	1/12/67	31/5/68
119	1L02	1	18.00	18.00	1/9/66	31/8/69
120	1L03-6	1	114.00	114.00	1/9/66	31/8/69
121	1L07-9	1	67.00	67.00	1/7/66	30/6/69
122	1L010	1	16.00	16.00	16/9/65	15/9/68
123	1L11	1	16.00	16.00	15/3/68	14/3/71
124	1L012	1	34.00	34.00	16/2/68	15/2/71
125	1L13-14	1	58.00	58.00	16/12/67	15/12/70
126	1L015-17	1	79.00	79.00	1/4/68	31/3/71
รวมชั้น 1			3,143.86	3,016.72	Occupancy rate = 96.0%	
127	001-2	2	137.00	137.00	1/3/66	28/2/69
128	003	2	96.00	96.00	16/5/67	15/5/70
129	004-005	2	94.00	94.00	1/10/66	31/3/69
130	006	2	23.00	23.00	1/7/67	30/6/70
131	007	2	44.00	44.00	1/10/66	30/9/69
132	008	2	42.00	42.00	16/10/66	15/10/69
133	009-010	2	89.00	89.00	1/12/66	30/11/69
134	011	2	29.00	29.00	1/12/66	30/11/69
135	011/1	2	29.00	29.00	1/12/66	30/11/69
136	012-014	2	140.00	140.00	1/10/66	30/9/69

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
137	015-017	2	128.00	128.00	1/11/66	31/10/69
138	018	2	56.00	56.00	1/12/66	30/11/69
139	019	2	31.00	31.00	1/3/67	28/2/70
140	020	2	32.00	32.00	1/3/67	28/2/70
141	021	2	32.00	32.00	1/12/66	30/11/69
142	022-023	2	64.00	64.00	16/2/67	15/2/70
143	024	2	33.00	33.00	1/11/66	31/10/69
144	025	2	45.00	45.00	1/11/66	31/10/69
145	026	2	29.00	29.00	1/3/67	28/2/70
146	027	2	32.50	32.50	1/7/67	30/6/70
147	028	2	32.50	32.50	1/7/67	30/6/70
148	029	2	32.00	32.00	1/5/66	30/4/69
149	030	2	28.58	28.58	1/4/66	30/4/69
150	031	2	31.54	31.54	1/4/66	30/4/69
151	032	2	53.00	53.00	1/12/66	30/11/69
152	033	2	53.00	-	16/2/67	30/6/67
153	034	2	53.00	53.00	1/5/67	30/4/70
154	035	2	53.00	53.00	1/12/65	30/11/68
155	036	2	53.00	53.00	1/1/67	31/12/69
156	037	2	45.00	45.00	16/9/66	15/6/69
157	038	2	36.00	36.00	1/3/67	28/2/70
158	039-040	2	81.00	81.00	1/1/67	31/12/69
159	041-042	2	76.00	76.00	1/1/66	31/12/69
160	043	2	37.00	37.00	16/10/66	15/10/69
161	044	2	37.00	37.00	1/11/66	31/10/69
162	045	2	36.00	36.00	1/12/66	30/11/69
163	046	2	47.00	47.00	16/6/66	15/6/69
164	047-048	2	53.00	53.00	1/12/66	30/11/69
165	049	2	59.00	59.00	16/4/66	15/4/69
166	050	2	36.00	36.00	1/11/66	31/10/69
167	051	2	39.00	-	1/11/63	31/10/66
168	052	2	33.00	33.00	1/12/66	30/11/69
169	053	2	35.00	35.00	1/8/65	31/7/68
170	054	2	41.00	41.00	1/12/66	30/11/69
171	055	2	37.00	37.00	1/12/66	30/11/69
172	056	2	37.00	37.00	1/12/66	30/11/69
173	057	2	34.00	34.00	1/12/66	30/11/69
174	058	2	38.00	38.00	1/12/66	30/11/69
175	059/1	2	26.00	26.00	16/9/67	15/9/70
176	060	2	84.00	58.00	1/12/67	30/11/70
177	061	2	29.00	29.00	1/10/66	30/9/69
178	062-063	2	56.00	56.00	1/9/65	31/8/68
179	064-065	2	55.00	55.00	16/4/67	15/4/70
180	2B01	2	36.00	36.00	1/3/67	28/2/70

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
181	2B02	2	31.00	31.00	1/3/67	28/2/70
182	2B03	2	28.00	28.00	1/3/67	28/2/70
183	2B04	2	30.00	30.00	1/4/66	31/3/69
184	2B05	2	47.00	47.00	1/1/68	31/12/70
185	2B06	2	30.00	30.00	1/1/68	31/12/70
186	2B07	2	50.00	50.00	1/8/66	31/7/69
187	2B08	2	27.00	27.00	1/4/67	31/3/70
188	2B09-2B10	2	54.00	54.00	16/12/65	15/12/68
189	2B11	2	27.00	27.00	16/2/68	15/2/71
190	2B12	2	27.00	27.00	1/12/67	30/11/68
191	2B14-1	2	44.00	44.00	15/8/67	14/8/70
192	2B13-14	2	71.00	-	1/2/66	31/1/69
193	2B15	2	39.00	39.00	1/1/68	31/12/68
194	2B16	2	30.00	30.00	1/4/68	31/1/69
195	2B17-2B18	2	68.00	68.00	1/11/65	31/10/68
196	2B19	2	31.00	31.00	16/5/67	15/9/69
197	2B20	2	35.00	35.00	1/2/67	31/1/70
198	2B21	2	36.00	36.00	1/7/66	30/6/69
199	2B22	2	36.00	36.00	1/7/66	30/6/69
200	2B23	2	36.00	36.00	1/7/67	30/6/70
201	2B24	2	37.00	37.00	1/7/66	30/6/69
202	2B25	2	38.00	38.00	1/8/67	31/7/68
203	2B26	2	40.00	40.00	1/10/65	15/10/68
204	2B27	2	41.00	41.00	1/7/67	30/6/68
205	2B28	2	42.00	42.00	1/7/66	30/6/69
206	2B29	2	43.00	43.00	1/9/67	31/8/68
207	2B30-2B31	2	89.00	89.00	1/11/67	31/10/70
รวมชั้น 2			3,825.12	3,636.12	Occupancy rate = 95.1%	
208	001-007	3	266.00	266.00	1/11/67	31/10/70
209	008-009	3	55.00	55.00	16/8/66	15/8/69
210	010	3	61.00	61.00	1/1/66	31/12/68
211	011	3	48.00	48.00	1/5/66	30/4/69
212	012	3	48.00	48.00	1/11/66	31/10/69
213	013	3	63.00	63.00	1/10/65	30/9/68
214	014	3	38.00	38.00	1/11/66	31/10/69
215	015-016	3	76.00	76.00	1/12/66	30/11/69
216	017-020	3	72.00	72.00	1/11/66	31/10/69
217	021	3	38.00	38.00	16/5/67	15/5/70
218	022	3	27.00	27.00	16/9/66	15/9/69
219	023-024	3	82.11	82.11	1/10/66	30/9/69
220	025-026	3	66.00	66.00	1/7/66	30/6/69
221	027	3	33.00	33.00	16/10/66	15/10/69
222	028-029	3	66.00	66.00	16/5/67	15/5/70

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
223	028-029	3	66.00	66.00	16/5/67	15/5/70
224	030	3	33.00		1/1/67	31/12/69
225	031	3	34.00	34.00	1/2/67	31/1/70
226	032	3	34.00	34.00	1/4/67	31/3/69
227	033	3	27.00	-	1/4/66	31/3/67
228	034-035	3	87.00	87.00	1/11/67	28/2/69
229	036	3	103.00	-	1/12/64	30/11/68
230	037	3	44.00	44.00	1/9/66	31/8/69
231	038-040	3	121.00	121.00	1/7/65	30/6/68
232	041-042	3	62.00	62.00	16/8/66	15/8/69
233	043	3	62.00	62.00	16/8/66	15/8/69
234	044	3	60.00	60.00	1/1/67	31/12/69
235	045-046	3	59.00	59.00	1/11/66	31/10/69
236	047	3	38.00	38.00	1/3/67	28/2/70
237	048	3	38.00	38.00	16/5/67	15/5/70
238	049	3	37.00	37.00	1/10/66	30/9/69
239	050	3	37.00	37.00	1/4/67	31/3/68
240	051	3	36.00	36.00	16/9/67	15/9/68
241	052-053	3	47.00	47.00	1/7/67	31/10/68
242	054	3	23.00	23.00	1/9/66	31/8/69
243	055	3	36.00	36.00	16/10/66	15/10/69
244	056	3	61.00	61.00	1/9/67	31/10/69
245	057	3	61.00	61.00	1/8/67	31/7/69
246	058	3	59.00	59.00	1/11/66	31/10/69
247	059	3	39.00	39.00	1/1/67	31/12/69
248	060	3	36.00	36.00	1/1/67	31/12/69
249	061	3	36.00	36.00	1/11/67	30/11/69
250	062	3	36.00	36.00	1/1/67	31/12/69
251	063-064	3	73.00	-	1/1/67	31/12/67
252	065-066	3	101.00	101.00	1/1/67	31/12/69
253	067	3	46.00	46.00	16/8/67	15/8/70
254	068	3	28.00	28.00	1/11/66	30/11/69
255	069	3	45.00	45.00	1/2/67	31/1/70
256	070	3	53.00	53.00	1/11/67	31/10/70
257	3R01	3	42.00	42.00	16/2/66	30/4/68
258	3R02	3	40.00	40.00	1/6/65	31/5/68
259	3R03-4	3	62.00	62.00	1/5/66	30/4/69
260	3R05	3	30.00	30.00	1/9/67	31/8/70
261	3R06	3	30.00	30.00	1/5/66	30/4/69
262	3P07	3	29.00	29.00	1/8/67	31/7/70
263	3P08	3	29.00	29.00	1/10/67	30/9/68
264	3R09/1-2	3	240.00	-	1/9/66	30/11/66
265	3P10	3	47.00	-	1/8/66	31/7/69
266	3P11	3	47.00	47.00	1/5/66	30/4/69

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
267	3P12	3	45.00	45.00	1/5/66	30/4/69
268	3P13	3	79.00	79.00	1/2/66	31/1/69
269	3A14	3	86.00	-	1/8/66	31/10/66
270	3A15	3	67.00	67.00	1/5/66	30/4/69
271	3A16-17	3	131.00	-	1/1/65	31/12/67
272	3A18	3	68.00	68.00	1/7/66	30/6/69
273	3A19	3	68.00	68.00	16/7/66	15/7/69
274	3A20	3	58.00	58.00	1/11/65	31/10/68
275	3R21	3	36.00	36.00	1/10/66	30/9/69
276	3R22	3	36.00	36.00	1/10/67	30/9/70
277	3E23	3	36.00	36.00	1/5/66	30/4/69
278	3E24	3	36.00	36.00	1/4/67	31/3/70
279	3E25-26	3	93.00	93.00	1/2/66	31/1/69
280	3P27/1	3	72.00	72.00	1/10/66	30/9/69
281	3P27/2-3P28/1-2	3	234.00	234.00	1/5/66	30/4/69
282	3P29	3	45.00	45.00	1/6/67	31/5/70
283	3R30	3	32.00	32.00	1/5/66	30/4/69
284	3R31	3	32.00	32.00	1/8/67	31/7/68
285	3R32	3	32.00	32.00	1/5/67	30/4/68
286	3R33	3	32.00	-	1/8/66	31/1/67
287	3R34	3	32.00	32.00	1/3/67	28/2/70
288	3E35	3	32.00	32.00	1/3/67	28/2/70
289	3E36	3	44.00	44.00	1/4/68	31/3/69
290	3P37	3	45.00	45.00	1/5/67	30/4/70
291	3P38	3	32.00	32.00	1/7/67	30/6/70
292	3P39	3	32.00	32.00	1/9/65	31/8/68
293	3P40	3	32.00	32.00	1/5/66	30/4/69
294	3P41	3	32.00	-	1/5/66	10/8/67
295	3P42	3	32.00	32.00	1/6/65	31/5/68
296	3E43-44	3	74.00	74.00	1/12/65	30/11/68
297	3R45	3	38.00	38.00	16/10/65	15/10/68
298	3R45/1	3	34.00	34.00	1/5/67	30/4/68
299	3R45/2-3	3	35.00	35.00	1/5/67	30/4/68
300	3R46	3	36.00	36.00	1/5/66	30/4/69
301	3R47	3	36.00	36.00	1/5/67	30/4/69
302	3R48	3	36.00	36.00	1/5/66	30/4/69
303	3R49	3	37.00	37.00	1/5/66	30/4/69
304	3P50	3	37.00	37.00	1/5/66	30/4/69
305	3P51	3	37.00	37.00	15/7/66	14/7/69
306	3P52	3	38.00	38.00	16/7/67	15/7/70
307	3P53	3	39.00	39.00	1/6/67	31/5/68
308	3P54	3	40.00	40.00	1/5/66	30/4/69
309	3P55	3	42.00	42.00	1/1/66	31/12/68
310	3P56	3	43.00	43.00	1/5/66	30/4/69

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
311	3P57	3	44.00	44.00	1/10/65	30/9/68
312	3P58	3	45.00	45.00	1/5/66	30/4/69
313	3P59	3	46.00	46.00	1/9/67	30/4/69
314	3P60	3	78.00	78.00	1/12/65	30/11/68
315	3P61	3	50.00	50.00	1/5/66	30/4/69
316	3P62	3	38.00	38.00	1/9/67	30/4/69
317	3P63	3	40.00	40.00	1/5/66	30/4/69
318	3P64	3	42.00	42.00	16/1/66	15/1/69
319	3P65	3	45.00	45.00	1/5/66	30/4/69
320	3P66	3	46.00	46.00	1/3/67	28/2/70
321	3E67-68	3	121.00	121.00	16/11/67	15/5/68
322	3E69	3	82.00	82.00	1/12/65	30/11/66
323	3E70-3E77	3	429.00	429.00	16/8/65	15/8/68
324	3P80-81	3	168.00	168.00	1/2/66	31/1/69
325	3P82	3	87.00	87.00	16/8/66	15/8/69
326	3P83-84	3	34.80	34.80	1/2/67	31/1/69
327	3P83-84-1	3	139.20	139.20	1/2/67	31/1/69
328	3C85-87	3	431.00	431.00	1/3/68	31/12/70
329	3E91	3	127.00	127.00	1/10/66	30/9/67
330	3C92	3	142.00	142.00	1/4/65	31/3/68
รวมชั้น 3			7,861.11	7,057.11	Occupancy rate = 89.8%	
331	001-002	4	41.00	41.00	16/6/67	15/6/68
332	003-004	4	51.00	51.00	16/10/66	15/10/69
333	005	4	12.00	12.00	1/12/66	30/11/69
334	006	4	25.00	25.00	16/10/66	15/10/69
335	007-008	4	370.00	-		
336	014-016	4	203.00	203.00	1/12/66	30/11/69
337	017	4	48.00	48.00	1/9/67	31/8/69
338	019-021	4	108.00	108.00	16/8/66	15/8/69
339	022	4	39.00	39.00	1/6/67	31/5/68
340	023	4	32.00	32.00	1/11/66	31/10/69
341	024-025	4	71.00	71.00	1/9/66	31/8/69
342	026	4	32.00	32.00	1/9/66	31/8/69
343	027	4	27.00	27.00	1/9/67	31/8/68
344	028	4	36.00	36.00	1/1/67	31/12/69
345	029	4	37.00	-	15/6/66	14/6/69
346	030	4	33.00	-	16/10/63	15/10/66
347	031	4	35.00	35.00	16/10/66	15/10/69
348	032	4	40.00	40.00	1/4/67	31/3/70
349	033	4	37.00	37.00	16/8/66	15/8/69
350	034	4	64.75	-	1/9/66	31/8/68
351	035	4	165.00	165.00	1/10/65	30/9/68
352	036	4	40.00	40.00	16/5/67	15/5/68

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
353	4R01	4	62.00	-	1/1/65	31/12/65
354	4R02	4	68.00	68.00	16/4/67	15/4/68
355	4R03	4	49.00	-	1/4/67	31/8/67
356	4R04	4	42.00	42.00	1/1/67	31/12/69
357	4R05	4	30.00	30.00	1/7/66	30/6/69
358	4R06	4	30.00	30.00	1/8/66	31/7/69
359	4P07	4	29.00	29.00	1/5/66	30/4/69
360	4P08,4R09/1-2	4	270.00	-	1/9/66	30/11/66
361	4P10	4	47.00	47.00	1/3/66	28/2/69
362	4P11	4	51.00	51.00	1/5/66	30/4/69
363	4P12	4	100.00	-	16/12/67	15/12/68
364	4A13-14	4	155.00	-	16/12/67	15/12/68
365	4A15	4	67.00	67.00	1/4/66	31/3/69
366	4A16	4	62.00	62.00	1/2/67	31/1/70
367	4A17	4	67.00	67.00	1/2/67	31/1/70
368	4A18	4	67.00	-	1/2/67	31/5/67
369	4A19	4	58.00	58.00	1/9/66	31/8/69
370	4R20	4	36.00	36.00	15/6/66	14/6/69
371	4R21	4	36.00	-	1/4/68	31/3/69
372	4E22	4	36.00	36.00	1/1/67	31/12/69
373	4E23	4	36.00	36.00	16/11/66	15/11/69
374	4E24-25	4	91.00	91.00	1/9/66	31/8/69
375	4P26	4	68.00	68.00	1/3/66	28/2/69
376	4P27	4	72.00	72.00	1/2/67	31/1/70
377	4P28	4	47.00	47.00	1/5/66	30/4/69
378	4R29	4	32.00	32.00	16/3/66	15/3/69
379	4R30	4	32.00	32.00	1/9/67	31/8/68
380	4R31	4	32.00	32.00	1/9/67	31/8/70
381	4R32	4	32.00	32.00	1/5/66	30/4/69
382	4R33	4	32.00	32.00	16/9/66	15/9/69
383	4E34	4	26.00	-	1/12/67	28/2/68
384	4E35	4	52.00	52.00	15/11/65	14/11/68
385	4P36	4	50.00	50.00	1/5/66	30/4/69
386	4P37	4	32.00	32.00	1/5/66	30/4/69
387	4P38	4	32.00	32.00	16/5/66	15/5/69
388	4P39	4	32.00	32.00	1/5/67	30/4/70
389	4P40-41	4	64.00	64.00	1/4/67	31/3/69
390	4E42	4	26.00	26.00	1/4/65	31/3/68
391	4E43	4	51.00	-	1/5/67	30/6/67
392	4R44-45	4	72.00	72.00	1/7/66	30/9/69
393	4R46	4	35.00	35.00	1/6/66	31/5/69
394	4R47	4	36.00	36.00	1/12/66	30/11/69
395	4R48	4	36.00	-	1/3/66	28/2/69
396	4R49	4	36.00	36.00	1/11/65	31/10/68

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
397	4R50	4	37.00	37.00	1/5/66	30/4/69
398	4P51	4	37.00	37.00	1/12/66	31/8/69
399	4P52	4	37.00	37.00	1/9/66	31/8/69
400	4P53	4	38.00	38.00	1/9/66	31/8/69
401	4P54	4	39.00	39.00	1/8/67	31/7/69
402	4P55	4	67.00	67.00	1/2/67	31/1/70
403	4P57	4	60.00	60.00	1/12/65	30/11/68
404	4P58	4	73.00	73.00	1/12/65	30/11/68
405	4P59	4	32.00	-	1/6/64	31/5/67
406	4P60	4	34.00	34.00	1/5/66	30/4/69
407	4P61	4	35.00	35.00	1/5/66	30/4/69
408	4P62	4	37.00	37.00	1/12/65	30/11/68
409	4P63	4	55.00	55.00	1/5/66	30/4/69
410	4P64	4	61.00	61.00	1/7/65	30/6/68
411	4P65-66	4	125.00	125.00	1/9/65	31/8/68
412	4P67	4	66.00	66.00	16/4/66	15/4/68
413	4E68	4	68.00	68.00	16/11/67	15/11/68
414	4E69	4	70.00	70.00	1/10/66	30/9/69
415	4E70	4	55.00	55.00	16/2/67	15/2/70
416	4E71-72	4	75.00	75.00	1/5/66	30/4/69
417	4E73	4	50.00	50.00	16/7/67	15/7/70
418	4E74	4	94.00	94.00	1/9/66	31/8/69
419	4E75	4	120.00	-	1/5/65	30/4/68
420	4S76	4	1,100.00	1,100.00	16/12/67	15/12/68
421	4P77/1-2	4	113.00	113.00	16/7/67	15/7/70
422	4P78	4	136.00	136.00	1/8/66	31/7/69
423	4P79	4	78.00	78.00	1/4/67	31/3/70
424	4C01	4	55.00	55.00	1/7/66	30/6/69
425	4C02	4	41.00	41.00	1/3/67	28/2/70
426	4C03-4	4	174.00	-	1/7/66	31/7/66
427	4C05	4	30.00	-	1/6/62	31/5/63
428	5D-01	5	41.00	-	15/10/64	14/10/67
รวมชั้น 4			7,095.75	5,342.00	Occupancy rate = 75.3%	
พื้นที่ค่าปลีก รวมชั้น G,1,2,3,4			29,978.90	25,511.31	Occupancy rate = 85.1%	

ส่วนพื้นที่เก็บของ (Stock Area)

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	C1	5	10.00	10.00	1/7/67	30/6/68
2	D2	5	27.00	27.00	1/8/64	31/7/67
3	D5	5	53.00	53.00	1/7/65	30/6/68
4	D6	5	49.00	49.00	1/1/65	31/12/67

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
5	D7	5	42.00	42.00	1/7/67	30/6/68
6	D8	5	40.00	40.00	16/8/64	15/8/67
7	D9	5	32.00	32.00	1/7/65	30/6/68
8	D10	5	2.67	2.67	1/6/66	31/5/67
9	D10-2-3	5	5.34	5.34	1/9/67	31/8/68
10	D10-4	5	2.67	2.67	1/4/67	31/3/68
11	D11	5	20.00	20.00		
12	D12	5	20.00	20.00	1/2/67	31/1/68
13	C1	6	26.00	26.00	16/6/67	15/6/68
14	C-16	6	14.00	14.00	1/9/67	31/8/68
15	D1	6	28.00	28.00	1/2/67	31/1/68
16	D2	6	45.00	45.00	1/1/68	31/12/70
17	D3	6	39.00	39.00	1/1/68	31/12/70
18	D4-5	6	66.00	66.00	1/4/68	31/3/70
19	D6	6	114.00	114.00	1/8/67	31/7/68
20	D7-8	6	40.00	40.00	1/8/67	30/4/70
22	D9	6	60.00	60.00	1/8/67	31/7/68
23	E4	6	10.00	10.00		
24	C1	7	10.00	10.00	1/10/67	30/9/68
25	C-15	7	16.00	16.00	1/9/66	31/8/68
26	D2	7	27.00	27.00	1/7/67	30/6/68
27	D10/3-4	7	5.34	5.34	1/12/67	30/11/68
28	C1	8	27.00	27.00	1/9/66	31/8/69
29	C2	8	10.00	10.00	15/7/67	15/7/68
31	C-13	8	17.00	17.00	1/9/67	31/8/68
32	E1-E3	8	106.00	106.00	1/1/68	31/12/70
33	E4	8	40.00	40.00	1/1/68	31/12/70
34	E6	8	34.00	34.00	1/3/67	28/2/68
35	E7	8				
36	B	9	64.00	-	1/2/66	31/1/69
37	C	9	25.00	-		
38	C1	9	22.00	22.00	16/4/68	15/4/71
39	D-12	9	2.67	-		
40	D14	9	108.00	108.00	1/1/68	31/12/70
41	D14-1	9	81.00	81.00	16/12/64	15/12/67
42	D-15	9	70.00	70.00	1/1/68	31/12/68
43	E1	9				
44	E3	9	23.00	23.00	1/3/67	28/2/68
45	E5	9	68.00	-	1/6/66	31/5/67
46	E13	9	25.00	25.00	1/1/67	31/12/68
47	S0-1	G	18.00	18.00	1/5/67	30/4/70
48	S0-2	G	40.00	40.00	1/10/65	30/9/68
49	S0-3	G	30.00	-		
50	S0-4	G	32.00	32.00	1/7/67	30/6/68

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
51	S0-5	G	25.00	-		
52	S0-6	G	21.00	21.00	1/4/65	31/3/68
53	S0-7	G	5.00	-	1/8/67	31/7/68
54	S0-8	G	10.00	10.00	1/7/65	30/6/68
55	S0-9	G	10.00	10.00	16/7/67	15/7/68
56	S0-10	G	4.50	-	25/6/66	24/6/67
57	S1-01	1	7.50	7.50	1/2/66	31/1/69
58	S2-01	2	14.00	14.00	1/3/66	28/2/69
59	S4-01	4	7.80	7.80	1/11/67	31/10/68
60	S4-02	4	7.80	7.80	1/11/67	31/10/68
61	S4-03	4	7.30	7.30	1/11/67	31/10/68
62	S4-04	4	7.30	-	1/11/67	31/10/68
63	A-1	11	81.53	81.53	16/2/66	15/2/69
รวม Stock			1,855.42	1,623.95	Occupancy rate = 87.5%	

ส่วนพื้นที่ขนาดใหญ่ - Lotus

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	Lotus	1, 2	13,805.00	13,805.00	1/10/67	31/5/68
รวม Stock			13,805.00	13,805.00	Occupancy rate = 100.0%	

หมายเหตุ : ข้อมูล Rent Roll, Tenancy Report, พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office for rent), และพื้นที่เช่าอื่นๆ

รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

โดยในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัท อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ที่ได้รับจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง

ตารางที่ 9: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ภายใต้สมมติฐานมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าของเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)

1 การประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้ เนื่องจากทรัพย์สินเป็นสำนักงานและพาณิชย์กรรม มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ขายสินค้า จึงจะพิจารณามูลค่าจากรายได้สุทธิในการดำเนินงาน แสดงรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมิน มีพื้นที่เช่าประมาณพื้นที่ก่อสร้างประมาณ สัดส่วนพื้นที่เช่า	ตารางเมตร	ตารางเมตร
	71,079.48	ตารางเมตร
	172,924.50	ตารางเมตร
	41%	

1 สมมติฐานรายได้	บาท/ปี	บาท/ปี
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาและตลาด	669,784,657	(ข้อมูลโครงการ)
รายได้สาธารณูปโภค	100,467,699	(ข้อมูลโครงการ)
รายได้ลานจอดรถ	36,838,156	(ข้อมูลโครงการ)
รายได้อื่น ๆ	20,093,540	(ข้อมูลโครงการ)
รวมรายได้ (รายได้สาธารณูปโภค+รายได้จอดรถ+อื่น ๆ)	157,399,394	บาท/ปี
	23.5%	ของรายได้รวม
	24.0%	ของรายได้รวม

% ของรายได้ค่าเช่ารวม	
15.0%	
5.5%	
3.0%	

1 สมมติฐานค่าใช้จ่าย		
ค่าสาธารณูปโภค	17.0%	(ข้อมูลโครงการ)
ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด	6.0%	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	5.0%	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1.0%	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าเบี้ยประกันภัย	1.5%	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	2.5%	(ข้อมูลโครงการ)
เผื่อค่าปรับปรุงใหญ่อาคาร (CAPEX)	3.0%	ประมาณการ
	36.0%	

1 สมมติฐานค่าธรรมเนียมในการบริการอสังหาริมทรัพย์		
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)	3.5%	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการขยะสาธารณะ	0.5%	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management fee)	2.5%	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	2.0%	(ข้อมูลโครงการ)
ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า	0.5%	(ข้อมูลโครงการ)
รวม	9.0%	

ตารางที่ 9 (ต่อ): การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานมูลค่าสิทธิการเช่าของคู่แข่ง ตามเกณฑ์สัญญาเช่าภาคเหนือ (กองทรัสต์ CP TREIT)

ปี	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
ไตรมาส	01-ม.ค.-68 31-ธ.ค.-68	01-ม.ค.-69 31-ธ.ค.-69	01-ม.ค.-70 31-ธ.ค.-70	01-ม.ค.-71 31-ธ.ค.-71	01-ม.ค.-72 31-ธ.ค.-72	01-ม.ค.-73 31-ธ.ค.-73	01-ม.ค.-74 31-ธ.ค.-74	01-ม.ค.-75 31-ธ.ค.-75	01-ม.ค.-76 31-ธ.ค.-76	01-ม.ค.-77 31-ธ.ค.-77	01-ม.ค.-78 31-ธ.ค.-78	01-ม.ค.-79 31-ธ.ค.-79	01-ม.ค.-80 31-ธ.ค.-80	01-ม.ค.-81 31-ธ.ค.-81	01-ม.ค.-82 31-ธ.ค.-82	01-ม.ค.-83 31-ธ.ค.-83	01-ม.ค.-84 31-ธ.ค.-84	01-ม.ค.-85 31-ธ.ค.-85	01-ม.ค.-86 03-ธ.ค.-86	
จำนวนเดือน	227	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
Potential Gross Income : growth rate (อัตราการเพิ่มค่าเช่า)	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)	190,190,636	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (เทียบตลาด)	-	200,612,961	206,631,350	212,830,290	219,215,199	225,791,655	232,565,405	239,542,367	246,728,638	254,130,497	261,754,412	269,607,044	277,695,255	286,026,113	294,606,896	303,445,103	312,548,456	321,924,910	331,582,657	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์ (ตามสัญญา)	349,673,890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์ (เทียบตลาด)	-	401,664,497	413,714,432	426,125,865	438,909,641	452,076,930	465,639,238	479,608,415	493,996,668	508,816,568	524,081,065	539,803,497	555,997,602	572,677,530	589,857,856	607,553,591	625,780,199	644,553,605	663,890,213	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ โฮสเทล (ตามสัญญา)	17,187,225	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ โฮสเทล (เทียบตลาด)	-	43,851,859	45,167,414	46,522,437	47,918,110	49,355,653	50,836,323	52,361,412	53,932,255	55,550,222	57,216,729	58,933,231	60,701,228	62,522,265	64,397,933	66,329,871	68,319,767	70,369,360	72,480,441	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโรงแรม (ตามสัญญา)	6,679,512	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโรงแรม (เทียบตลาด)	-	6,879,897	7,010,510	7,165,070	7,330,022	7,504,423	7,689,276	7,884,589	8,080,362	8,286,605	8,493,318	8,700,501	8,908,164	9,116,307	9,324,930	9,534,043	9,743,646	9,953,749	10,164,352	
รายได้อื่นๆ (รายได้สาธารณูปโภค+รายได้จอดรถ)	135,295,503	1,651,175	708,629	7,542,179	7,768,445	8,001,498	8,241,543	8,488,789	8,743,453	9,005,756	9,275,929	9,554,207	9,840,833	10,136,058	10,440,140	10,753,344	11,075,944	11,408,223	11,750,469	
รายได้อื่นๆ (รายได้สาธารณูปโภค+รายได้จอดรถ)	-	144,546,590	149,908,138	155,159,600	159,814,388	164,608,820	169,547,085	174,633,497	179,872,502	185,268,677	190,826,737	196,551,539	202,448,086	208,521,528	214,777,174	221,220,489	227,857,104	234,692,817	241,733,602	
Total Potential Gross Income	699,026,766	799,206,979	823,354,047	848,180,372	873,625,783	899,834,556	926,829,593	954,634,481	983,273,515	1,012,771,720	1,043,154,872	1,074,449,518	1,106,683,004	1,139,883,494	1,174,079,999	1,209,302,399	1,245,581,471	1,282,948,915	1,321,437,382	
Vacancy Rate & Loss - เฉลี่ยพื้นที่เช่าทั้งหมด	0.00%	9.84%	6.18%	6.20%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่าภาคกลาง (สำนักงาน)	12.00%	12.00%	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 - ส่วนพื้นที่เช่าภาคกลาง (พาณิชย์)	10.00%	10.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่าภาคกลาง (โฮสเทล)	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%	0.00%	
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่าภาคกลาง (โรงแรม)	10.00%	10.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	190,190,636	176,539,406	185,968,215	191,547,261	197,293,679	203,212,489	209,308,864	215,588,130	222,055,774	228,717,447	235,578,971	242,646,340	249,925,730	257,423,502	265,146,207	273,100,593	281,293,611	289,732,419	298,424,392	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์	349,673,890	361,498,047	393,028,710	404,819,572	416,964,159	429,473,084	442,357,276	455,627,994	469,296,834	483,375,739	497,877,012	512,813,322	528,197,722	544,043,653	560,364,963	577,175,912	594,491,189	612,325,925	630,695,702	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ โฮสเทล	17,187,225	43,851,859	45,167,414	46,522,437	47,918,110	49,355,653	50,836,323	52,361,412	53,932,255	55,550,222	57,216,729	58,933,231	60,701,228	62,522,265	64,397,933	66,329,871	68,319,767	70,369,360	72,480,441	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโรงแรม	6,679,512	6,879,897	7,010,510	7,165,070	7,330,022	7,504,423	7,689,276	7,884,589	8,080,362	8,286,605	8,493,318	8,700,501	8,908,164	9,116,307	9,324,930	9,534,043	9,743,646	9,953,749	10,164,352	
รายได้อื่นๆ (รายได้สาธารณูปโภค+รายได้จอดรถ)	135,295,503	146,197,765	150,616,768	155,159,600	159,814,388	164,608,820	169,547,085	174,633,497	179,872,502	185,268,677	190,826,737	196,551,539	202,448,086	208,521,528	214,777,174	221,220,489	227,857,104	234,692,817	241,733,602	
Effective Gross Income	699,026,766	734,966,974	781,791,617	805,213,940	829,370,358	854,251,469	879,879,013	906,275,384	933,463,645	961,467,555	990,311,581	1,020,020,929	1,050,621,557	1,082,140,203	1,114,604,409	1,148,042,542	1,182,483,818	1,217,958,332	1,254,497,082	
Minus Operating Expenses																				
Expenses Growth rate	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
ค่าสาธารณูปโภค	118,834,550	124,944,386	132,904,575	136,886,370	140,992,961	145,222,750	149,579,432	154,066,815	158,688,820	163,449,484	168,352,969	173,403,558	178,605,665	183,963,835	189,482,750	195,167,232	201,022,249	207,052,917	213,259,462	
ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด	41,941,606	44,098,018	46,907,497	48,312,836	49,762,222	51,255,088	52,792,741	54,376,523	56,007,819	57,688,053	59,418,695	61,201,256	63,037,293	64,928,412	66,876,265	68,882,552	70,949,029	73,077,500	75,269,340	
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	34,951,338	36,748,349	39,089,581	40,260,697	41,468,518	42,712,573	43,993,951	45,313,769	46,673,182	48,073,378	49,515,579	51,001,046	52,531,078	54,107,010	55,730,220	57,402,127	59,124,191	60,897,917	62,723,783	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	6,990,268	
ค่าเบี้ยประกันภัย	10,485,401	11,024,505	11,726,874	12,078,209	12,440,555	12,813,772	13,198,185	13,594,131	14,001,955	14,422,013	14,854,674	15,300,314	15,759,323	16,232,103	16,719,066	17,220,638	17,737,257	18,269,375	18,817,491	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	17,475,669	18,374,174	19,544,790	20,130,349	20,734,259	21,356,287	21,996,975	22,656,885	23,336,591	24,036,689	24,757,790	25,500,523	26,265,539	27,053,505	27,865,110	28,701,064	29,562,095	30,448,958	31,361,391	
มูลค่าปรับปรุงมูลค่าอาคาร (CAPEX)	20,970,803	22,049,009	23,453,749	24,156,418	24,881,111	25,627,544	26,396,370	27,188,262	28,003,909	28,844,027	29,709,347	30,600,628	31,518,647	32,464,206	33,438,132	34,441,276	35,474,515	36,538,750	37,633,080	
สมมติฐานค่าธรรมเนียมในการบริการสำนักงาน	62,912,409	66,147,028	70,361,246	72,469,255	74,643,332	76,882,632	79,189,111	81,564,785	84,011,728	86,532,080	89,128,042	91,801,884	94,555,940	97,392,618	100,314,397	103,323,829	106,423,544	109,616,250	112,904,737	
Total Expenses	314,562,045	330,375,736	350,978,579	361,284,401	371,913,225	382,860,914	394,137,034	405,751,436	417,714,272	430,035,992	442,727,363	455,799,476	469,263,753	483,131,957	497,416,208	512,128,986	527,283,148	542,891,934	558,959,466	
ค่าจ้างต่อตารางเมตรต่อเดือน	369	387	411	424	436	449	462	476	490	504	519	534	550	566	583	600	618	636	654	
สัดส่วนค่าจ้างต่อตารางเมตรต่อเดือน	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	
Total Net Operating Income	384,464,721	404,591,238	430,813,038	443,929,539	457,457,133	471,390,555	485,741,980	500,523,947	515,749,374	531,431,563	547,584,218	564,221,452	581,357,804	599,008,246	617,188,202	635,913,556	655,200,670	675,066,398	695,537,616	
Discounted factor	0.9556	0.8340	0.7617	0.6956	0.6352	0.5801	0.5298	0.4838	0.4418	0.4035	0.3685	0.3365	0.3073	0.2807	0.2563	0.2341	0.2138	0.1952	0.1783	
Total Net Operating Income (ที่พิจารณาเป็น Present Value)	367,408,699	337,433,530	328,130,410	308,785,975	290,589,427	273,461,481	257,339,708	242,165,297	227,882,847	214,440,175	201,788,128	189,880,412	178,673,423	168,126,098	158,199,763	148,857,999	140,066,510	131,793,001	124,030,674	

หมายเหตุ :

- อัตราการเติบโตของค่าเช่า (Rental Growth Rate) ที่พิจารณาจากข้อมูลสถานการณ์ และสภาพเศรษฐกิจ ที่คาดการณ์ไว้ ค่าเช่าจะมีการปรับสูงขึ้นในอนาคต ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาที่ระดับเฉลี่ย ปีละ 3.0%
- อัตราการว่าง (Vacancy Rate) ปี 2562 ถึง 2566 ประมาณ 5%-12% ที่พิจารณาจากข้อมูลอัตราว่างประมาณ 5%
- อัตราการเติบโตของค่าจ้าง (Expenses Growth Rate) ที่พิจารณาจากข้อมูลค่าจ้างที่รวมกับภาวะเงินเฟ้อและค่าครองชีพเฉลี่ย และประมาณการในอนาคตโดยผู้ประเมินตามแนวโน้มของข้อมูล 1-3% ที่พิจารณาที่ระดับเฉลี่ยปีละ 2%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่พิจารณาตามความเห็นผู้ประเมิน ส่วนตัวจากสูตร อัตราคิดลด (Discount Rate) = อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate) + อัตราการเจริญเติบโต (Growth)
 - อัตราผลตอบแทนในการลงทุน

ตารางที่ 10: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. มูลค่าสิทธิการเช่า ณ สิ้น Q2/2568 คงเหลือสัญญาเช่าระยะเวลา 18.42 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	6,303.8	ตร.ว.ฯ ละ	571,290.33	บาท เป็นเงิน	3,601,300,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	172,924.5	ตารางเมตร			1,612,200,000.00 บาท
มูลค่ารวม					5,213,500,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					5,213,500,000.00 บาท
(ห้าพันสองร้อยสิบสามล้านห้าแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 2/68)					4,294,200,000.00 บาท
(สี่พันสองร้อยเก้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)					
2. มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					4,294,200,000.00 บาท
(สี่พันสองร้อยเก้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)					

ภาคผนวก ข:

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด มูลค่าตลาด

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์ เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบ 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 บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้ อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดพลาดจากความไม่เป็นจริงได้



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ข : หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(ข-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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

ภาคผนวก ข: (ต่อ)

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินที่เทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินที่เทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขายหรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ 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)

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

- 1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้อื่นๆ 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 เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในอนาคต 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 (ต่อไปที่เรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น 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



ภาคผนวก ค: (ต่อ)

เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

กรณีการตรวจสอบตำแหน่งห้องชุด ถือตามเลขที่ห้องชุดที่ปรากฏในเอกสารหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และตรวจสอบกับผังห้องชุด ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือการนำชี้ของเจ้าของห้องชุด การจัดทำผังห้องชุดเป็นเพียงระยะโดยประมาณตามผังที่ปรากฏในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัด ตรวจสอบเนื้อที่ห้องชุด การประเมินถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น

13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัวตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

14. กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภท.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

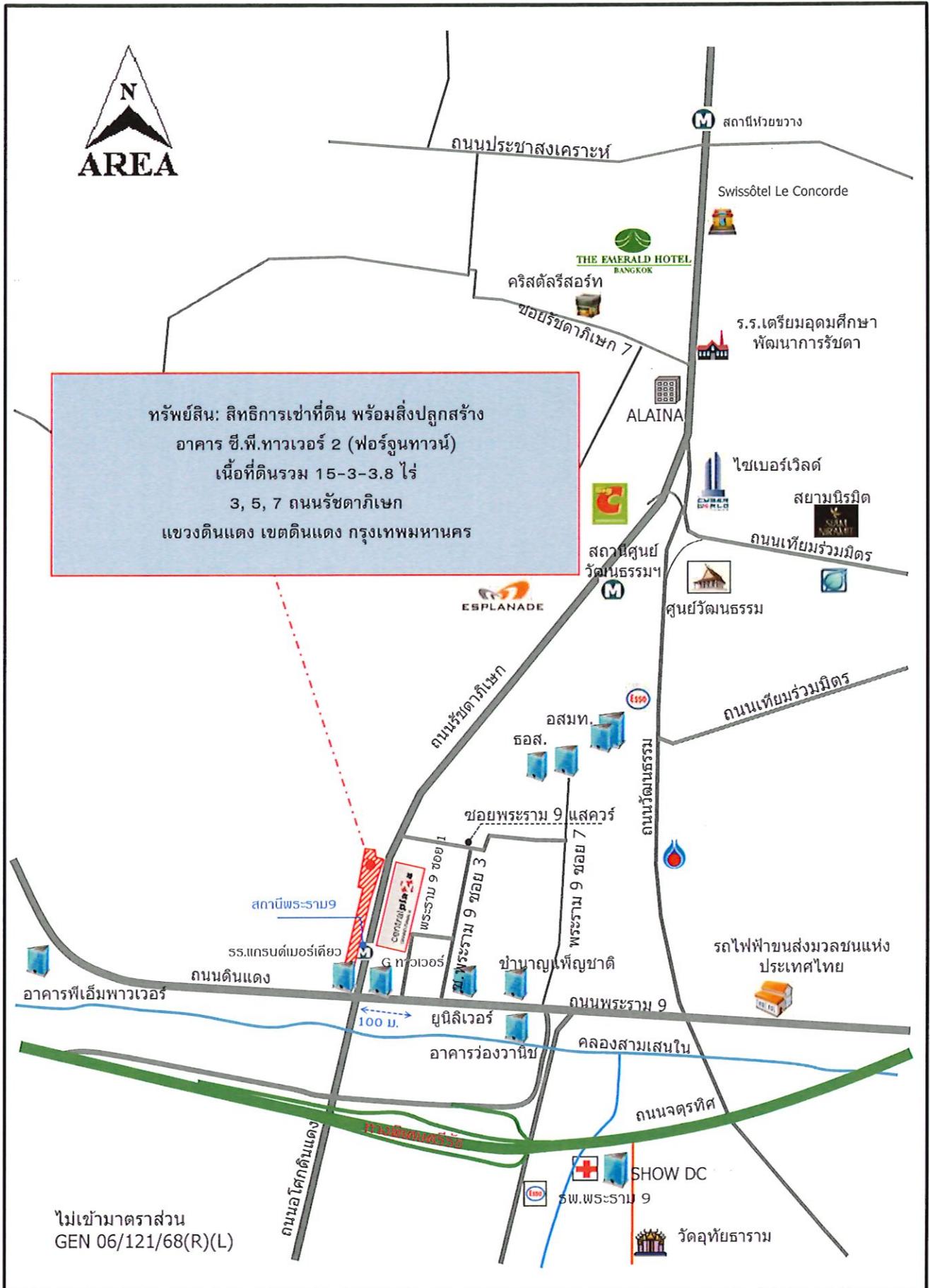


ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ค : ข้อกำหนดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
(ค-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

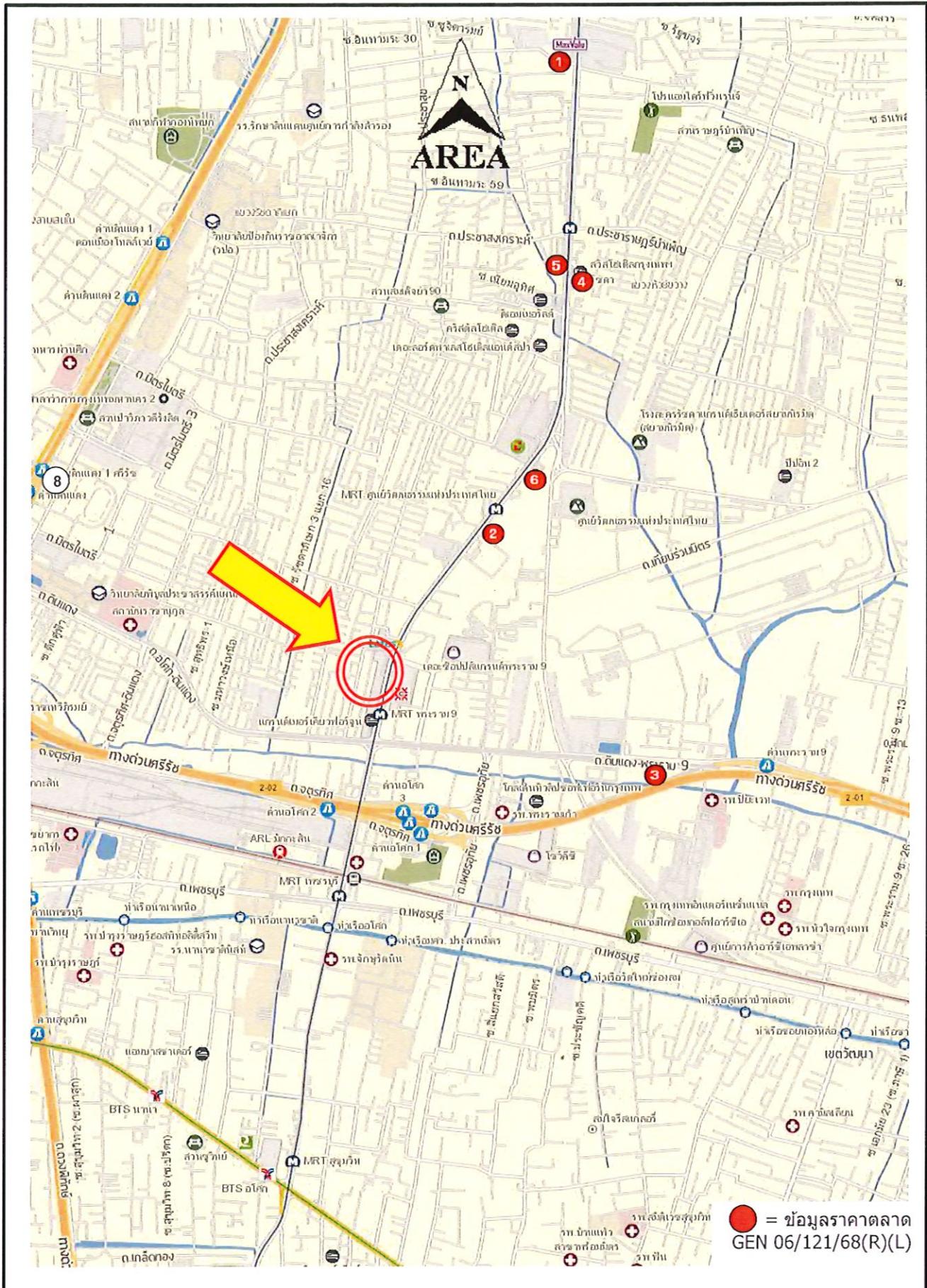
องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel.02.295.3905
Facsimile 295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ภาคผนวก ง: แผนที่ตั้งทรัพย์สิน
(ง-1)

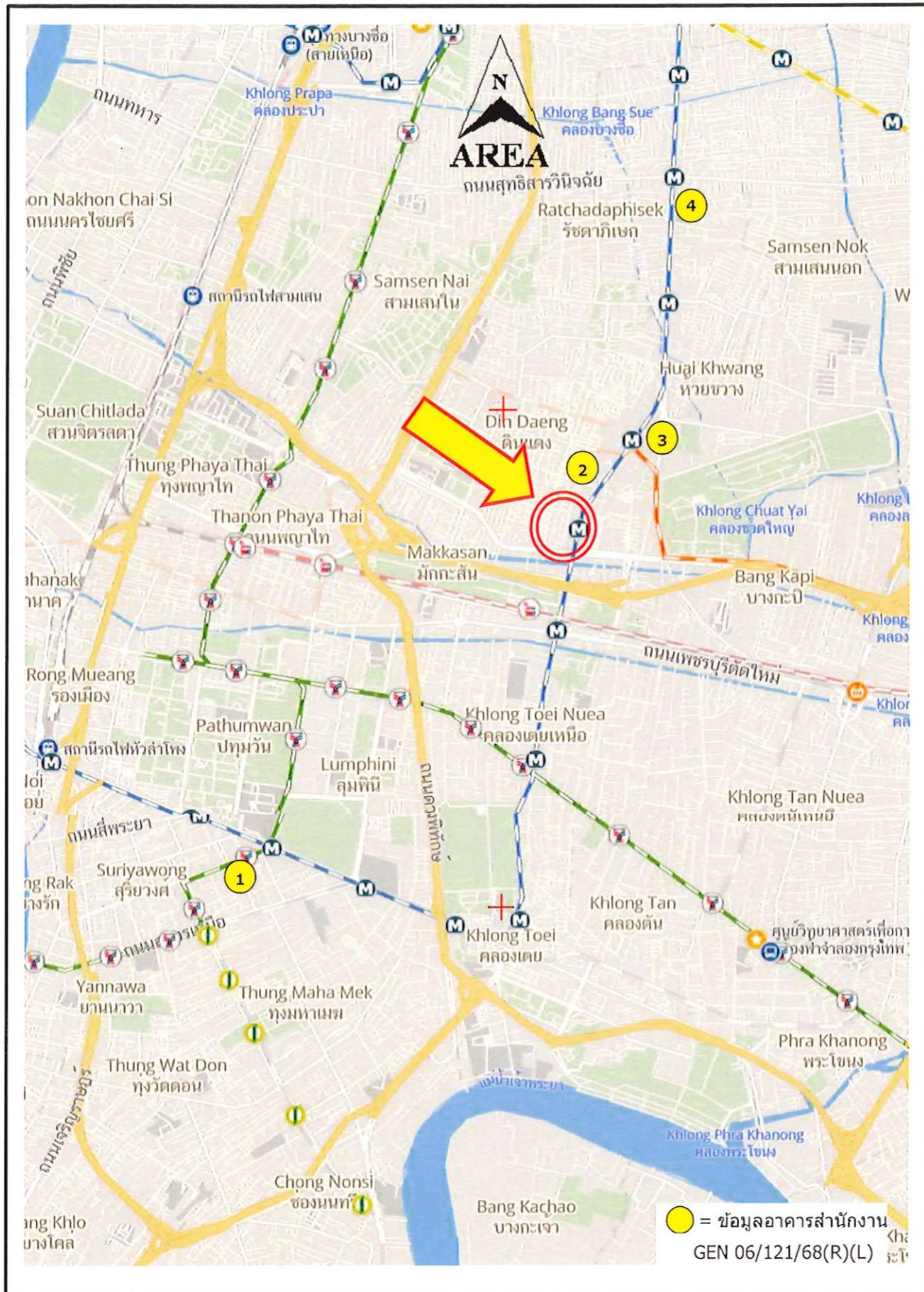
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



ภาคผนวก ง: แผนที่ผังทรัพย์สิน
(ง-2)

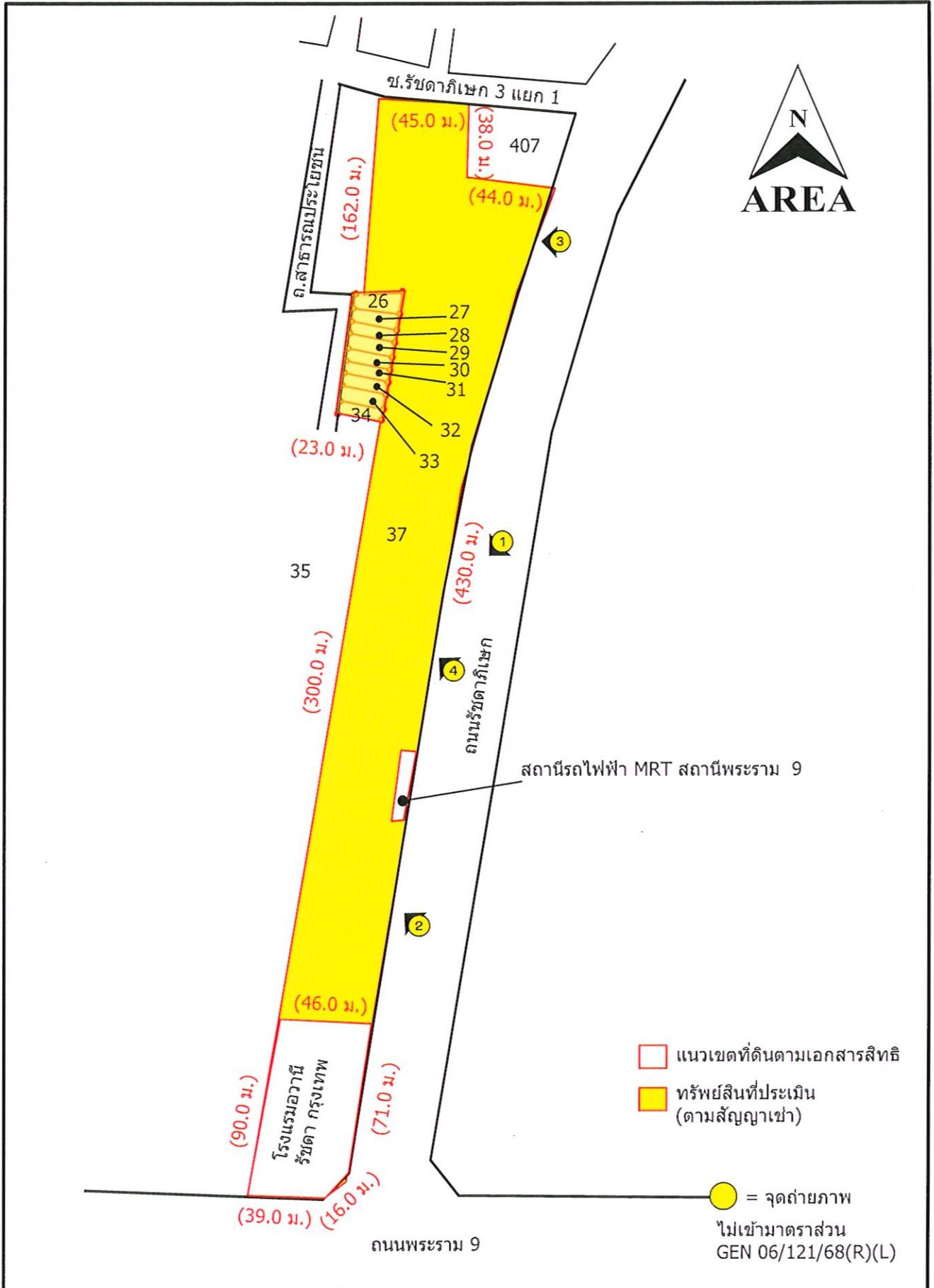
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
 องค์การที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
 Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
 5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
 Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

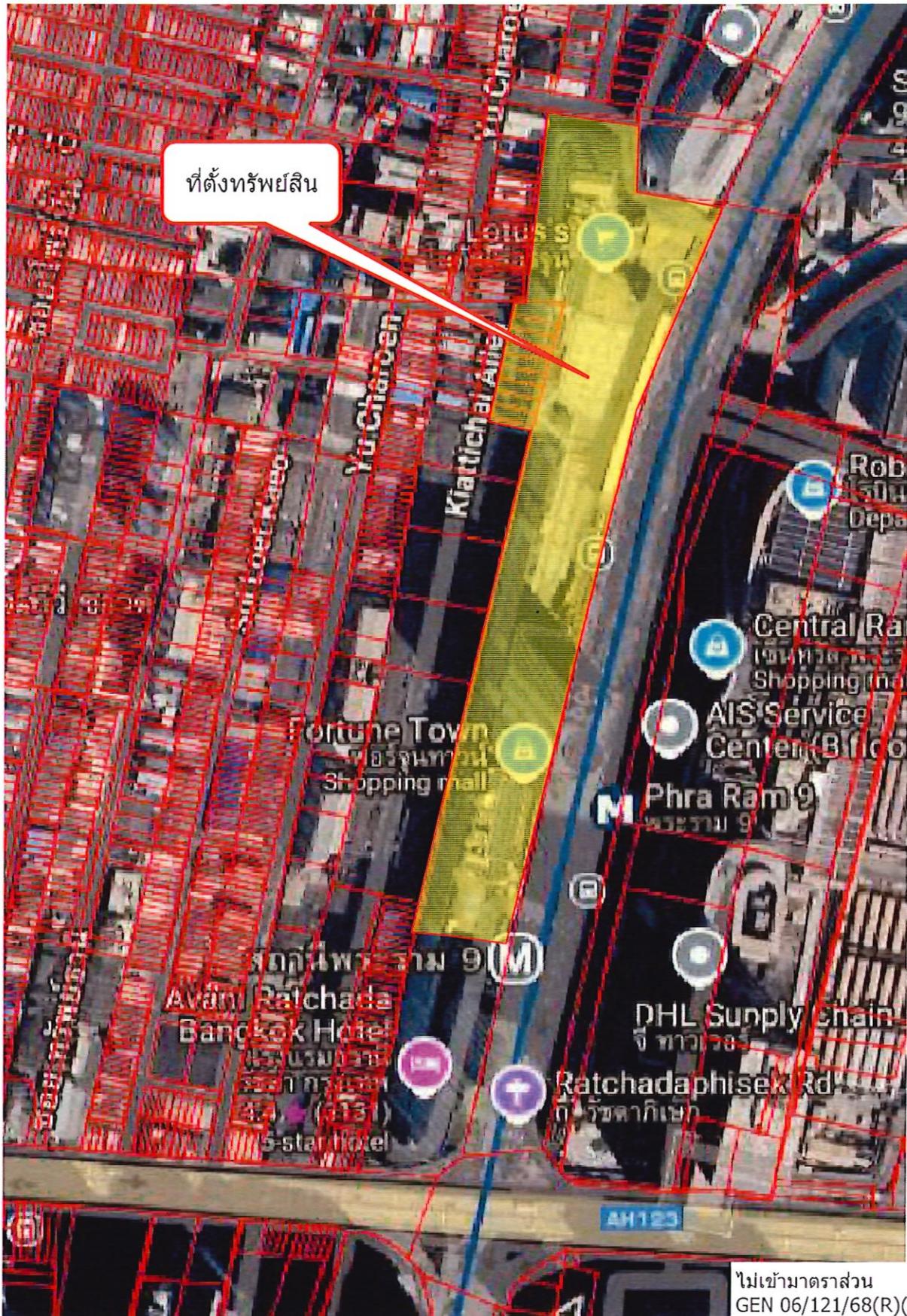


ภาคผนวก ง: แผนที่ผังทรัพย์สิน
(ง-3)

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





ไม่เข้ามาตรฐาน
GEN 06/121/68(R)(L)

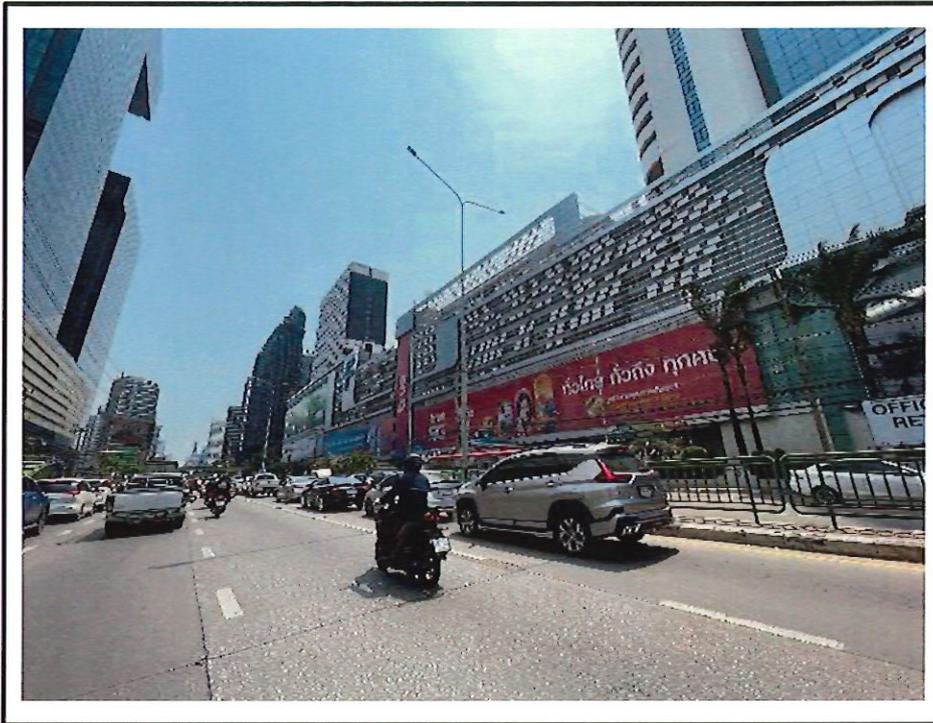


ISO 9001:2015
certified

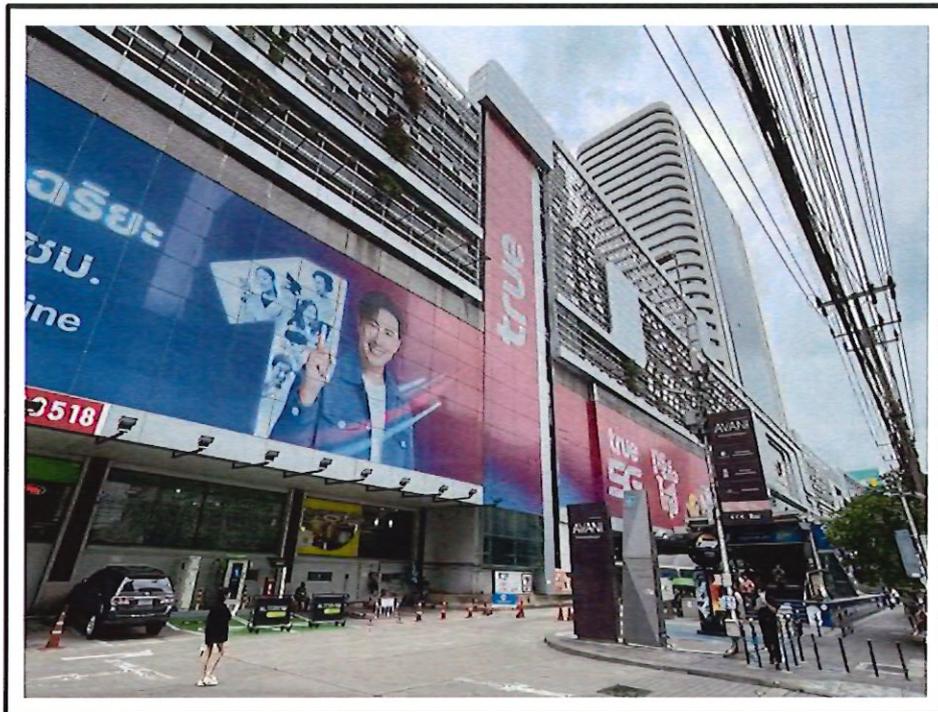
ภาคผนวก จ: ผังที่ดิน
(จ-2)

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



จุดถ่ายภาพที่ 1: ถนนรัชดาภิเษก ผ่านหน้าทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 2: สภาพด้านหน้าทรัพย์สิน



ISO 9001:2015
certified

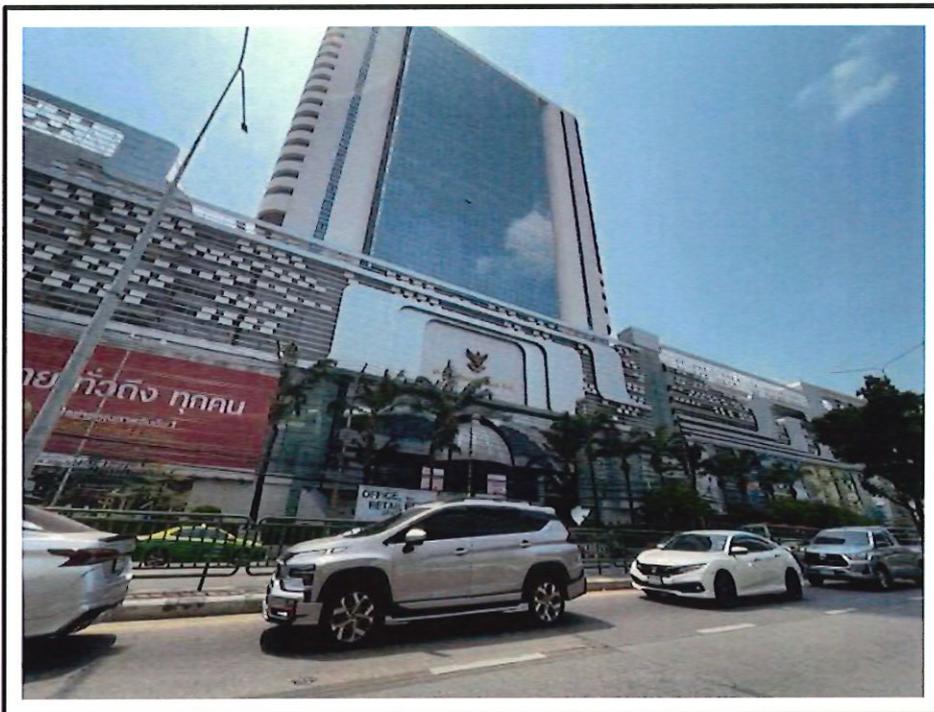
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



จุดถ่ายภาพที่ 3: สภาพด้านหน้าอาคารทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 4: สภาพด้านหน้าอาคารทรัพย์สิน

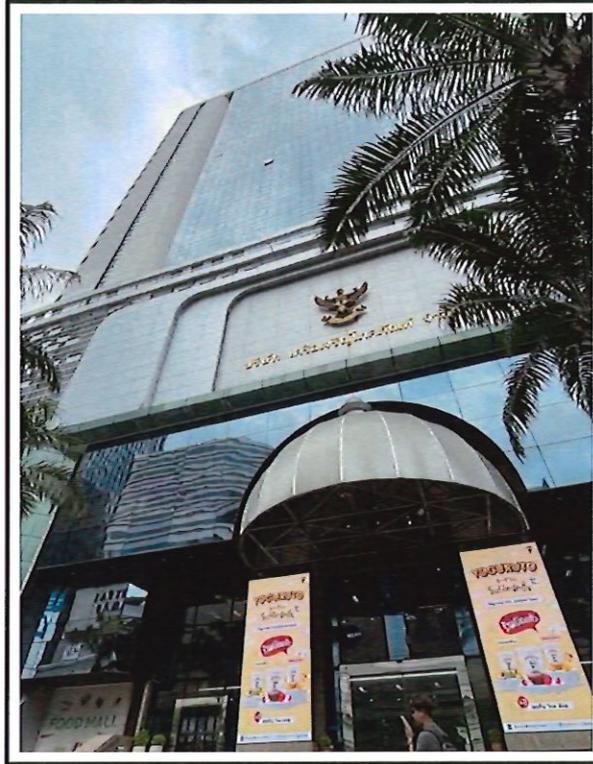


ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



สภาพทางเข้าอาคารทรัพย์สิน



สภาพทางเข้า Lotus



ISO 9001:2015
certified

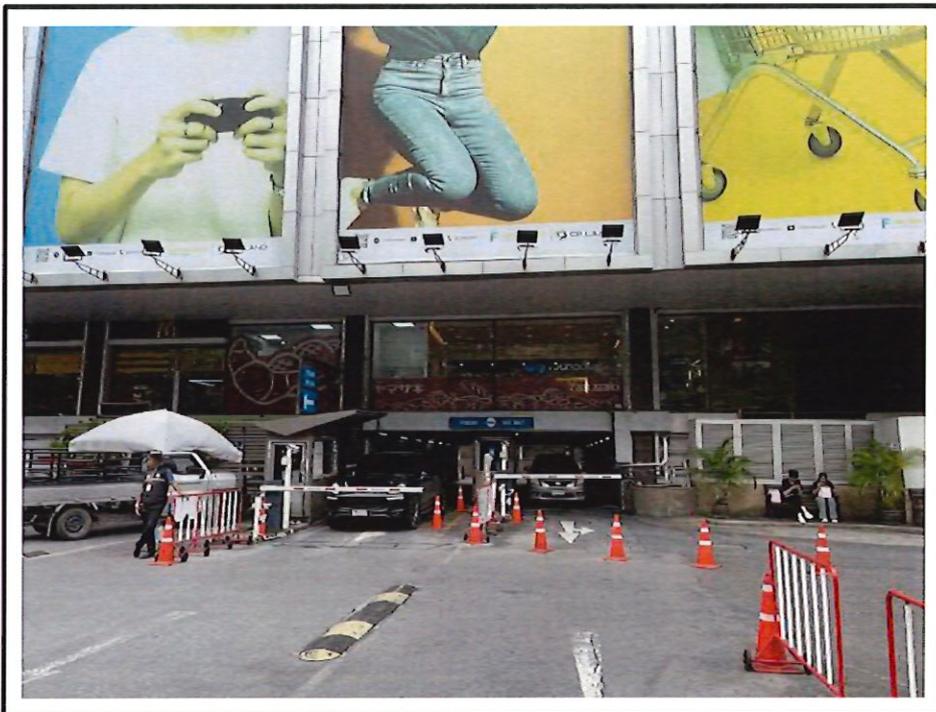
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-3)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



ป้ายชื่ออาคาร



ทางเข้าที่จอดรถ



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-4)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 11



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 11



ISO 9001:2015
certified

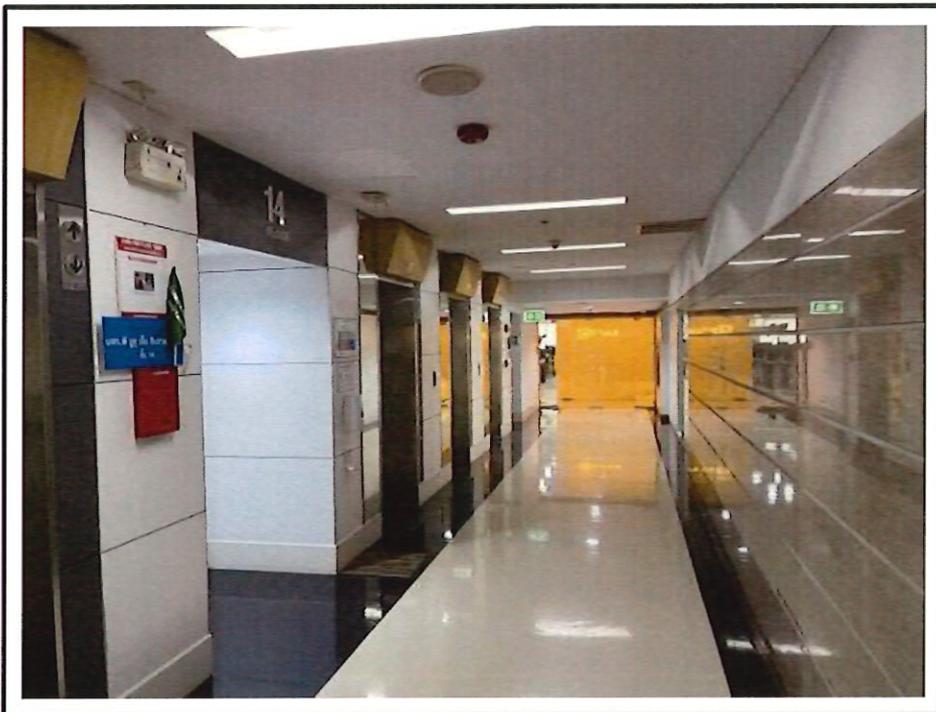
ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-5)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 14



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 14



ISO 9001:2015
certified

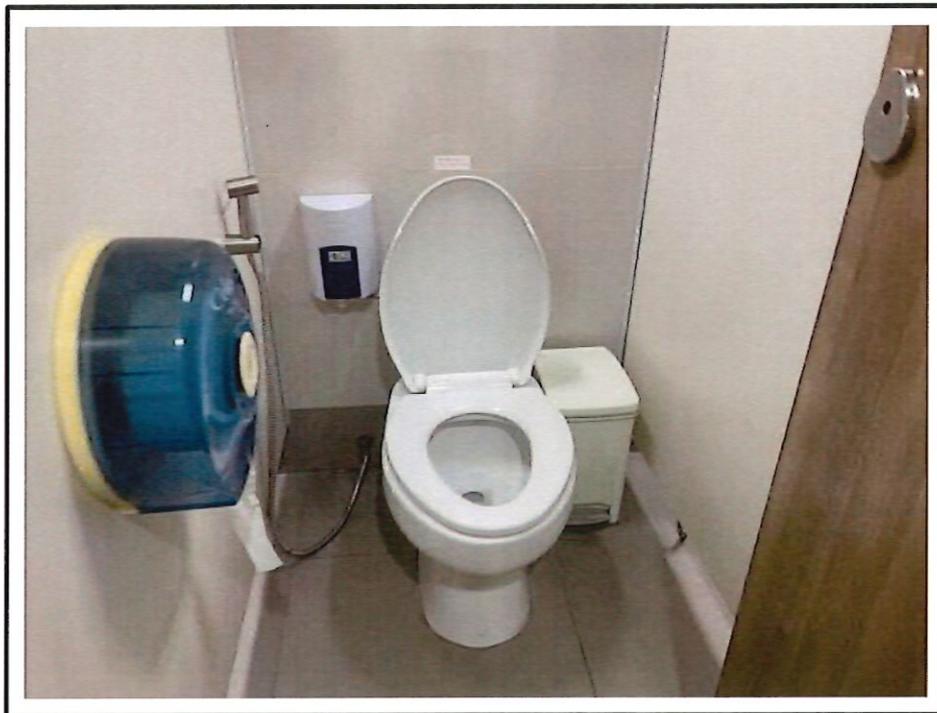
ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-6)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



ห้องน้ำ



ห้องน้ำ

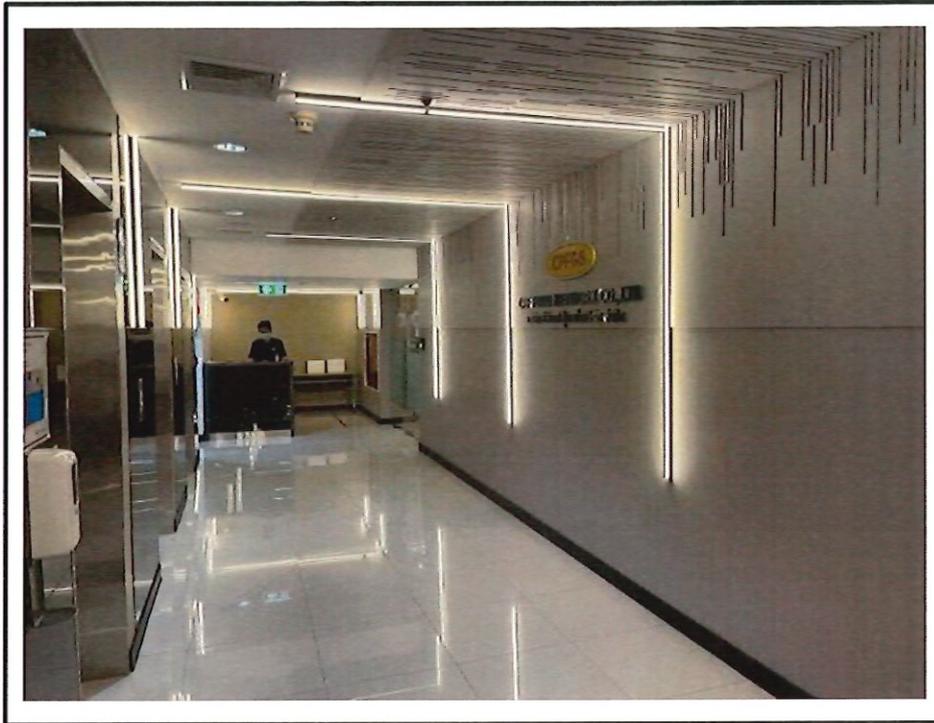


ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-7)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 15



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 15



ISO 9001:2015
certified

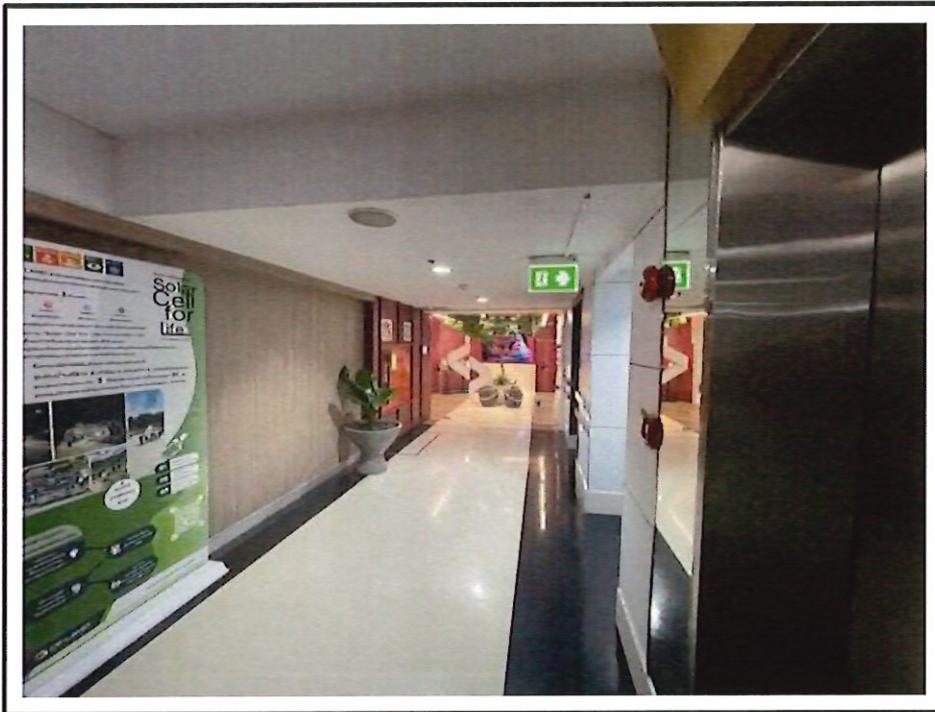
ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-8)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา:ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 16



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 16



ISO 9001:2015
certified

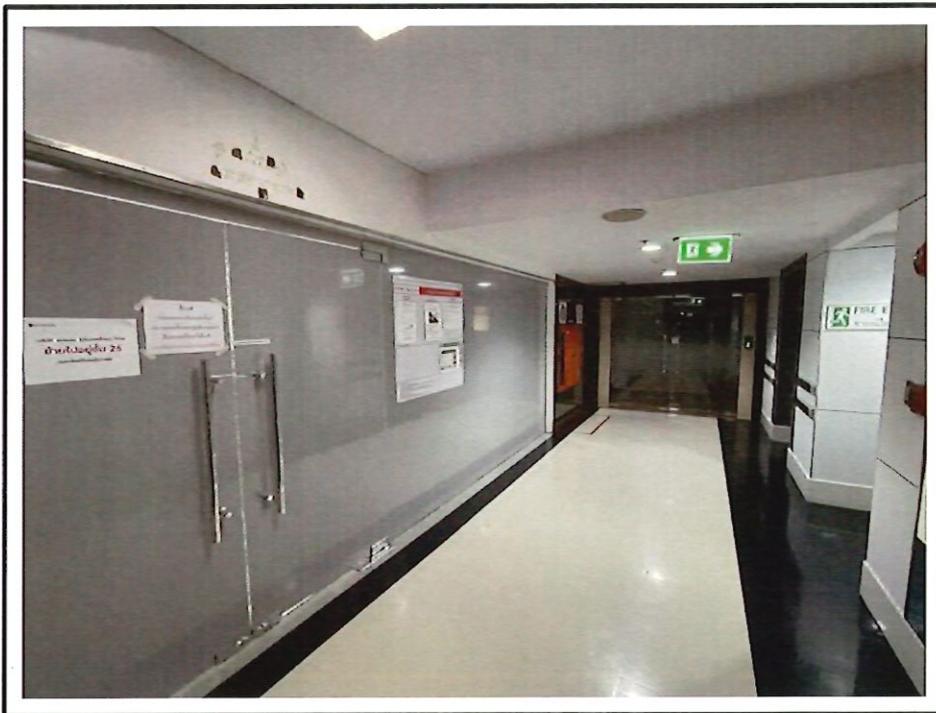
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-9)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 20



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 20

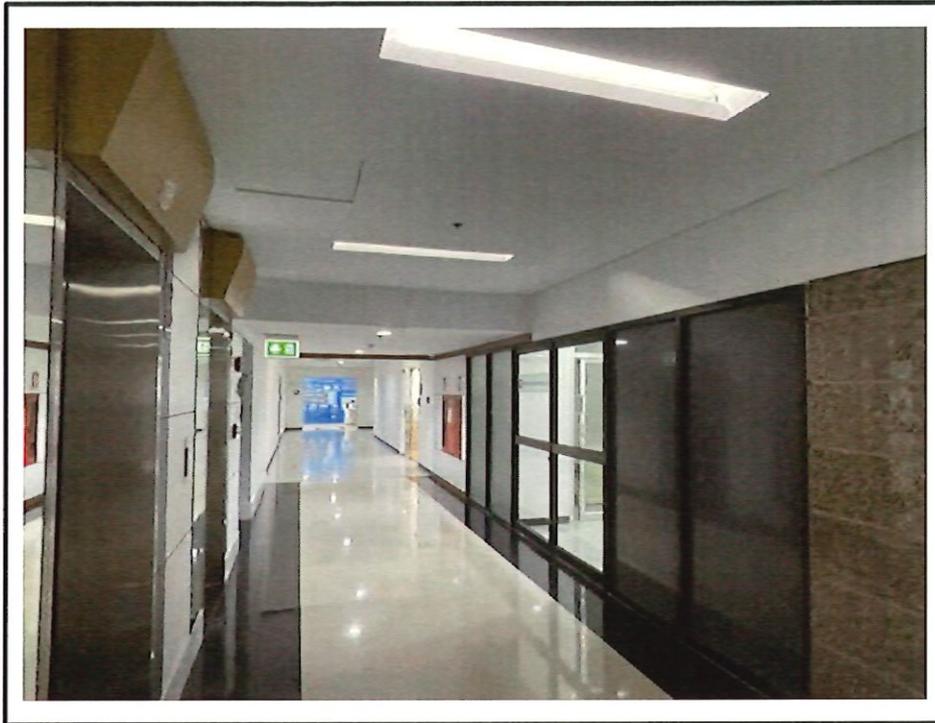


ISO 9001:2015
certified

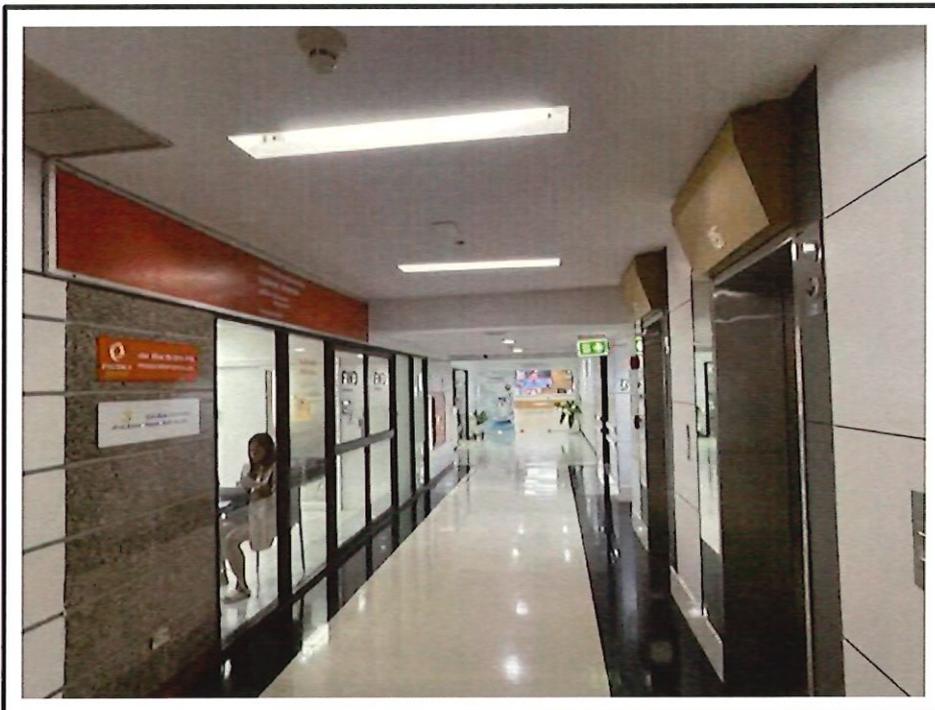
ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-10)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 26



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 26



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-11)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 28



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 28



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-12)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



บริเวณห้องไฟฟ้า



ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-13)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



ห้องปั๊มน้ำ และระบบปรับอากาศ



Cooling Tower บริเวณชั้นดาดฟ้า

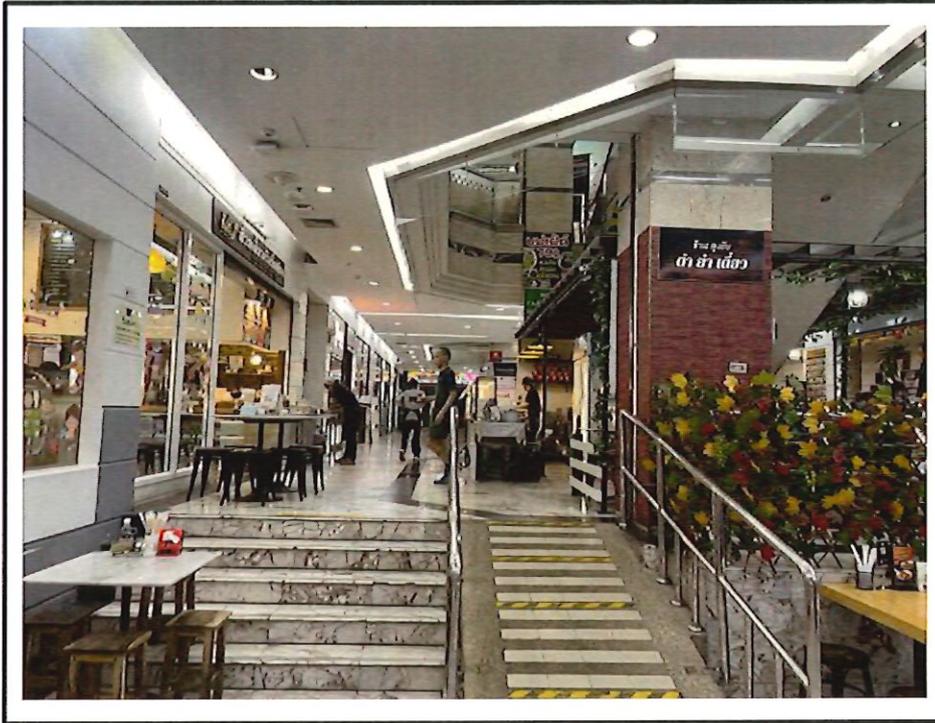


ISO 9001:2015
certified

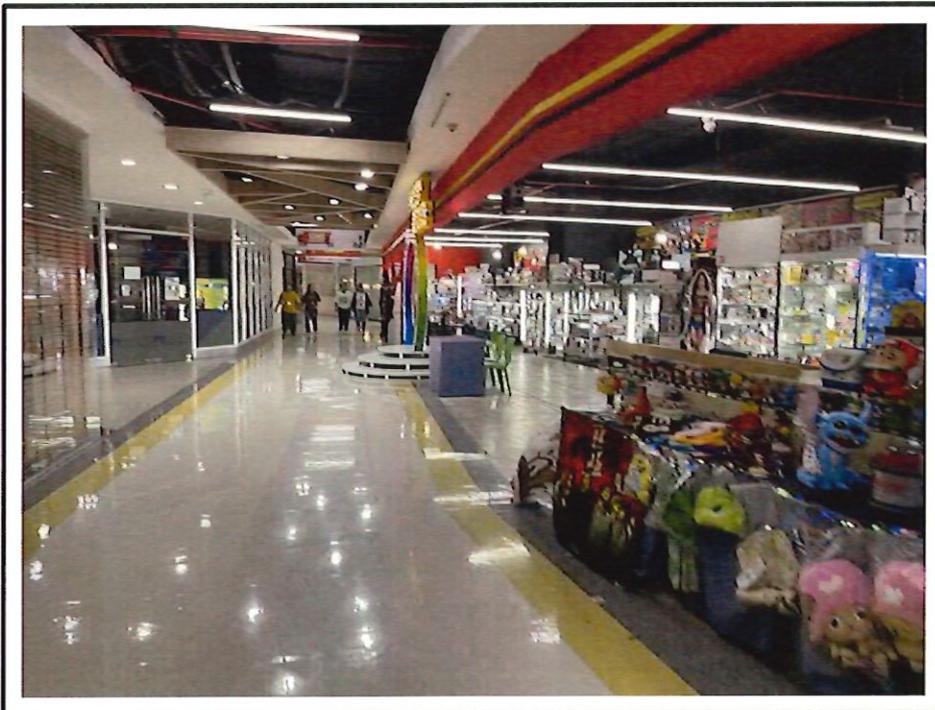
ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-14)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น G (ใต้ดิน)



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น G (ใต้ดิน)

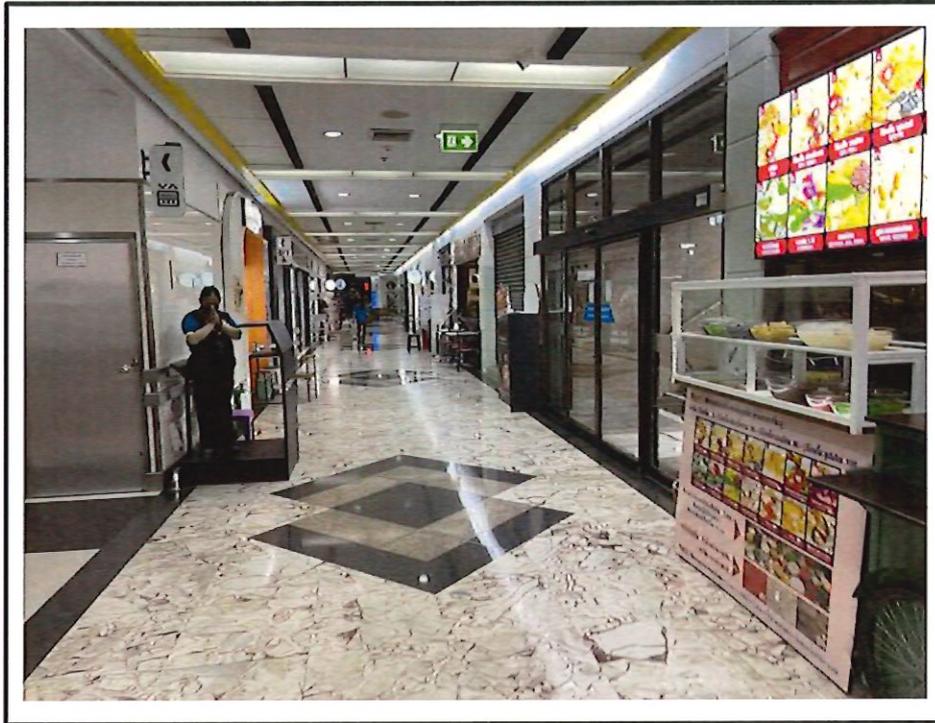


ISO 9001:2015
certified

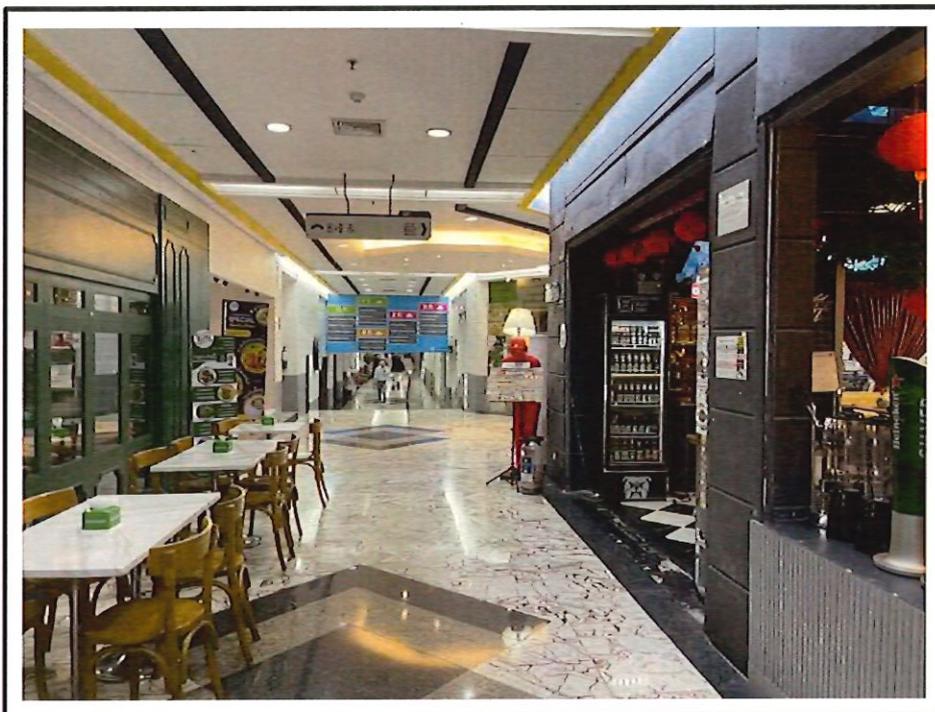
ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-15)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น G (ใต้ดิน)



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น G (ใต้ดิน)

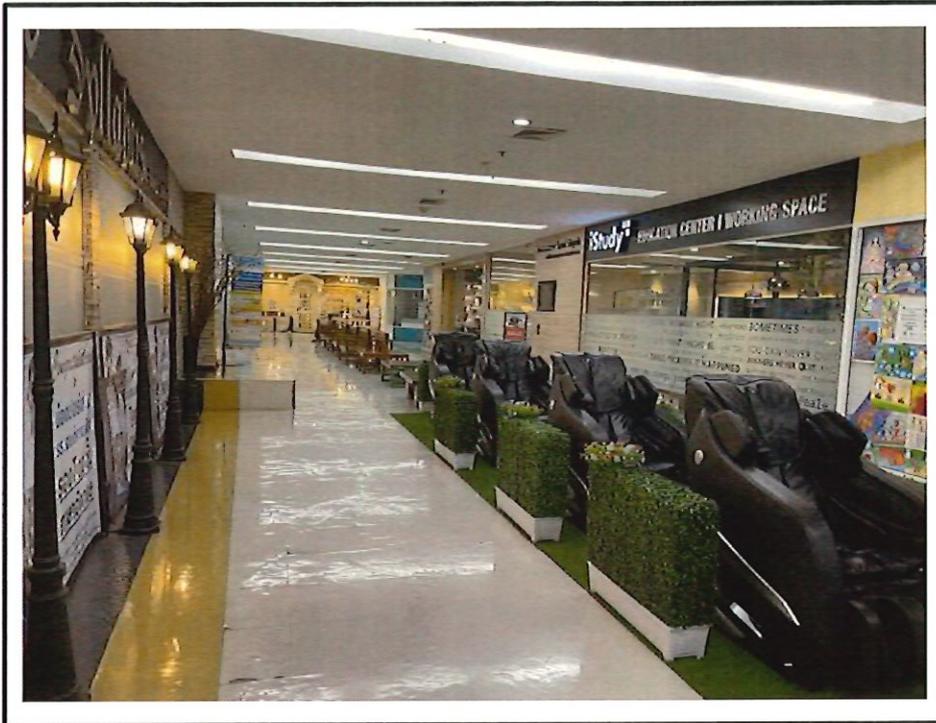


ISO 9001:2015
certified

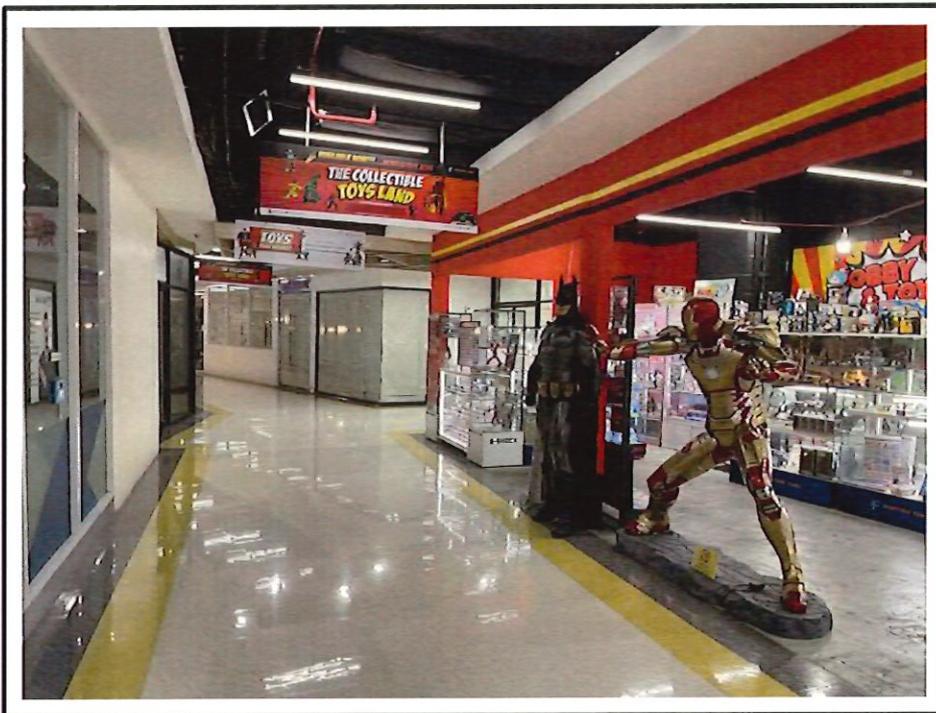
ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-16)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา:ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น G (ใต้ดิน)



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น G (ใต้ดิน)

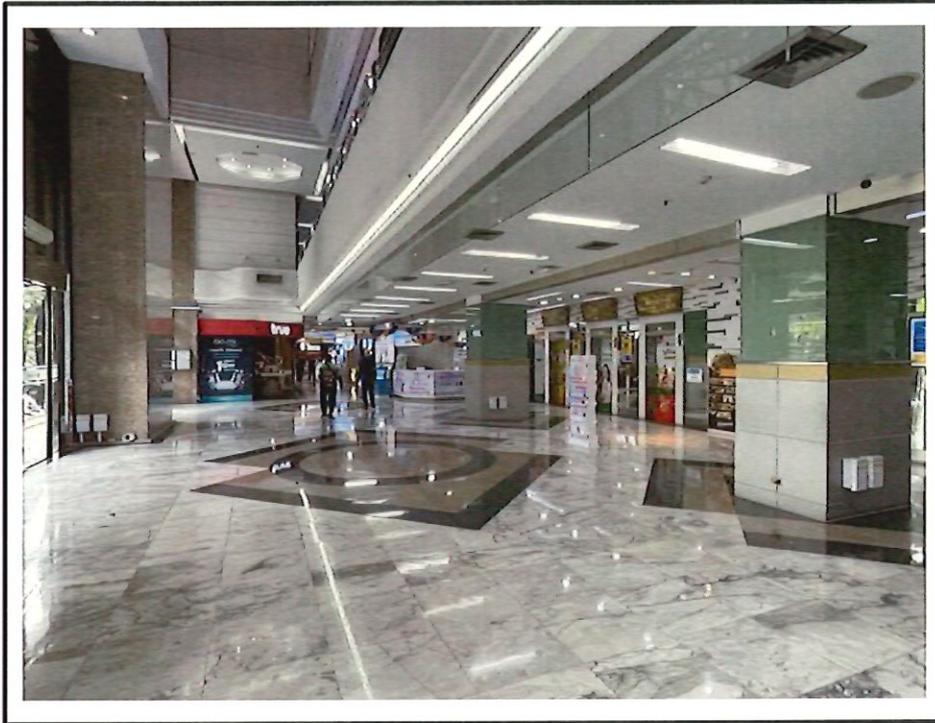


ISO 9001:2015
certified

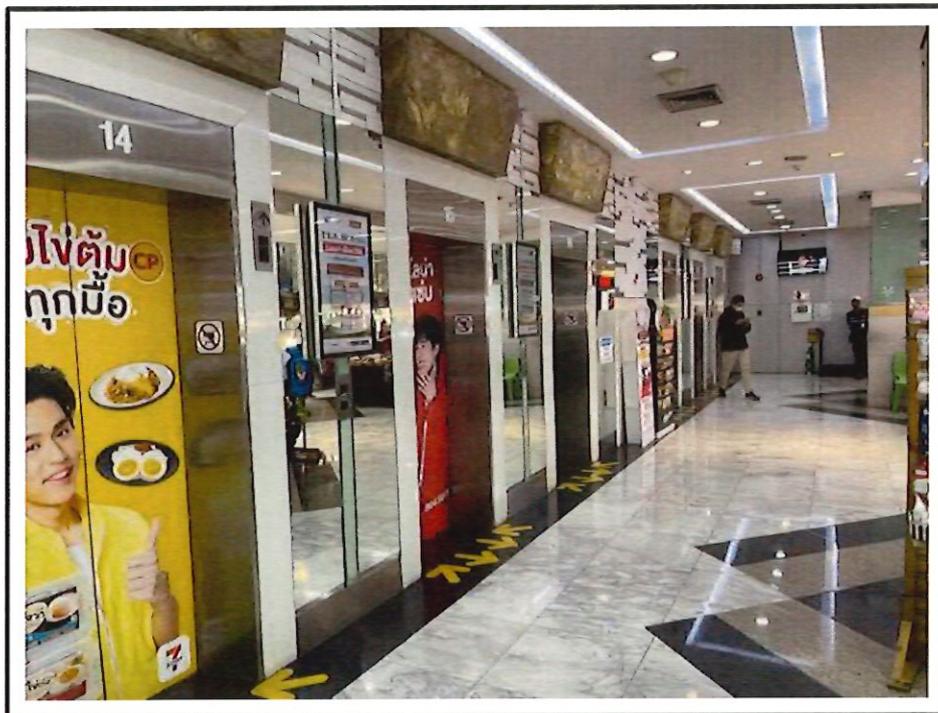
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-17)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1 บริเวณโถงลิฟต์ ชั้นอาคารสำนักงาน



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1 บริเวณโถงลิฟต์ ชั้นอาคารสำนักงาน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-18)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-19)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-20)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1 โลดส์



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1 โลดส์



ISO 9001:2015
certified

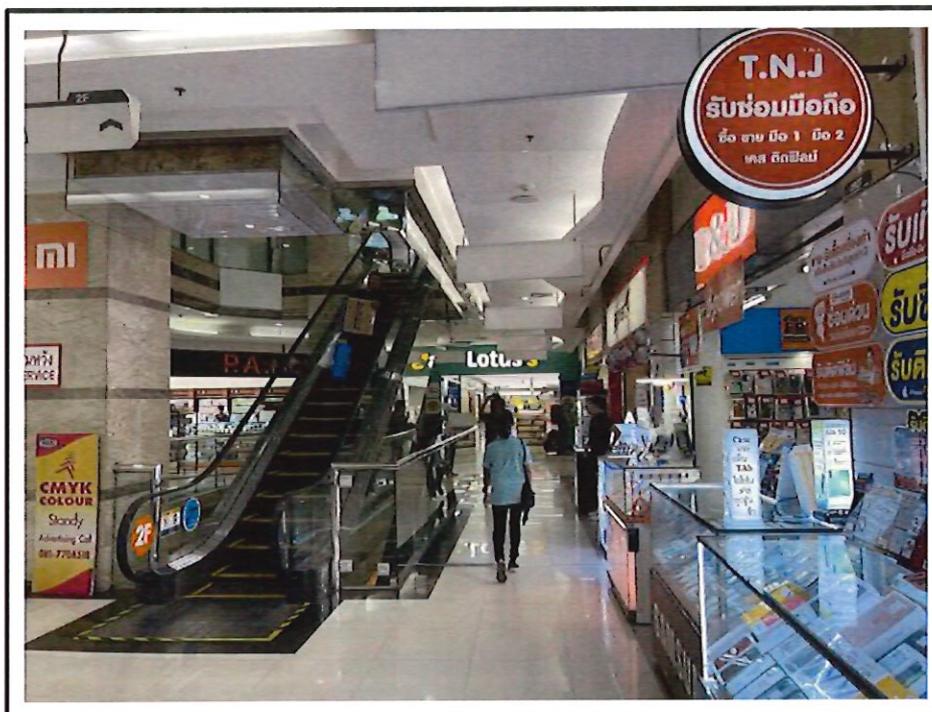
ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-21)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 2 ทางเข้า โลตัส



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 2

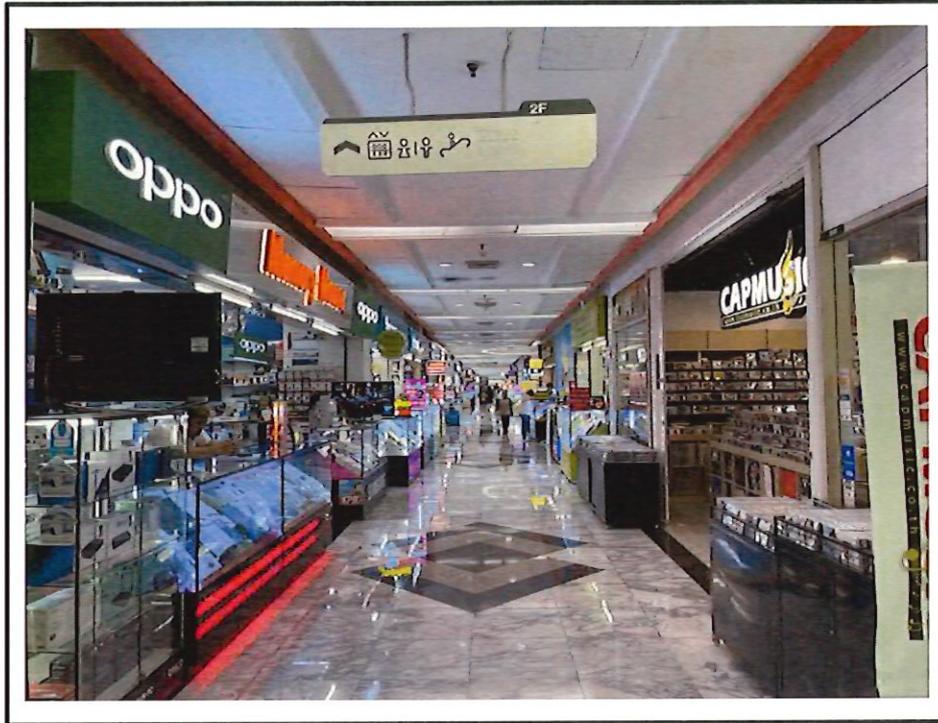


ISO 9001:2015
certified

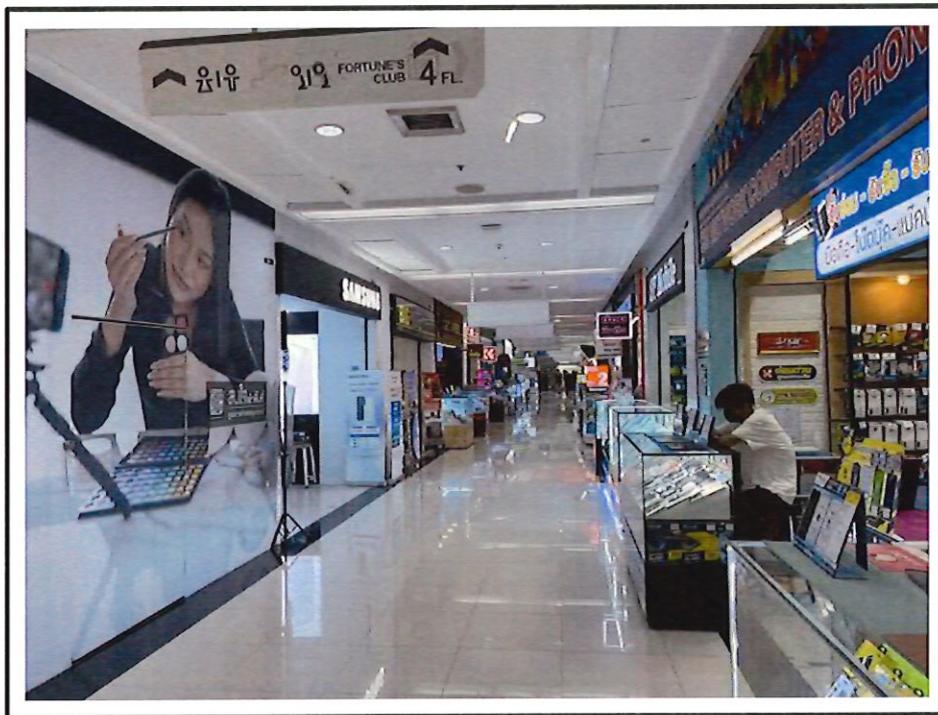
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-22)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 2



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 2

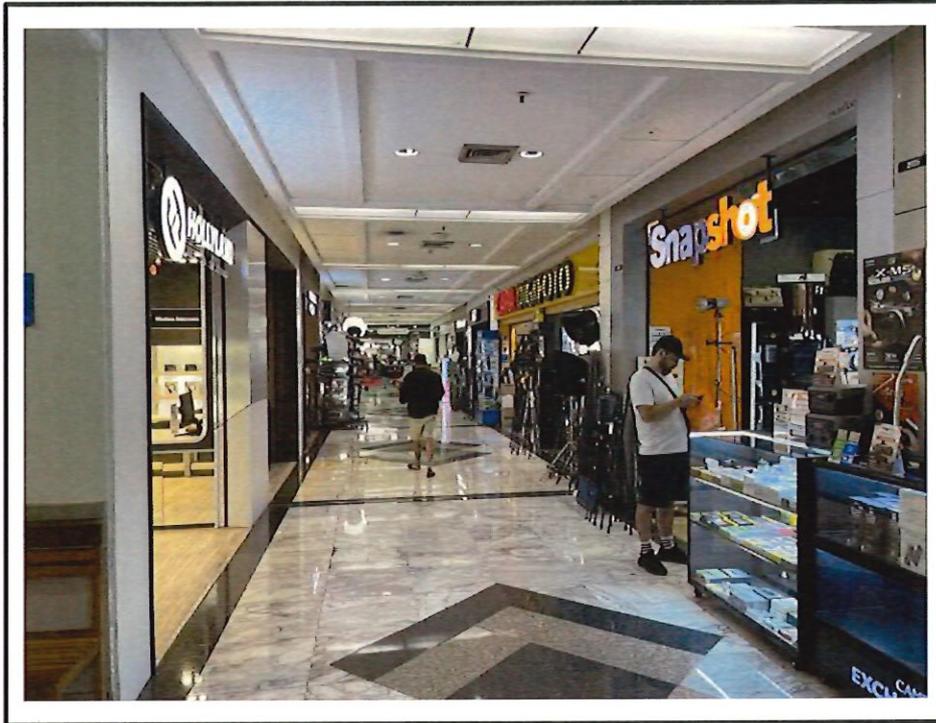


ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-23)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 2



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 2

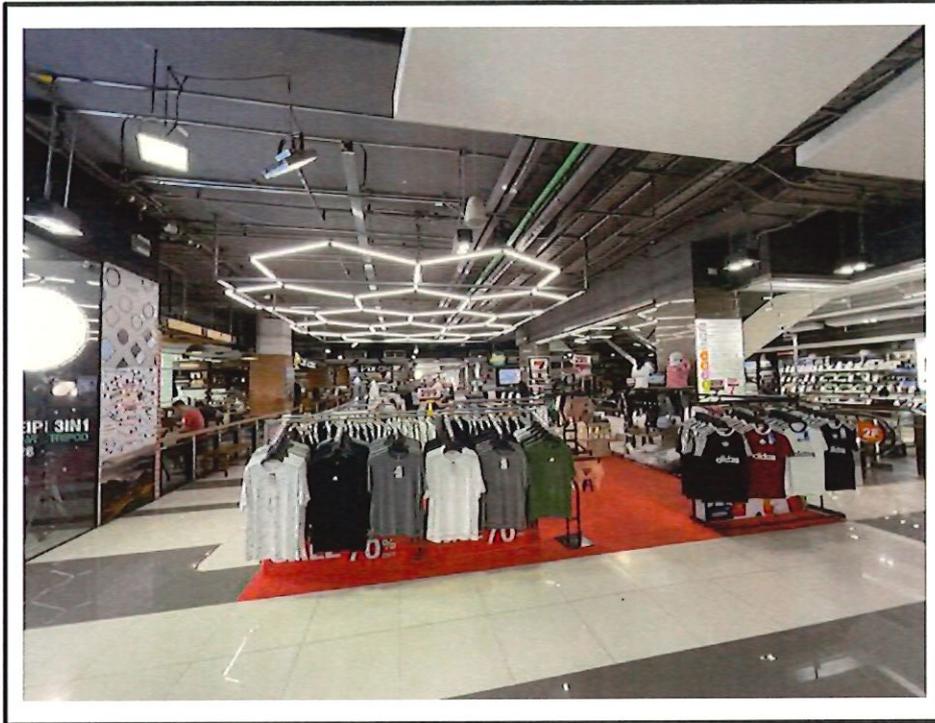


ISO 9001:2015
certified

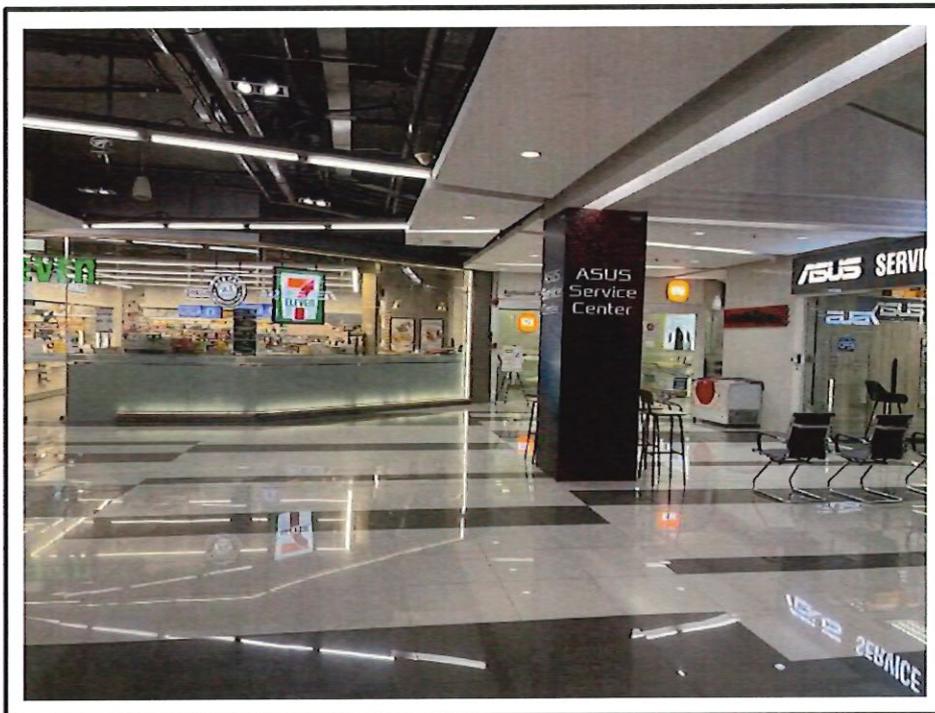
ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-24)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 2



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 2

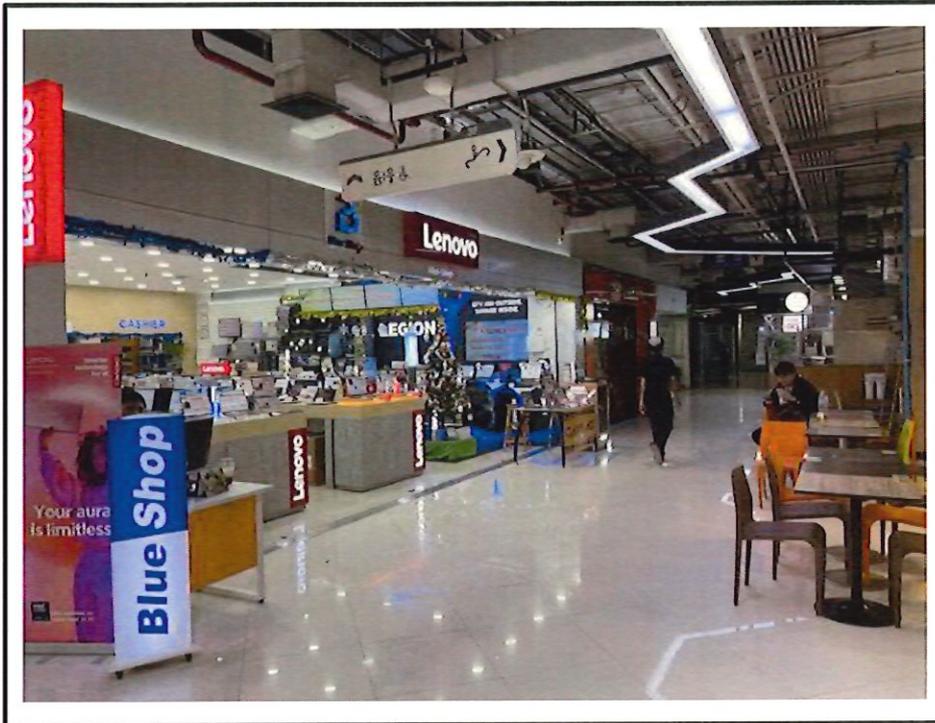


ISO 9001:2015
certified

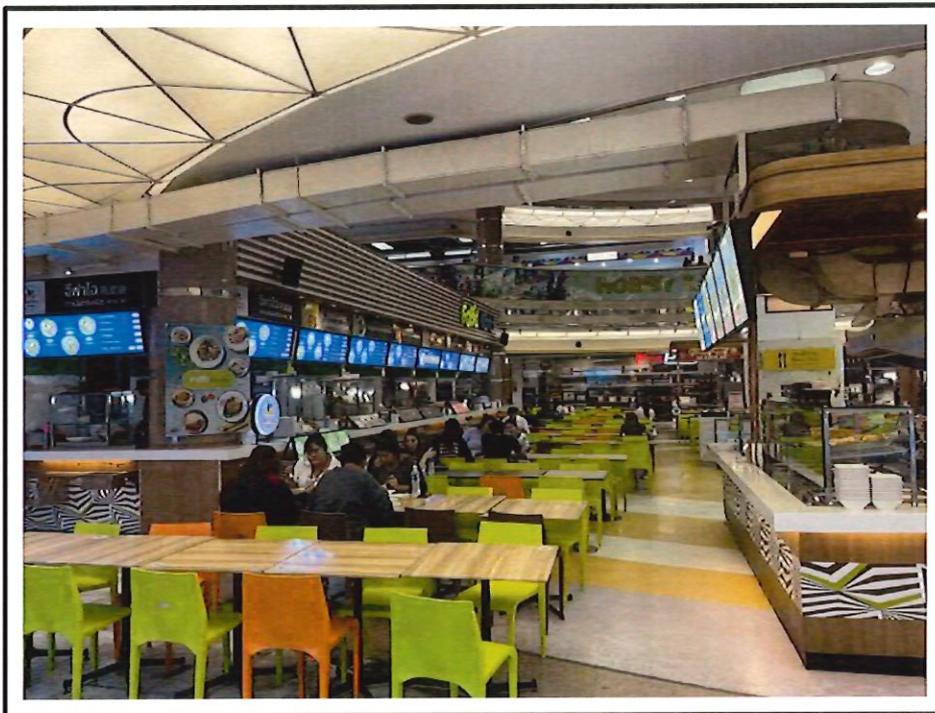
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-25)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 3



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 3

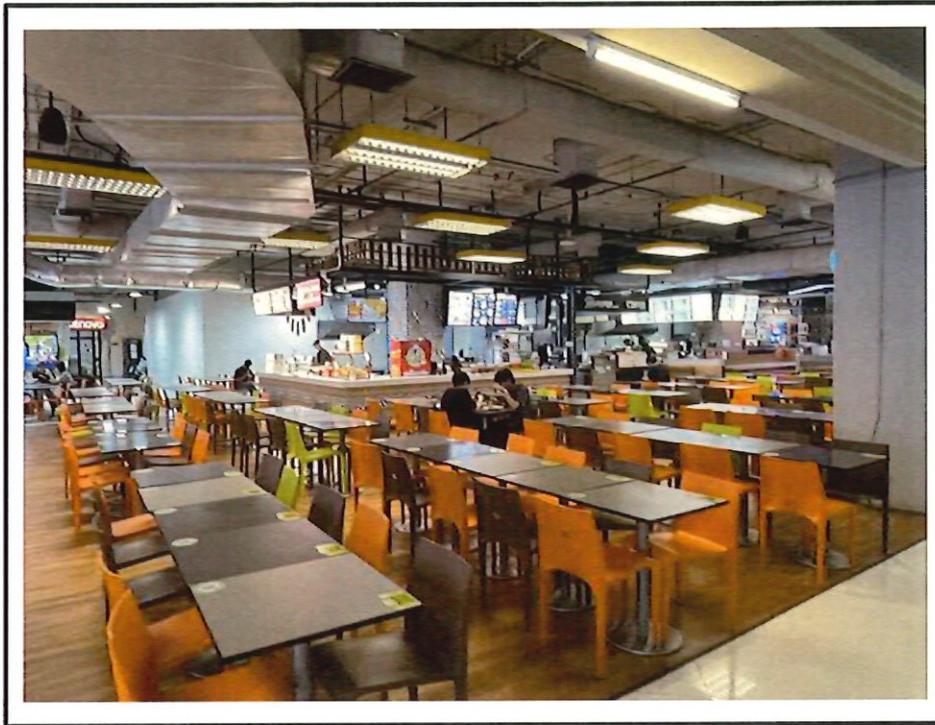


ISO 9001:2015
certified

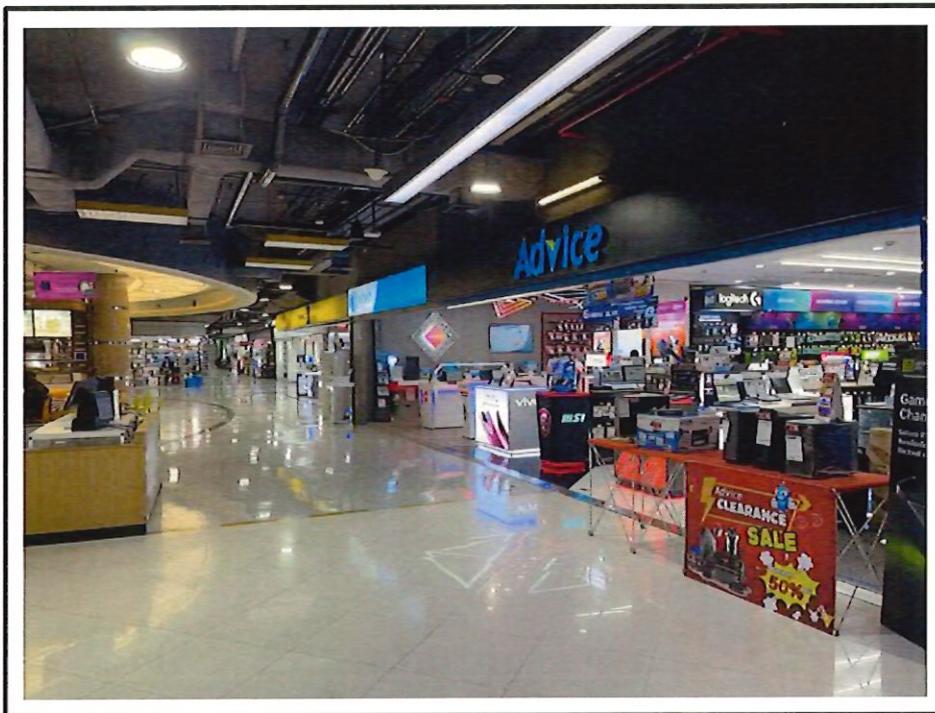
ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-26)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 3



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 3

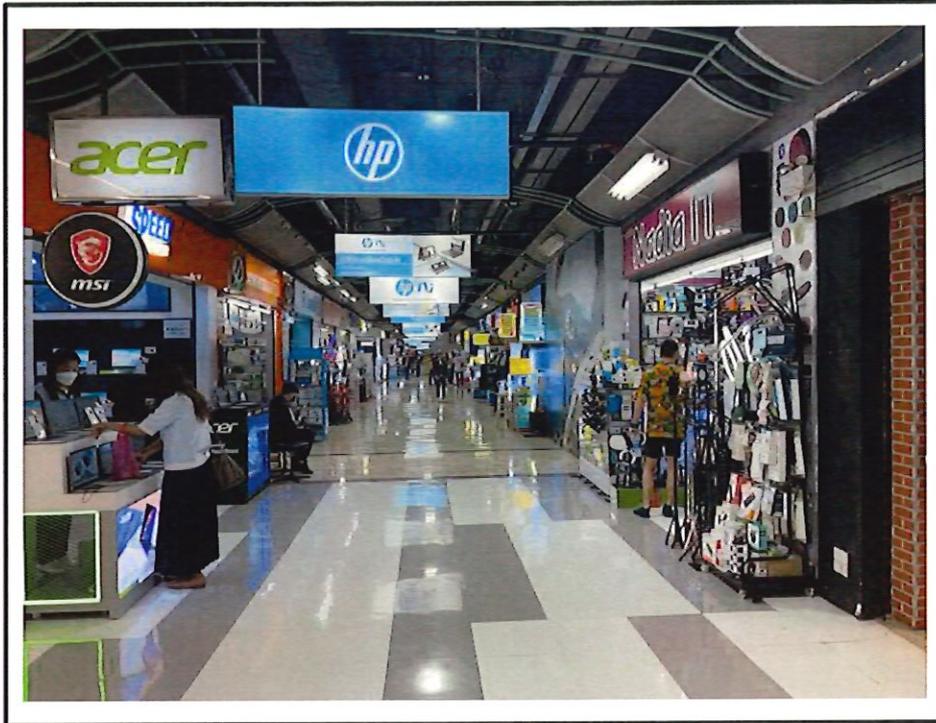


ISO 9001:2015
certified

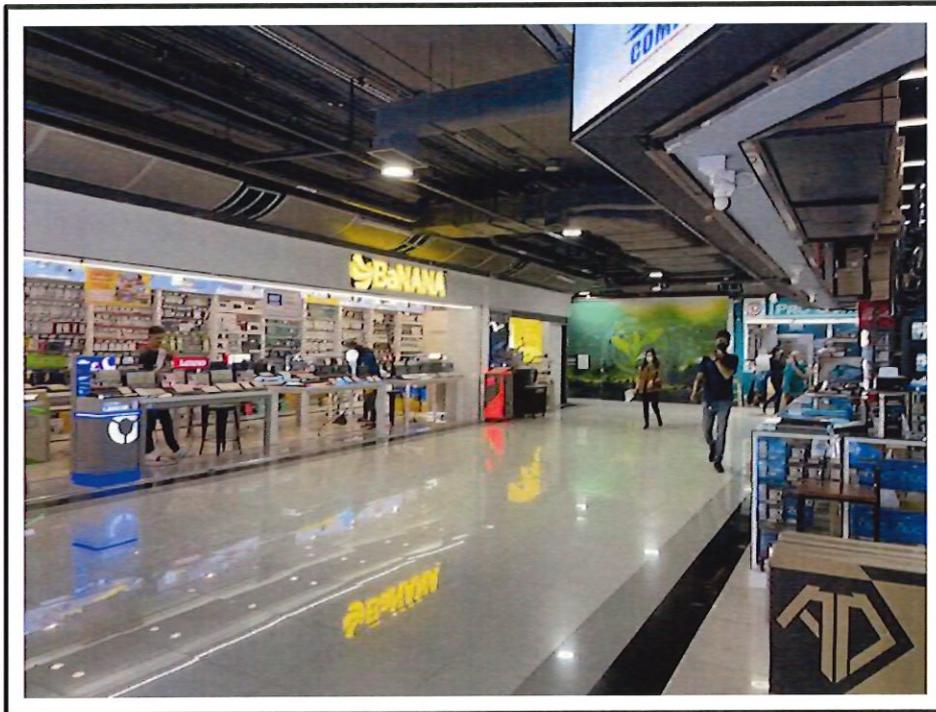
ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-27)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา:ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 3



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-28)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 3



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 3

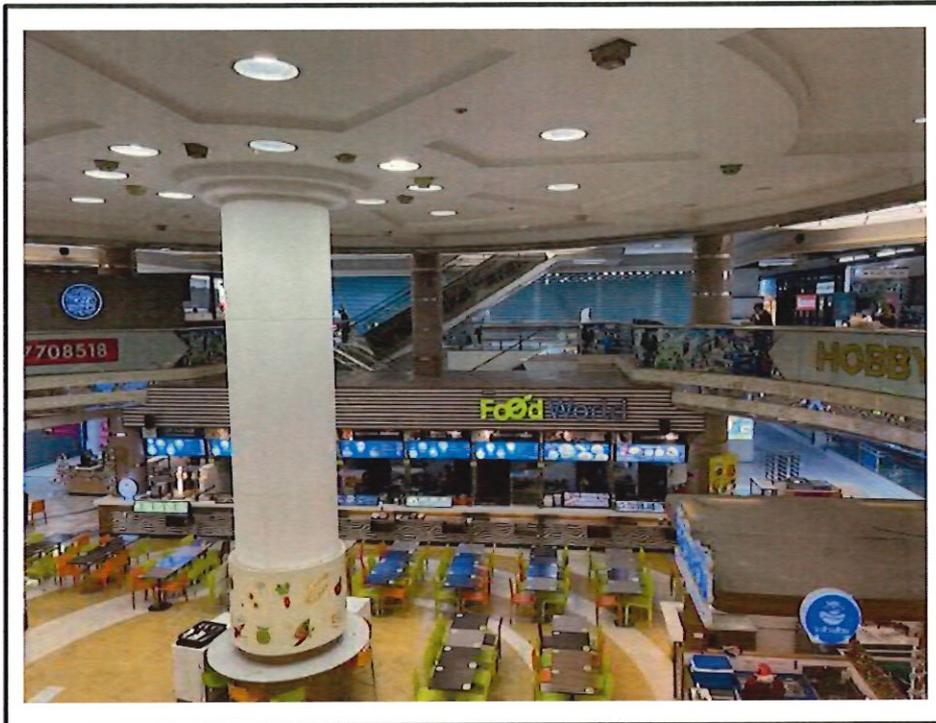


ISO 9001:2015
certified

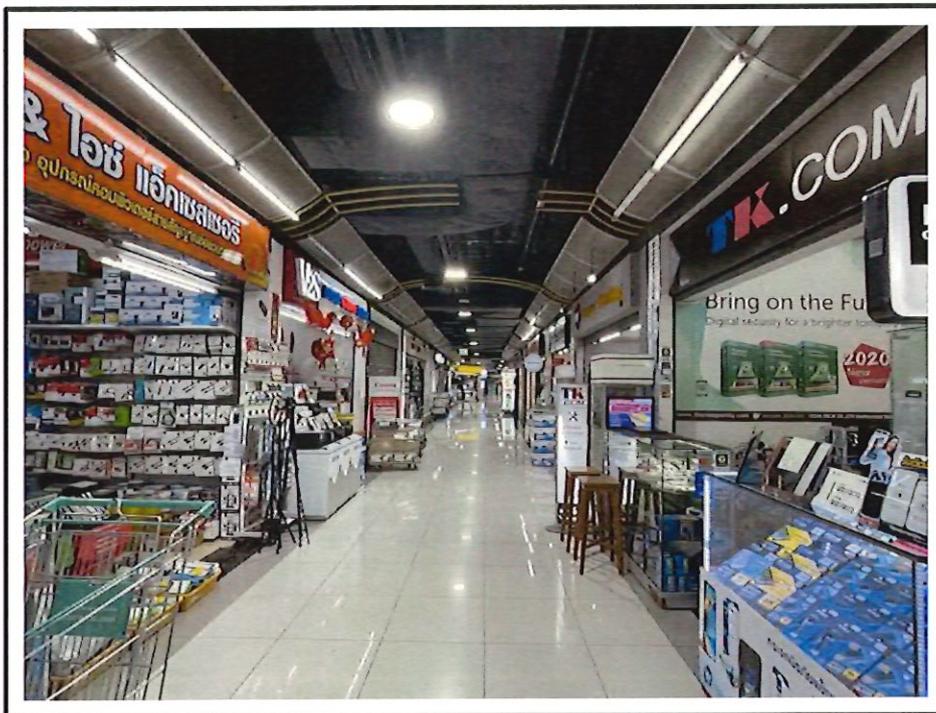
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-29)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4

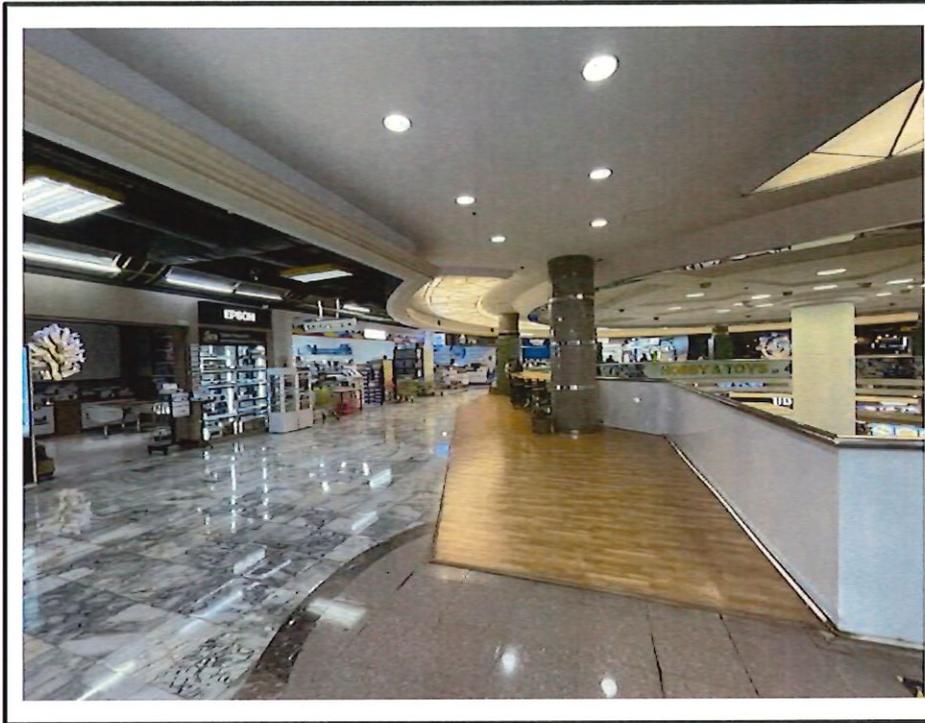


ISO 9001:2015
certified

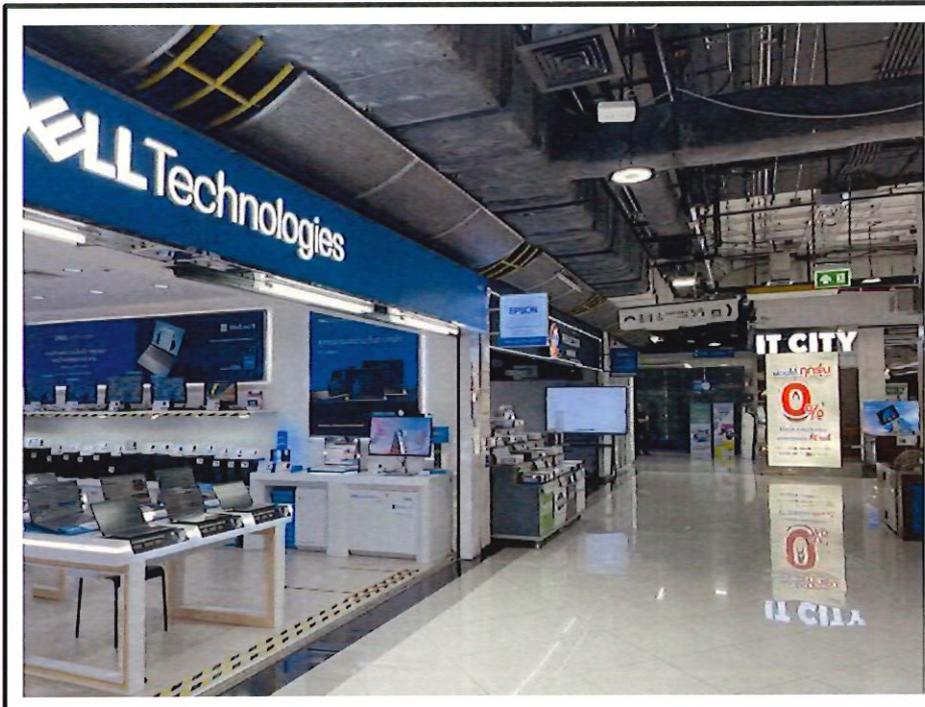
ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-30)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-31)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



ISO 9001:2015
certified

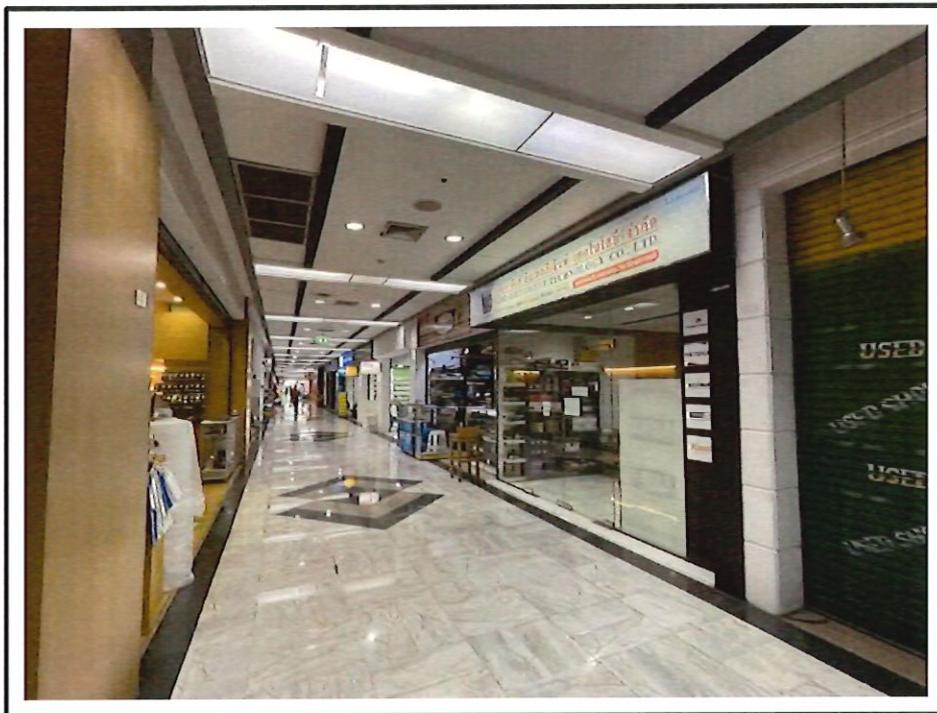
ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-32)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4

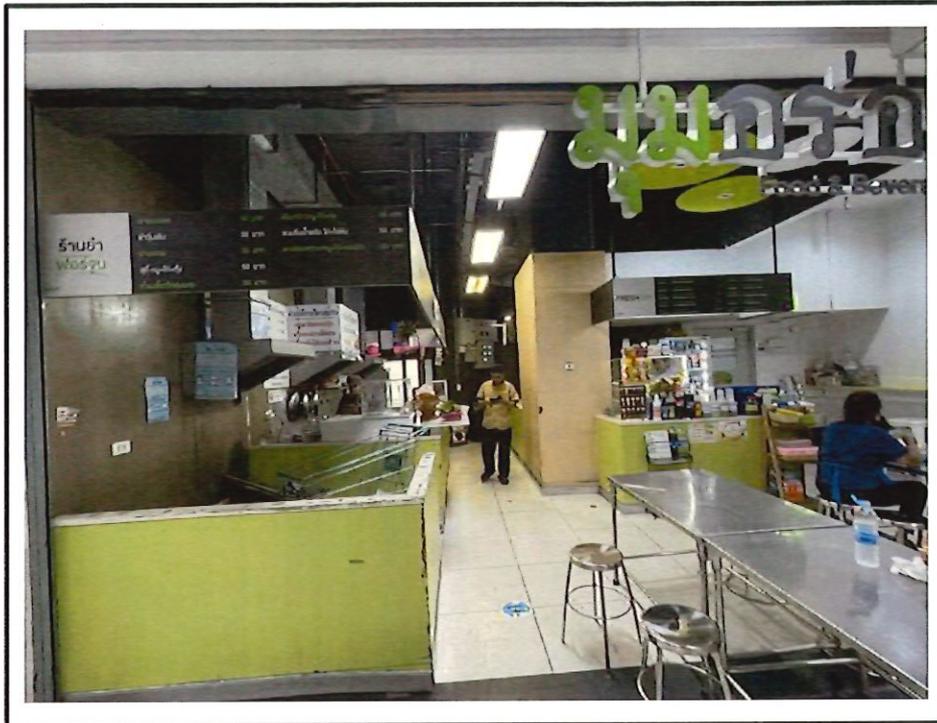


ISO 9001:2015
certified

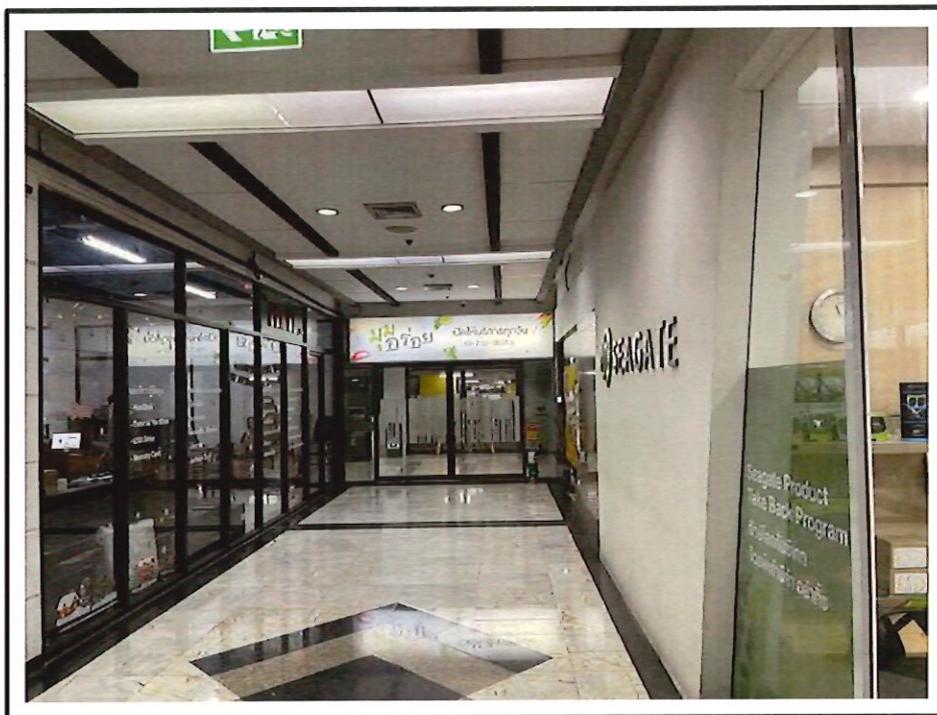
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-33)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4

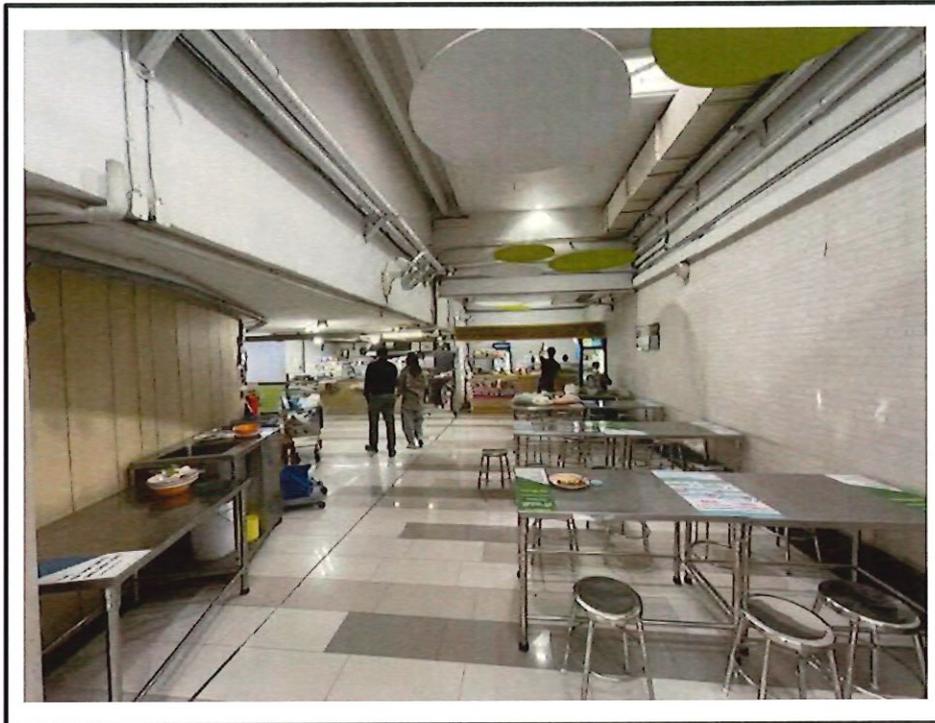


ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-34)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 5

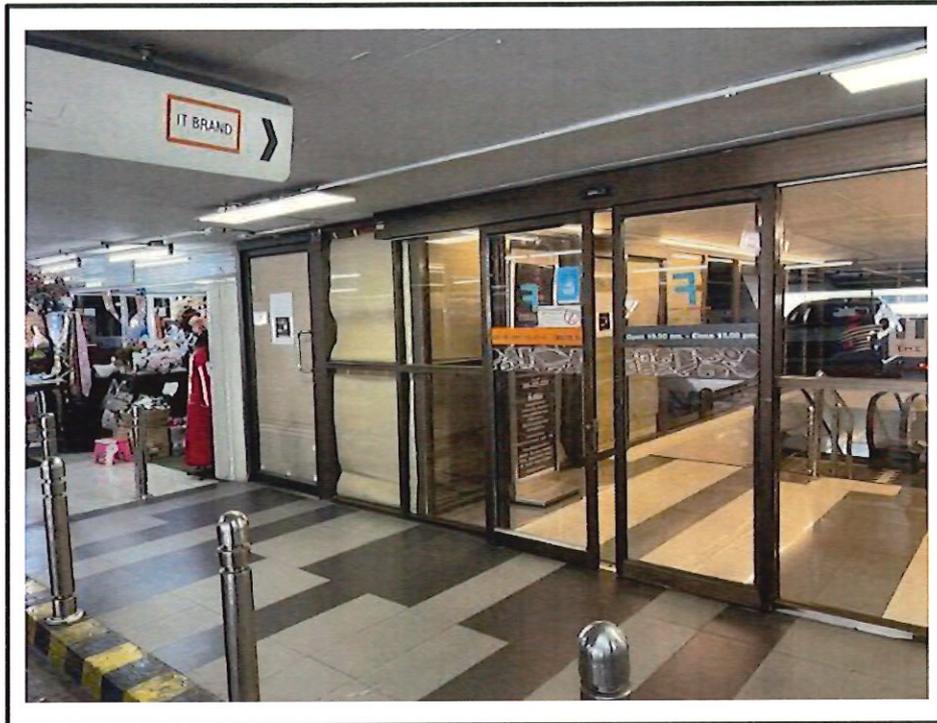


ISO 9001:2015
certified

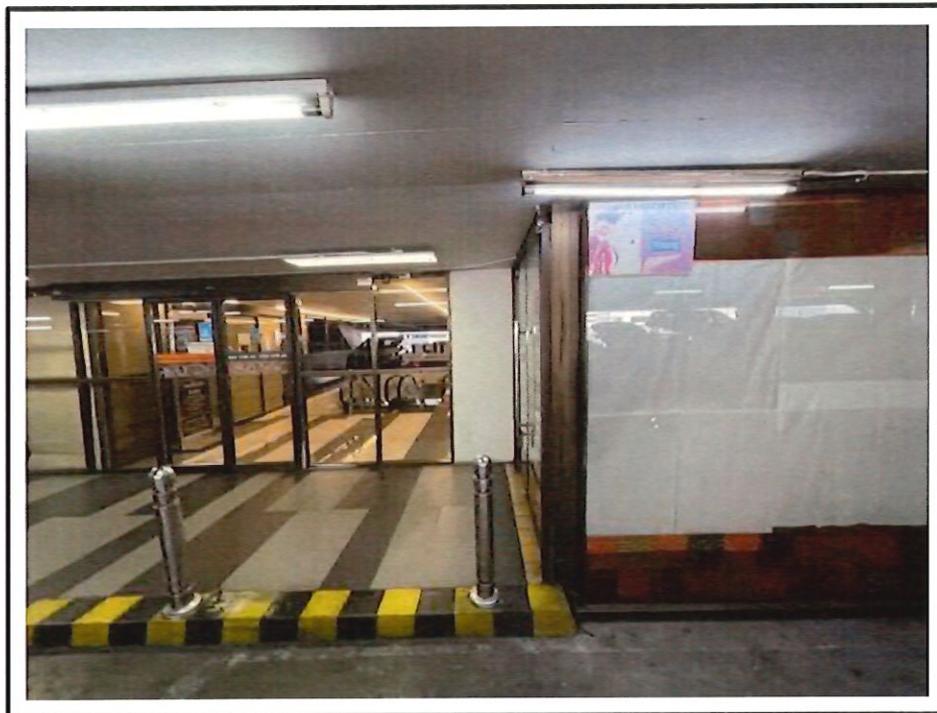
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-35)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 5



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 5



ISO 9001:2015
certified

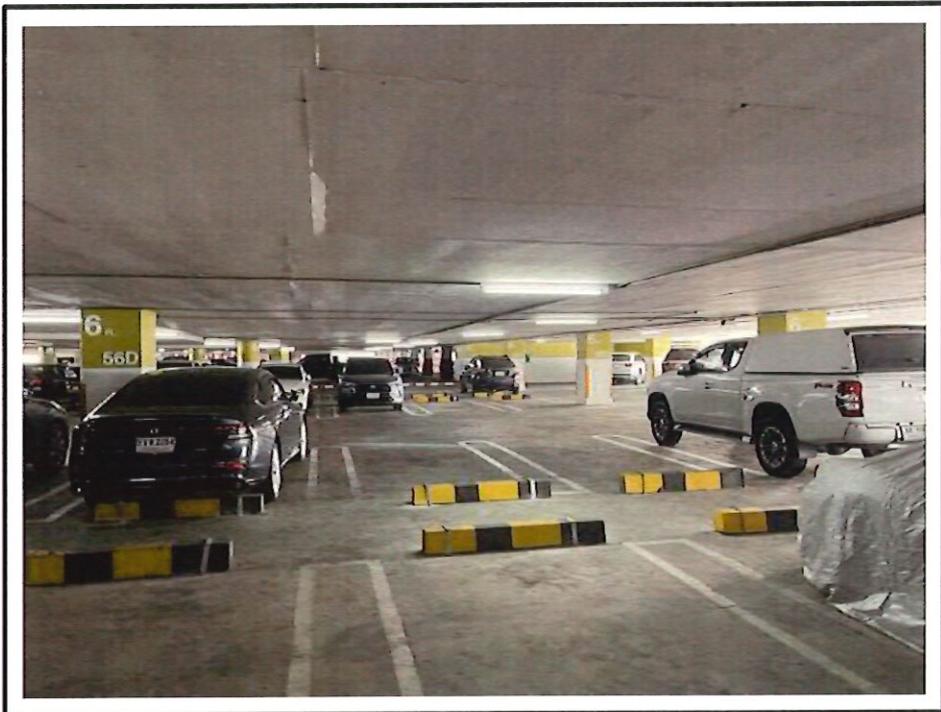
ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-36)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



บริเวณลานจอดรถ



บริเวณลานจอดรถ



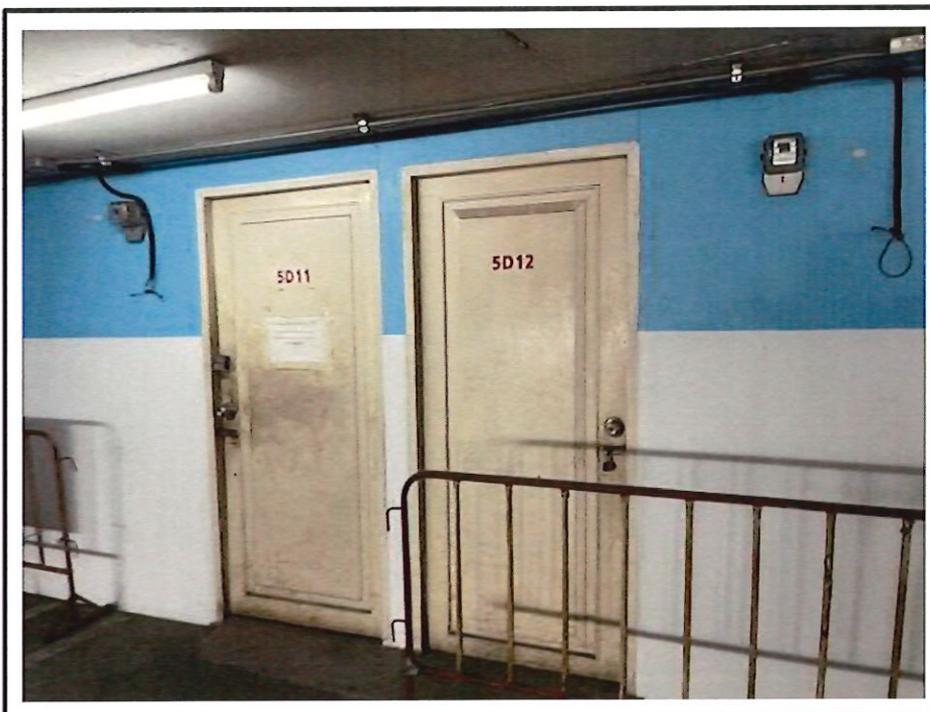
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-37)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



พื้นที่เช่าเก็บของ บริเวณชั้น 5



พื้นที่เช่าเก็บของ บริเวณชั้น 5



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-38)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



พื้นที่เช่าเก็บของ บริเวณชั้น 6



พื้นที่เช่าเก็บของ บริเวณชั้น 6



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-39)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, 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

132 93-1/5
(น.ส. ๔๖)



ตำแหน่งที่ดิน
เลขที่ ๕๒ ๕1๒๖ ๘ ๒๕๒๐-๘ /
เนื้อที่ ๓๓๘ ๑๗ ๓๓
หน้าสำรวจ ๕๕๕
ตำบล เมืองทอง
(จังหวัดนครปฐม)

โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๖๒๖๓
เล่ม ๑๓๓ หน้า ๕๓
อำเภอ เมืองทอง
(จังหวัด นครปฐม)

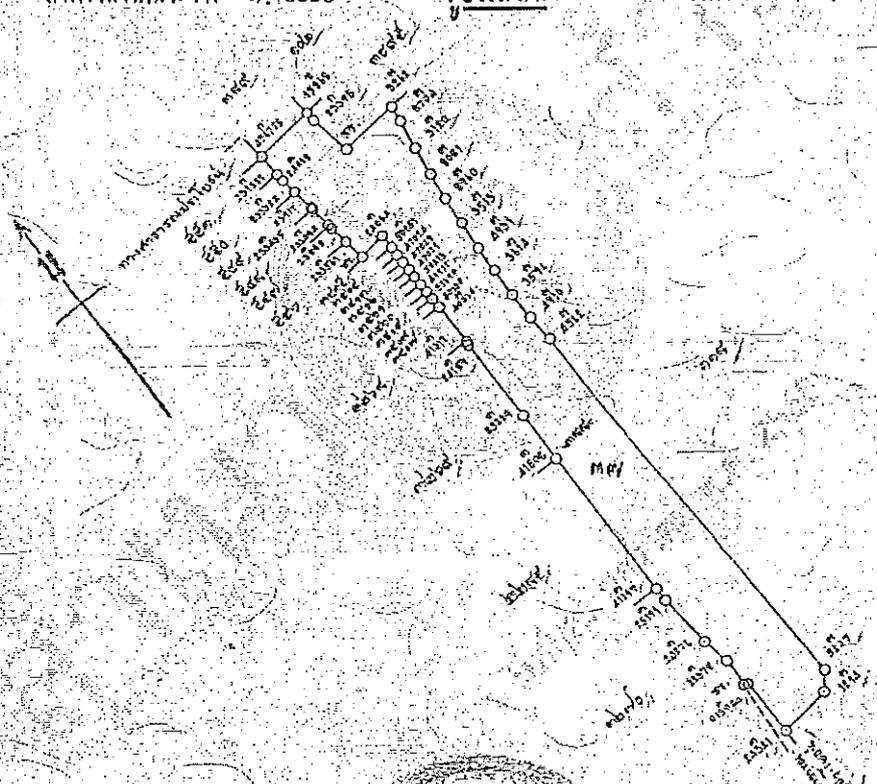
โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
จกโฉนดอาศัยธนาคารแห่งประเทศไทย

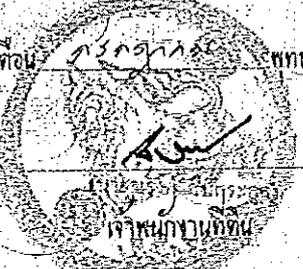
ให้แก่ บริษัทสหสาขาพัฒนาอุตสาหกรรม สังกัด ไทย อยู่เลขที่ ๕๕๐ หมู่ ๕
ถนน พหลโยธิน
จังหวัด นครปฐม (ตำบล) เมืองทอง (อำเภอ) เมืองทอง (จังหวัด) นครปฐม

ที่ดินแปลงนี้เนื้อที่ประมาณ ๓๐๗ ไร่ ๒ งาน ๕๕ ตารางวา
(ที่ดินจัดไว้ของราชการที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค)

มาตราส่วนในร่าง ๑:๕๐๐๐ **รูปแผนที่** ๑:๕๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๒๖ เดือน สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๒๐ หน้า ๑๖



นาย สมชาย คุ้มทรัพย์ ผู้แทน ๑๕ ก.ค. ๒๕๒๓
(นายอำเภอ เมืองทอง)
ผู้ทำ ๕ ก.ค. ๒๕๒๓
ผู้ตรวจ ๑๕ ก.ค. ๒๕๒๓

719769

นาย สมชาย คุ้มทรัพย์ ผู้แทน ๑๕ ก.ค. ๒๕๒๓
(นายอำเภอ เมืองทอง)
ผู้ทำ ๑๕ ก.ค. ๒๕๒๓
ผู้ตรวจ ๑๕ ก.ค. ๒๕๒๓

สัญญาซื้อขายที่ดิน บ้านเมืองทอง

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

(ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เดือนพฤษภาคม ๒๕๒๐)

13243-3/5

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ผู้เสียภาษี	ผู้ ผู้รับสัญญา	ผู้ ผู้จดทะเบียน			ราคา เงินบาท บาท	จำนวน ที่ดิน ไร่
				ชื่อ	นามสกุล	อาชีพ		
วันที่ ๒๓ เดือน พฤษภาคม	จดทะเบียน ที่ดิน	บริษัท ขุนนทวิชัย แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับสัญญา	จก	๒	๕๓	(๑๖๐๐)	๑๖๐๐
วันที่ ๒๓ เดือน พฤษภาคม	จดทะเบียน ที่ดิน	บริษัท ขุนนทวิชัย แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับสัญญา	จก	๒	๕๓	(๑๖๐๐)	๑๖๐๐
วันที่ ๓๐ เดือน พฤษภาคม	จดทะเบียน ที่ดิน	บริษัท ขุนนทวิชัย แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับสัญญา	จก	๒	๕๓	(๑๖๐๐)	๑๖๐๐
วันที่ ๓๐ เดือน พฤษภาคม	จดทะเบียน ที่ดิน	บริษัท ขุนนทวิชัย แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับสัญญา	จก	๒	๕๓	(๑๖๐๐)	๑๖๐๐
วันที่ ๓๐ เดือน พฤษภาคม	จดทะเบียน ที่ดิน	บริษัท ขุนนทวิชัย แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับสัญญา	จก	๒	๕๓	(๑๖๐๐)	๑๖๐๐
วันที่ ๓๐ เดือน พฤษภาคม	จดทะเบียน ที่ดิน	บริษัท ขุนนทวิชัย แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับสัญญา	จก	๒	๕๓	(๑๖๐๐)	๑๖๐๐

สารบัญชีจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ จ.)

แผ่นที่ ๑

หน้า ๓

ณ ๑๓๒๕๓๓ ค. น. ก. พ. ข. ก. (นาร๑๐)

๑๓๒๕๓-๑๑๕

จดทะเบียน เมื่อ เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เมื่อ จดทะเบียน ตามสัญญา			เมื่อ จดทะเบียน ตามกฎหมาย			รวม จดทะเบียน ใหม่	เจ้าพนักงาน ส่ง สัญญา ไปยัง กรม ที่ดิน
				ปี	วัน	เวลา	ปี	วัน	เวลา		
วันที่ ๓๐	โอน	ธนาคารกรุงเทพ	บริษัท ช. พ.	๑๗	๒	๑๕				(๑๖๕๐) ๓๓๖๖	กรมที่ดิน
สัญญา	โอน	บริษัท	ธนาคารกรุงเทพ								
พ.ศ. ๒๕๓๓	โอน	(มหาชน)	(มหาชน)								
	รวม	ผู้รับ	ผู้โอน								
	บันทึก										
วันที่ ๓๐	โอน	ธนาคารกรุงเทพ	บริษัท ช. พ.	๑๗	๒	๑๕				(๑๖๕๐) ๓๓๖๖	กรมที่ดิน
สัญญา	โอน	บริษัท (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ								
พ.ศ. ๒๕๓๓	โอน	(มหาชน)	(มหาชน)								
	รวม	ผู้รับ	ผู้โอน								
	บันทึก										
วันที่ ๓๐	โอน	บริษัท ช. พ.	บริษัท ช. พ.	๑๗	๒	๑๕				(๑๖๕๐) ๓๓๖๖	กรมที่ดิน
สัญญา	โอน	ธนาคารกรุงเทพ	ธนาคารกรุงเทพ								
พ.ศ. ๒๕๓๓	โอน	(มหาชน)	(มหาชน)								
	รวม	ผู้รับ	ผู้โอน								
	บันทึก										
วันที่ ๑๕	โอน	ธนาคารกรุงเทพ	บริษัท ช. พ.	๑๗	๒	๑๕				(๑๖๕๐) ๓๓๖๖	กรมที่ดิน
สัญญา	โอน	บริษัท	ธนาคารกรุงเทพ								
พ.ศ. ๒๕๓๓	โอน	(มหาชน)	(มหาชน)								
	รวม	ผู้รับ	ผู้โอน								
	บันทึก										
วันที่ ๒๕	โอน	บริษัท ช. พ.	ธนาคารกรุงเทพ	๑๗	๒	๑๕				(๑๖๕๐) ๓๓๖๖	กรมที่ดิน
สัญญา	โอน	ธนาคารกรุงเทพ	ธนาคารกรุงเทพ								
พ.ศ. ๒๕๓๓	โอน	(มหาชน)	(มหาชน)								
	รวม	ผู้รับ	ผู้โอน								
	บันทึก										

สารบัญชีทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

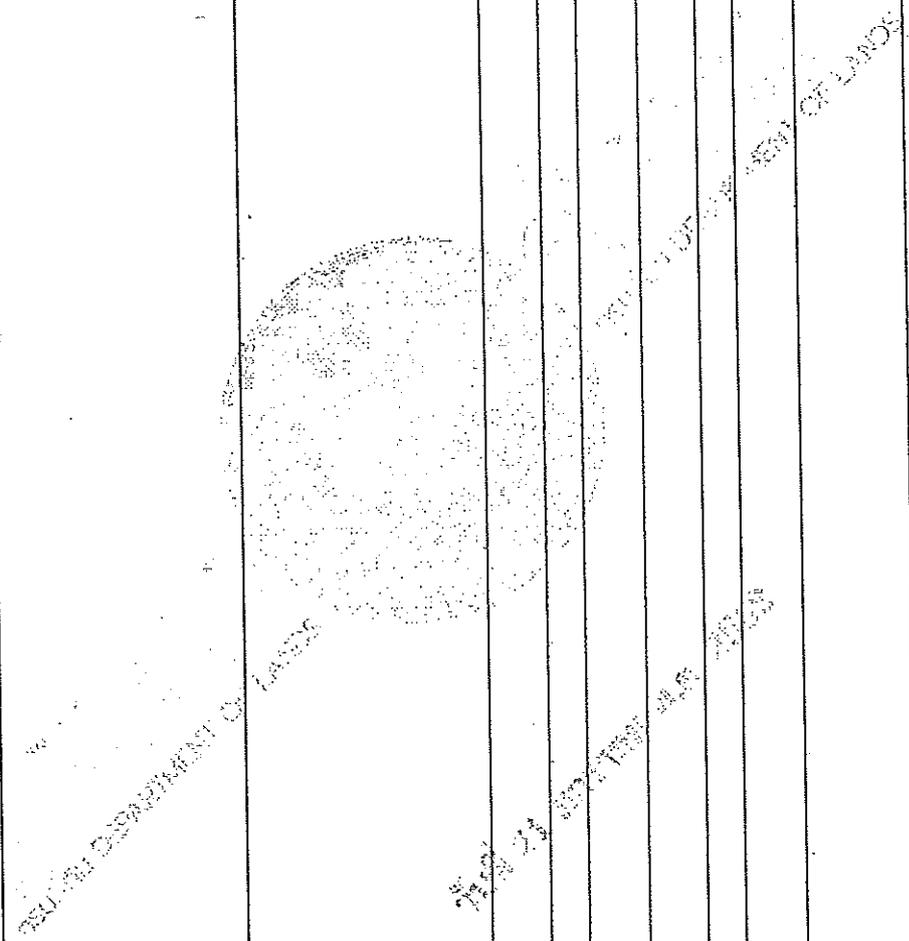
โฉนดที่ดินเลขที่

13243

อำเภอ

บางซื่อ

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			รวาง เลขที่ดิน โฉนด ที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำบัตร
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการ แบ่งเช่า (กรณีแปลง สภาพ)	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกโรท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	17	1	41.7	-	-	-	-	(นายสุภกิจ หมอสุวรรณ)

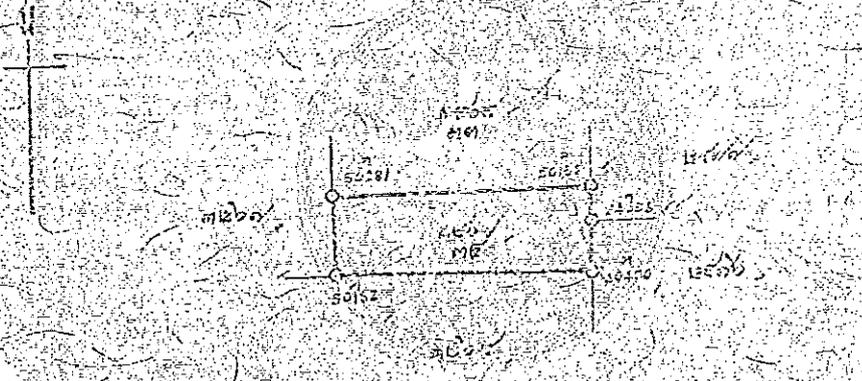


กรมที่ดิน
เลขที่ ๕๒๖ ๕ ๒๘๒ ๓

กรมที่ดิน
เลขที่ ๕๒๖ ๕ ๒๘๒ ๓

ที่ดิน
เลขที่ ๕๒๖ ๕ ๒๘๒ ๓

มาตรา ๑๕๐๐
มาตรา ๑๕๐๐



กรมที่ดิน
เลขที่ ๕๒๖ ๕ ๒๘๒ ๓
๕๒๖ ๕ ๒๘๒ ๓

กรมที่ดิน
เลขที่ ๕๒๖ ๕ ๒๘๒ ๓

๕๒๖ ๕ ๒๘๒ ๓

๕๒๖ ๕ ๒๘๒ ๓

สารบัญจดทะเบียน (ในต่อ)

แผนก
หน้า ข

เลขที่คดีเลขที่
17017-1/5

อำเภอ

จังหวัด

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เขตคน ตามสัญญา			เขตคน คงเหลือ			อัตรา เงินทด เงินประกัน	เจ้าพนักงานคดี สงขลาหรือ สาขา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๗ เดือน ๗ พ.ศ. ๒๕๓๗	จำนอง ประกัน ค้ำประกัน ค้ำประกัน	บริษัท ยูนิเวลท์ จำกัด จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง			๕๐					(เจ้าพนักงานคดีสงขลา)
วันที่ ๓ เดือน ๗ พ.ศ. ๒๕๓๗	จำนอง ประกัน ค้ำประกัน ค้ำประกัน	บริษัท ยูนิเวลท์ จำกัด จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง			๕๐					(เจ้าพนักงานคดีสงขลา)
วันที่ ๓๐ เดือน ๗ พ.ศ. ๒๕๓๗	จำนอง ค้ำประกัน ค้ำประกัน	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	บริษัท ยูนิเวลท์ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้กู้			๕๐					(เจ้าพนักงานคดีสงขลา)
วันที่ ๓๐ เดือน ๗ พ.ศ. ๒๕๓๗	จำนอง ค้ำประกัน ค้ำประกัน	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	บริษัท ยูนิเวลท์ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้กู้			๕๐					(เจ้าพนักงานคดีสงขลา)
วันที่ ๓๐ เดือน ๗ พ.ศ. ๒๕๓๗	จำนอง ค้ำประกัน ค้ำประกัน	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	บริษัท ยูนิเวลท์ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้กู้			๕๐					(เจ้าพนักงานคดีสงขลา)

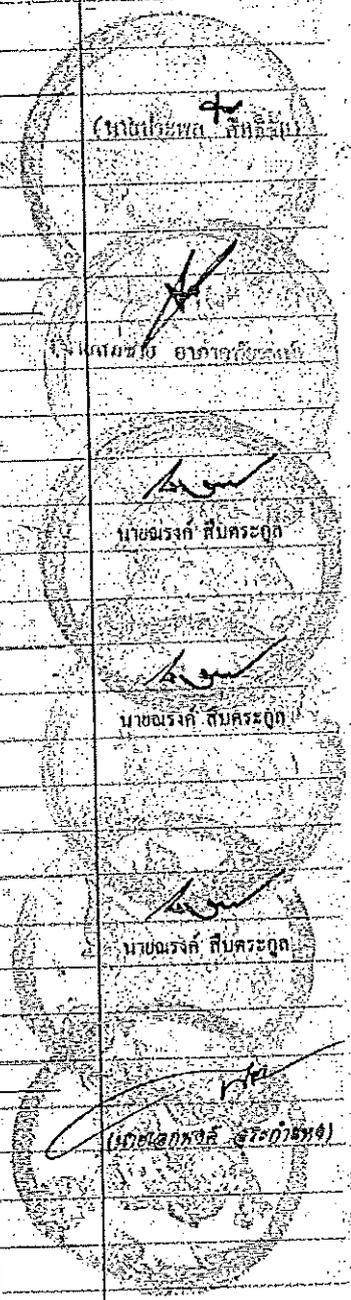
สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๕๑.)

แผ่นที่ ๒
หน้า ก

กรมการที่ดิน
กรมที่ดิน
กรมการที่ดิน
กรมการที่ดิน

83319

จดทะเบียน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ราคา เช่าที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	สภาพพื้นที่ ที่ดิน ประเภท
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๗	ขาย ที่ดิน โฉนด	บริษัท ๔ มิถุนายน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี. พลาซ่า จำกัด			๔๐					(นายประสม สิวะรัตน์)
วันที่ ๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๗	จำนอง เป็นประกัน โฉนดที่ดิน	บริษัท ซี.พี. พลาซ่า จำกัด	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง			๔๐					(นายประสม สิวะรัตน์)
วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	โอนจาก เจ้าของรวม โฉนดโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี. พลาซ่า จำกัด ผู้โอน			๔๐					(นายประสม สิวะรัตน์)
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	จำนอง ประกันรวม โฉนดโฉนด	บริษัท ซี.พี. พลาซ่า จำกัด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง			๔๐					(นายประสม สิวะรัตน์)
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	โอนจาก เจ้าของรวม โฉนดโฉนด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี. พลาซ่า จำกัด ผู้โอน			๔๐					(นายประสม สิวะรัตน์)
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	โอนตาม ข้อตกลง (โฉนดโฉนดทั้งหมด) รวมสิทธิโฉนด	บริษัท ซี.พี. พลาซ่า จำกัด	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด			๔๐					(นายประสม สิวะรัตน์)
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	จำนอง ประกันรวม โฉนดโฉนด	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง			๔๐					(นายประสม สิวะรัตน์)
วันที่ ๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๖	โอนจาก เจ้าของรวม โฉนดโฉนด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้โอน			๔๐					(นายประสม สิวะรัตน์)



สารบัญชีทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

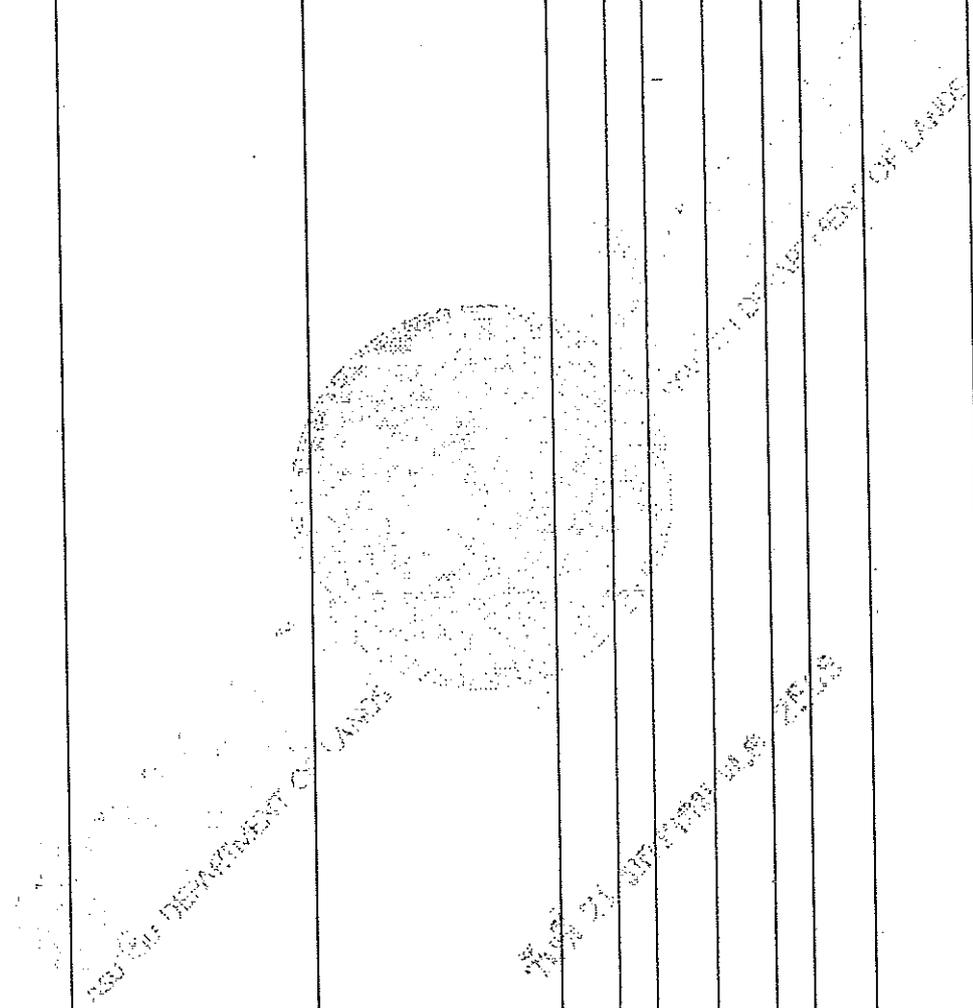
โฉนดที่ดินเลขที่

3106

อำเภอ

ดินแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินลงเหลือ			รวาง เลขที่ดิน โฉนด ที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลง สภาพ) รวมเช่าโฉนด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	-	-	40	-	-	-	-	(นายสุภกิจ หน่อสุวรรณ)

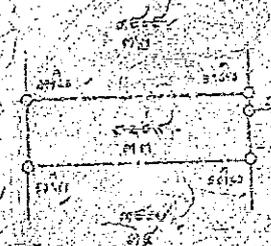


วันที่ ๒๖ มิถุนายน ๑๙๕๐

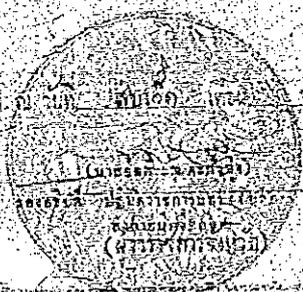
กรมการปกครอง
กระทรวงมหาดไทย



เรื่อง ขออนุญาตตั้งชื่อตำบล
ในท้องที่ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดบุรีรัมย์
โดยมีเนื้อที่ประมาณ ๑,๕๐๐ ไร่เศษ
ตั้งอยู่ริมถนนสายบุรีรัมย์-บุรีรัมย์
และถนนสายบ้านใหม่-บ้านใหม่
ตามแผนที่แนบมา



๑๐๐-๐๔๔๘๔



๘๒๐๑๔

ข้าพเจ้า นายอำเภอเมืองบุรีรัมย์
ขอรับรองว่าเนื้อที่ดังกล่าว
เป็นของราษฎร
และไม่มีข้อพิพาท
หรือข้อขัดข้อง
ประการใด
จึงขอออกใบอนุญาต
ให้ตั้งชื่อตำบล
ตามแผนที่แนบมา
โดยมีผลตั้งแต่วันที่
๒๖ มิถุนายน ๑๙๕๐
นายอำเภอเมืองบุรีรัมย์

การบัญชีจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๑๖)

แผ่นที่ 9

หน้า ก

ในคราวที่

พ.ศ. ๒๕๖๔

เดือน พฤษภาคม (พ.ค.)

กรุงเทพมหานคร

๒๕๖๔-๖/๑๕

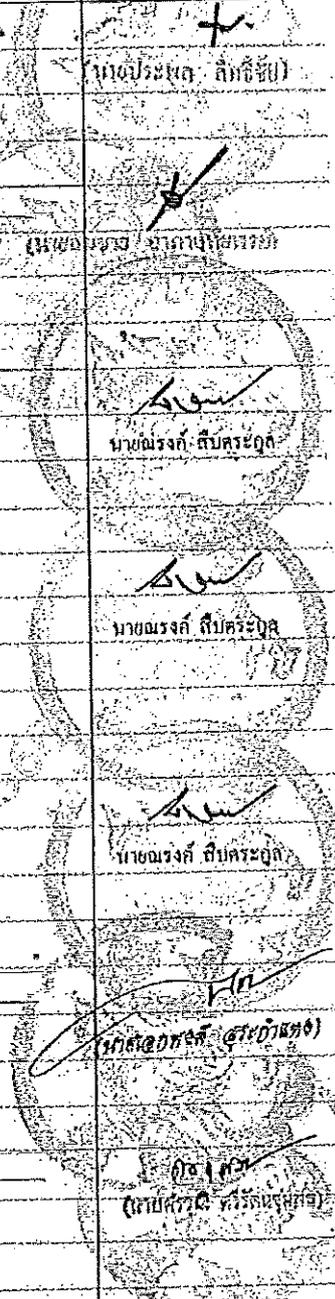
จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เมือง กาญจนบุรี			เมือง กาญจนบุรี			รวม จดทะเบียน โดย เดือน หนึ่ง	เจ้าพนักงาน ทะเบียน สงขลาเมือง ระยอง
				ปี	จำนวน	บาท	ปี	จำนวน	บาท		
วันที่ ๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	จำหน่าย ที่ดิน ที่ดิน ที่ดิน ที่ดิน	บริษัท ยูนิเวลเทรดดิ้ง จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์		๓๗						(เจ้าพนักงาน ทะเบียน สงขลาเมือง ระยอง)
วันที่ ๗ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	จำหน่าย ที่ดิน ที่ดิน ที่ดิน	บริษัท ยูนิเวลเทรดดิ้ง จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์		๓๗						(เจ้าพนักงาน ทะเบียน สงขลาเมือง ระยอง)
วันที่ ๓๐ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	โอน ที่ดิน ที่ดิน ที่ดิน	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สหวิภา แลนด์ จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์		๓๗						(เจ้าพนักงาน ทะเบียน สงขลาเมือง ระยอง)
วันที่ ๓๐ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	โอน ที่ดิน ที่ดิน ที่ดิน	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สหวิภา แลนด์ จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์		๓๗						(เจ้าพนักงาน ทะเบียน สงขลาเมือง ระยอง)
วันที่ ๓๐ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	โอน ที่ดิน ที่ดิน ที่ดิน	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สหวิภา แลนด์ จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์		๓๗						(เจ้าพนักงาน ทะเบียน สงขลาเมือง ระยอง)
วันที่ ๓๐ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	โอน ที่ดิน ที่ดิน ที่ดิน	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สหวิภา แลนด์ จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์		๓๗						(เจ้าพนักงาน ทะเบียน สงขลาเมือง ระยอง)
วันที่ ๓๐ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	โอน ที่ดิน ที่ดิน ที่ดิน	บริษัท สหวิภา แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี. พลาซ่า จำกัด		๓๗						(เจ้าพนักงาน ทะเบียน สงขลาเมือง ระยอง)
วันที่ ๖ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	จำหน่าย ที่ดิน ที่ดิน ที่ดิน	บริษัท ซี.พี. พลาซ่า จำกัด	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์		๓๗						(เจ้าพนักงาน ทะเบียน สงขลาเมือง ระยอง)

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ร. ๔๑.)

แผ่นที่
หน้า

๒๖๗๑๙ - ๒๗๐

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เมื่อต้น ตามสัญญา			เมื่อต้น ตามผล			ชำระ มูลค่า เงินค้ำประกัน ใหม่	เจ้าพนักงาน สัญญา สัญญา สัญญา
				ปี	งาน	บาท	ปี	งาน	บาท		
วันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2552	โอนจาก จำนวนรวม สิทธิโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.ที. ทอดชา จำกัด ผู้โอน	-	-	37	-	-	-	-	นายประจักษ์ ลิ่มชัย
วันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2552	จำนวนเงิน ประมารวม สิทธิโฉนด	บริษัท ซี.ที. ทอดชา จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด จำกัด(มหาชน) ผู้รับจ้าง	-	-	37	-	-	-	-	นายประจักษ์ ลิ่มชัย
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	โอนจาก จำนวนรวม สิทธิโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด จำกัด(มหาชน)	บริษัท ซี.ที. ทอดชา จำกัด ผู้โอน	-	-	๓๗	-	-	-	-	นายประจักษ์ ลิ่มชัย
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	โอนตาม ข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมสิทธิโฉนด	บริษัท ซี.ที. ทอดชา จำกัด	บริษัท ซี.ที. แลนด์ จำกัด	-	-	๓๗	-	-	-	-	นายประจักษ์ ลิ่มชัย
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	จำนวนเงิน ประมารวม สิทธิโฉนด	บริษัท ซี.ที. แลนด์ จำกัด บริษัท ซี.ที. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจ้าง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด จำกัด(มหาชน) ผู้รับจ้าง	-	-	๓๗	-	-	-	-	นายประจักษ์ ลิ่มชัย
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2556	โอนจาก จำนวนรวม สิทธิโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด จำกัด(มหาชน)	บริษัท ซี.ที. แลนด์ จำกัด(มหาชน) ผู้โอน	-	-	37	-	-	-	-	นายประจักษ์ ลิ่มชัย
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2556	เข้าร่วม แก้ไขโฉนด ที่ดิน	บริษัท ซี.ที. แลนด์ จำกัด (มหาชน)	กองรวบรวมที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่ ซี.ที. ทวดชา จำกัด ผู้โอน	-	-	37	-	-	-	-	นายประจักษ์ ลิ่มชัย



สารบัญจากทะเบียน

87015-144

ชนิดพันธุ์ ไม้	ไม้หลัก ไม้รอง	ชื่อ ไม้หลัก	ชื่อ ไม้รอง	ไม้หลัก			ไม้รอง			จำนวน ไม้หลัก	จำนวน ไม้รอง	รวม ไม้หลัก ไม้รอง	ชื่อ ไม้หลัก ไม้รอง
				ไม้	ไม้	ไม้	ไม้	ไม้	ไม้				
ไม้ ก	ไม้ ก	ไม้ ก	ไม้ ก	-	-	ไม้ ก						ไม้ ก	
ไม้ ข	ไม้ ข	ไม้ ข	ไม้ ข	-	-	ไม้ ข						ไม้ ข	
ไม้ ค	ไม้ ค	ไม้ ค	ไม้ ค									ไม้ ค	
ไม้ ง	ไม้ ง	ไม้ ง	ไม้ ง									ไม้ ง	
ไม้ จ	ไม้ จ	ไม้ จ	ไม้ จ									ไม้ จ	
ไม้ ฉ	ไม้ ฉ	ไม้ ฉ	ไม้ ฉ									ไม้ ฉ	
ไม้ ช	ไม้ ช	ไม้ ช	ไม้ ช									ไม้ ช	
ไม้ ซ	ไม้ ซ	ไม้ ซ	ไม้ ซ									ไม้ ซ	
ไม้ ฌ	ไม้ ฌ	ไม้ ฌ	ไม้ ฌ									ไม้ ฌ	
ไม้ ฎ	ไม้ ฎ	ไม้ ฎ	ไม้ ฎ									ไม้ ฎ	
ไม้ ฏ	ไม้ ฏ	ไม้ ฏ	ไม้ ฏ									ไม้ ฏ	
ไม้ ฐ	ไม้ ฐ	ไม้ ฐ	ไม้ ฐ									ไม้ ฐ	
ไม้ ด	ไม้ ด	ไม้ ด	ไม้ ด									ไม้ ด	
ไม้ ต	ไม้ ต	ไม้ ต	ไม้ ต									ไม้ ต	
ไม้ ถ	ไม้ ถ	ไม้ ถ	ไม้ ถ									ไม้ ถ	
ไม้ ท	ไม้ ท	ไม้ ท	ไม้ ท									ไม้ ท	
ไม้ ธ	ไม้ ธ	ไม้ ธ	ไม้ ธ									ไม้ ธ	
ไม้ น	ไม้ น	ไม้ น	ไม้ น									ไม้ น	
ไม้ บ	ไม้ บ	ไม้ บ	ไม้ บ									ไม้ บ	
ไม้ ป	ไม้ ป	ไม้ ป	ไม้ ป									ไม้ ป	
ไม้ ผ	ไม้ ผ	ไม้ ผ	ไม้ ผ									ไม้ ผ	
ไม้ พ	ไม้ พ	ไม้ พ	ไม้ พ									ไม้ พ	
ไม้ ฟ	ไม้ ฟ	ไม้ ฟ	ไม้ ฟ									ไม้ ฟ	
ไม้ ภ	ไม้ ภ	ไม้ ภ	ไม้ ภ									ไม้ ภ	
ไม้ ม	ไม้ ม	ไม้ ม	ไม้ ม									ไม้ ม	
ไม้ ย	ไม้ ย	ไม้ ย	ไม้ ย									ไม้ ย	
ไม้ ร	ไม้ ร	ไม้ ร	ไม้ ร									ไม้ ร	
ไม้ ล	ไม้ ล	ไม้ ล	ไม้ ล									ไม้ ล	
ไม้ ว	ไม้ ว	ไม้ ว	ไม้ ว									ไม้ ว	
ไม้ อ	ไม้ อ	ไม้ อ	ไม้ อ									ไม้ อ	
ไม้ ฮ	ไม้ ฮ	ไม้ ฮ	ไม้ ฮ									ไม้ ฮ	

สำเนาจตทช.เป็นน (วันที่ ๒๕/๖)

หน้า ๑

ใบอนุญาตเลขที่ ๕๐๐๑๒ มอศ อำเภอ ๒๐๒๐๓ (มอศ) จังหวัด กทม

8/2015-214

จตทช.เป็นน วันที่ เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ผู้ลงทะเบียน	ผู้ ผู้สมัคร	เขต เขต เขต		เขต เขต เขต		รายได้ ราย ราย	เจ้าพนักงาน ลงนาม ประจำ
				เขต เขต	เขต เขต	เขต เขต	เขต เขต		
วันที่ ๓ เดือน พ.ย. ๒๕๕๕	จดทะเบียน ใบอนุญาต ใบอนุญาต	บริษัท อีทีเอ (มหาชน)	บริษัท อีทีเอ (มหาชน) ผู้รับจ้าง	-	มท				(นายประจักษ์ สว่าง)
วันที่ ๓๐ เดือน พ.ย. ๒๕๕๕	จดทะเบียน ใบอนุญาต ใบอนุญาต	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท อีทีเอ (มหาชน) ผู้รับจ้าง		มท				(นายประจักษ์ สว่าง)
วันที่ ๓๐ เดือน พ.ย. ๒๕๕๕	จดทะเบียน ใบอนุญาต ใบอนุญาต	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท อีทีเอ (มหาชน) ผู้รับจ้าง		มท				(นายประจักษ์ สว่าง)
วันที่ ๓๐ เดือน พ.ย. ๒๕๕๕	จดทะเบียน ใบอนุญาต ใบอนุญาต	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท อีทีเอ (มหาชน) ผู้รับจ้าง		มท				(นายประจักษ์ สว่าง)
วันที่ ๓๐ เดือน พ.ย. ๒๕๕๕	จดทะเบียน ใบอนุญาต ใบอนุญาต	บริษัท อีทีเอ (มหาชน)	บริษัท อีทีเอ (มหาชน) ผู้รับจ้าง		มท				(นายประจักษ์ สว่าง)
วันที่ ๓๐ เดือน พ.ย. ๒๕๕๕	จดทะเบียน ใบอนุญาต ใบอนุญาต	บริษัท อีทีเอ (มหาชน)	บริษัท อีทีเอ (มหาชน) ผู้รับจ้าง		มท				(นายประจักษ์ สว่าง)
วันที่ ๓๐ เดือน พ.ย. ๒๕๕๕	จดทะเบียน ใบอนุญาต ใบอนุญาต	บริษัท อีทีเอ (มหาชน)	บริษัท อีทีเอ (มหาชน) ผู้รับจ้าง		มท				(นายประจักษ์ สว่าง)

การบัญชีจดทะเบียน (ในข้อ น.ศ. ๕๖)

แผ่นที่
หน้า ๒

ใบอนุญาตเลขที่ ๒๒๐๑๕
๖๖๐๑๕-๒/๔

หมวดศ
อำเภอ

หรือตรวจ(เข้าจัด)บัญชีจังหวัด

กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	แนบ ตามสัญญา		แนบ ตาม หนังสือ		รวม เงิน จดทะเบียน ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ ประจำตึก
				รูป รับ งาน	ตรา รับ งาน	รูป รับ งาน	ตรา รับ งาน		
วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	โอนจาก จำนวน สิบหกโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.ซี.เอส. จำกัด ผู้ถือหุ้น	-	-	๓๗	-	-	นายประจักษ์ สิมศิริกุล
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	จำนวนเงิน ประกอบ สิบหกโฉนด	บริษัท ซี.ซี.เอส. จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจ้างลง	-	-	๓๗	-	-	นายประจักษ์ สิมศิริกุล
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	โอนจาก จำนวน สิบหกโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.ซี.เอส. จำกัด ผู้ถือหุ้น	-	-	๓๗	-	-	นายประจักษ์ สิมศิริกุล
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	โอน ข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมสิบหกโฉนด	บริษัท ซี.ซี.เอส. จำกัด	บริษัท ซี.ซี.เอส. จำกัด	-	-	๓๗	-	-	นายประจักษ์ สิมศิริกุล
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	จำนวนเงิน ประกอบ สิบหกโฉนด	บริษัท ซี.ซี.เอส. จำกัด บริษัท ซี.ซี.เอส. จำกัด (มหาชน) บริษัท ซี.ซี.เอส. จำกัด ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๓	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจ้างลง	-	-	๓๗	-	-	นายประจักษ์ สิมศิริกุล
วันที่ ๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	โอนจาก จำนวน สิบหกโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.ซี.เอส. จำกัด (มหาชน) ผู้ถือหุ้น	-	-	๓๗	-	-	นายประจักษ์ สิมศิริกุล
วันที่ ๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	จำนวนเงิน ประกอบ สิบหกโฉนด	บริษัท ซี.ซี.เอส. จำกัด (มหาชน)	คณะกรรมการผู้จัดการ อสังหาริมทรัพย์ ซี.ซี. เอส. จำกัด ผู้ถือหุ้น	-	-	๓๗	-	-	นายประจักษ์ สิมศิริกุล

สารบัญชีทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

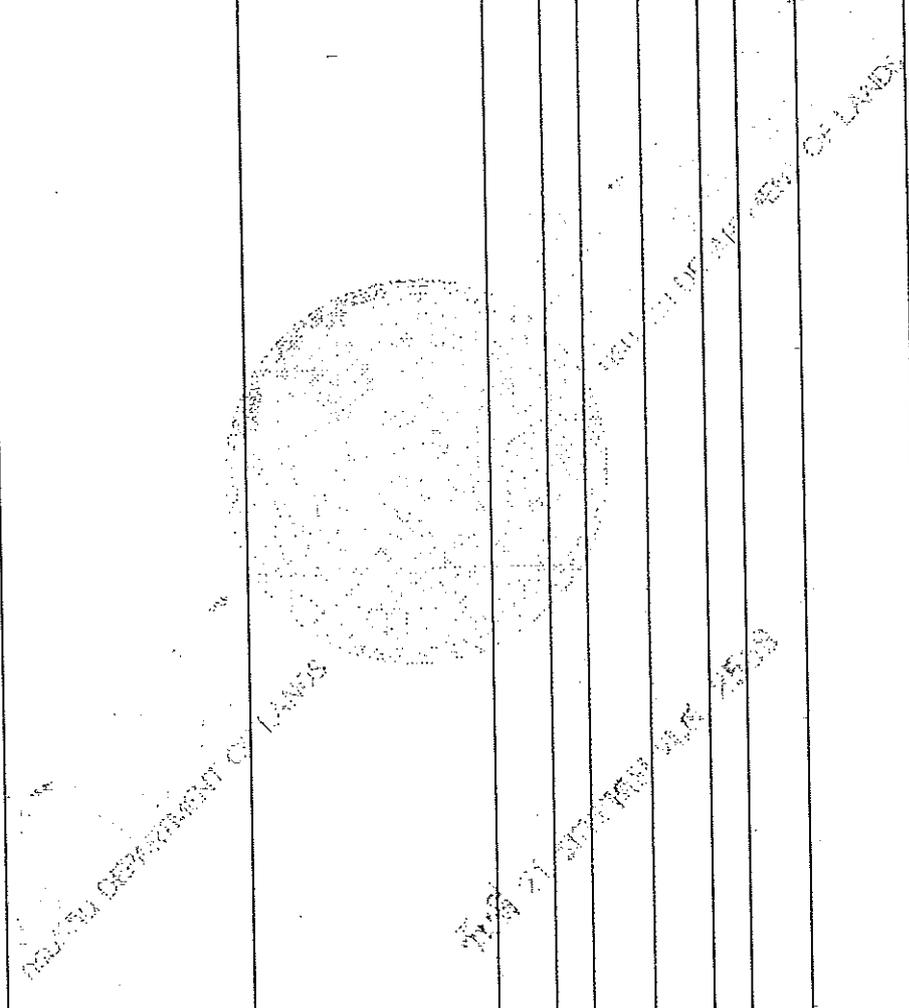
โฉนดที่ดินเลขที่

3108

อำเภอ

ดินแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ตาราง เลขที่ดิน โฉนด ที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลง สภาพ) รวมเช่าโฉนด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	-	-	37	-	-	-	-	(นายสุภกิจ หน่อสุวรรณ)



๑๑๕๖ II ๑๙๒๐-๘

๑๑๑

๑๑๑

๑๑๑

๑๑๑

๑๑๑

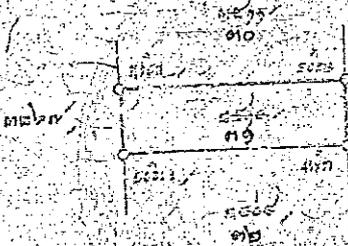
๑๑๑

๑๑๑

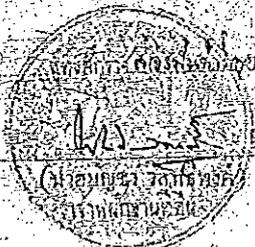
๑๑๑

๑๑๑

๑๑๑



๑๑๑ - ๐๔๔๒๘๖



๘๒๐๑๖

๑๑๑

๑๑๑

๑๑๑

๑๑๑

๑๑๑

๑๑๑

สารบัญจดทะเบียน

ช.ร.อ.บ. ๒๕๖

ช.ร.อ.บ. ๒๕๖	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้รับจดทะเบียน	เลขที่จดทะเบียน			วันที่จดทะเบียน	สถานที่จดทะเบียน
				ปี	เดือน	วัน		
๑๕	จดทะเบียน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๒๕๖	๑	๑๕	๑๕	จังหวัด...
๑๖	จดทะเบียน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๒๕๖	๑	๑๕	๑๕	จังหวัด...
๑๗	จดทะเบียน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๒๕๖	๑	๑๕	๑๕	จังหวัด...
๑๘	จดทะเบียน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๒๕๖	๑	๑๕	๑๕	จังหวัด...
๑๙	จดทะเบียน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๒๕๖	๑	๑๕	๑๕	จังหวัด...
๒๐	จดทะเบียน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๒๕๖	๑	๑๕	๑๕	จังหวัด...
๒๑	จดทะเบียน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๒๕๖	๑	๑๕	๑๕	จังหวัด...
๒๒	จดทะเบียน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๒๕๖	๑	๑๕	๑๕	จังหวัด...
๒๓	จดทะเบียน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๒๕๖	๑	๑๕	๑๕	จังหวัด...
๒๔	จดทะเบียน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๒๕๖	๑	๑๕	๑๕	จังหวัด...
๒๕	จดทะเบียน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๒๕๖	๑	๑๕	๑๕	จังหวัด...

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๕๖.)

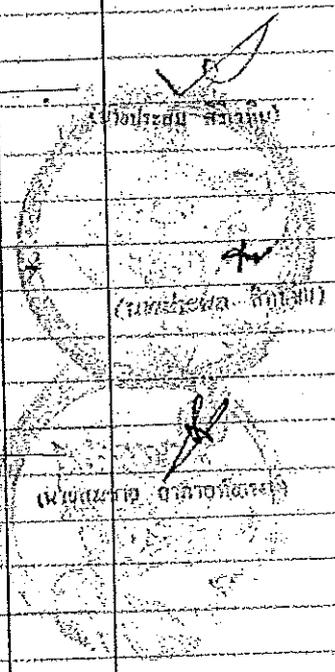
แผ่นที่ ๑

หน้า ก

กระทรวงมหาดไทย
 กรมการปกครอง
 กองทะเบียนราษฎร (นครราชสีมา)

๕๖๐๖ ๕/๖

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ชื่อ ผู้สัญชาติ	ชื่อ คู่สมรส	เลขที่คน ตามสัญญา			เลขที่คน คู่หมั้น			รวม บุคคล จดทะเบียน ใหม่	เจ้าพนักงานท้องถิ่น สภามือจริง (อำเภอ)
				๗	๗	๗	๗	๗	๗		
วันที่ ๓๐	โต้ตอบ	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สุทธิวิเศษ แลนด์ จำกัด (มหาชน)			๓๗				(นายประจักษ์ สว่างรัมย์)	
สัญญา	จำนอง										
พ.ศ.๒๕๓๗	เป็นประกัน		ผู้ใดสอน								
	รวมสัญญาทั้งหมด										
วันที่ ๓๐	โต้ตอบ	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สุทธิวิเศษ แลนด์ จำกัด (มหาชน)			๓๗				(นายประจักษ์ สว่างรัมย์)	
สัญญา	จำนอง										
พ.ศ.๒๕๓๗	เป็นประกัน		ผู้ใดสอน								
	รวมสัญญาทั้งหมด										
วันที่ ๓๐	โต้ตอบ	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สุทธิวิเศษ แลนด์ จำกัด (มหาชน)			๓๗				(นายประจักษ์ สว่างรัมย์)	
สัญญา	จำนอง										
พ.ศ.๒๕๓๗	เป็นประกัน		ผู้ใดสอน								
	รวมสัญญาทั้งหมด										
วันที่ ๓๐	โต้ตอบ	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สุทธิวิเศษ แลนด์ จำกัด (มหาชน)			๓๗				(นายประจักษ์ สว่างรัมย์)	
สัญญา	จำนอง										
พ.ศ.๒๕๓๗	เป็นประกัน		ผู้ใดสอน								
	รวมสัญญาทั้งหมด										
วันที่ ๓๐	ชำระ	บริษัท สุทธิวิเศษ แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี.พัฒนา จำกัด			๓๘				(นายประจักษ์ สว่างรัมย์)	
สัญญา	สัญญา โอน										
พ.ศ.๒๕๓๗											
วันที่ ๖	จำนอง	บริษัท ซี.พี.พัฒนา จำกัด	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)			๓๘				(นายประจักษ์ สว่างรัมย์)	
สัญญา	เป็นประกัน										
พ.ศ.๒๕๓๗	รวมสัญญา โอน		ผู้รับจำนอง								
	โอน										
วันที่ 15	โอนจาก	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี.พัฒนา จำกัด			38				(นายประจักษ์ สว่างรัมย์)	
สัญญา	จำนองรวม		ผู้ใดสอน								
พ.ศ.๒๕๕๒	โอนจาก										
วันที่ 25	จำนองใหม่	บริษัท ซี.พี.พัฒนา จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)			38				(นายประจักษ์ สว่างรัมย์)	
สัญญา	ประกันรวม										
พ.ศ.๒๕๕๒	โอนจาก		ผู้รับจำนอง								



สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๘๓.)

แผ่นที่
หน้า ๘

๕๗๑๖-๗/๖

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อดิน ตามสัญญา			เนื้อดิน คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำเขต
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนจาก ทั้งหมด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)	บริษัท ซี.พี.ทราเวล จำกัด ผู้ถือหุ้น	-	-	๓๘	-	-	-	นายณรงค์ สิบตระกูล	
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนตาม ข้อตกลง โอนกิจการทั้งหมด รวมที่ดินโฉนด	บริษัท ซี.พี.ทราเวล จำกัด	บริษัท ซี.พี.แอสเสท จำกัด	-	-	๓๘	-	-	-	นายณรงค์ สิบตระกูล	
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	จำหน่าย ประกันรวม ทั้งหมดโฉนด	บริษัท ซี.พี.แอสเสท จำกัด บริษัท ซี.พี.แอสเสท จำกัด เลขที่ ๒๒๒ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ ๑๕๕๕	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำหน่าย	-	-	๓๘	-	-	-	นายณรงค์ สิบตระกูล	
วันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕6	โอนจาก ทั้งหมดโฉนด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)	บริษัท ซี.พี.แอสเสท จำกัด(มหาชน) ผู้ถือหุ้น	-	-	38	-	-	-	(นายณรงค์ สิบตระกูล)	
วันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕6	เช่ารวม เช่าโฉนด เช่าที่ดิน	บริษัท ซี.พี.แอสเสท จำกัด(มหาชน)	กองสุขอนามัยเขตจตุจักร อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทราเวล โทท ผู้เช่า	-	-	38	-	-	-	(นายณรงค์ สิบตระกูล)	

สารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

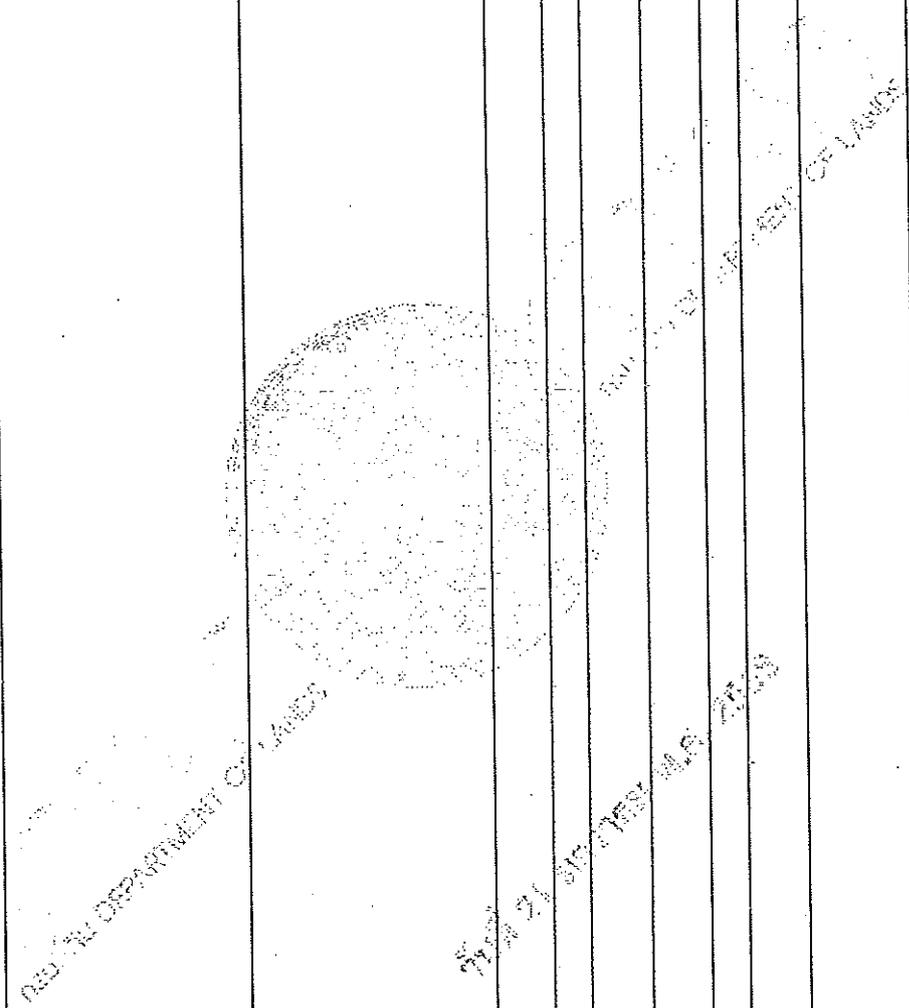
โฉนดที่ดินเลขที่

3109

อำเภอ

คืนแจ้ง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่เดิมตามสัญญา			เนื้อที่คืนคงเหลือ			ระวาง เลขที่คืน โฉนด ที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลง สภาพ) รวมเช่าโฉนด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โทรท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	-	-	38	-	-	-	-	(นายสุภกิจ หน่อสุวรรณ)



สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ บ.ล. ๑)

แผ่นที่ ๑
หน้า ก

ปีงบประมาณ ๒๕๖๐
จังหวัดนนทบุรี อำเภอเมืองนนทบุรี (๒๕๖๐)

๘๖๐๖๖-๖/๑

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ จดทะเบียน	ผู้ รับจดทะเบียน	ผู้ จดทะเบียน ตามสัญญา			ผู้ จดทะเบียน ตามผล			วันที่ จดทะเบียน ใหม่	เจ้าพนักงาน สงวนลิขสิทธิ์ ประเภทบัตร
				ปี	วัน	ที่	ปี	วัน	ที่		
วันที่ ๒๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙	จำหน่าย ทรัพย์สิน อันเนื่อง มาจาก สัญญา	บริษัท สยาม แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง								(นายประจักษ์ สิริวิวัฒน์)
วันที่ ๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๐	จำหน่าย ทรัพย์สิน อันเนื่อง มาจาก สัญญา	บริษัท สยาม แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง								(นายประจักษ์ สิริวิวัฒน์)
วันที่ ๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๐	จำหน่าย ทรัพย์สิน อันเนื่อง มาจาก สัญญา	บริษัท สยาม แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง								(นายประจักษ์ สิริวิวัฒน์)
วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๐	โอน ทรัพย์สิน อันเนื่อง มาจาก สัญญา	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สยาม แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้ถือหุ้น								(นายประจักษ์ สิริวิวัฒน์)
วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๐	โอน ทรัพย์สิน อันเนื่อง มาจาก สัญญา	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สยาม แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้ถือหุ้น								(นายประจักษ์ สิริวิวัฒน์)
วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๐	โอน ทรัพย์สิน อันเนื่อง มาจาก สัญญา	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สยาม แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้ถือหุ้น								(นายประจักษ์ สิริวิวัฒน์)
วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๐	โอน ทรัพย์สิน อันเนื่อง มาจาก สัญญา	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สยาม แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้ถือหุ้น								(นายประจักษ์ สิริวิวัฒน์)
วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๐	โอน ทรัพย์สิน อันเนื่อง มาจาก สัญญา	บริษัท สยาม แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.ซี. พลาซ่า จำกัด								(นายประจักษ์ สิริวิวัฒน์)

การบัญชีจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๙๑.)

แผ่นที่
หน้า ๘

กรุงเทพมหานคร ๒๐๐๗ อำเภอ ห้วยขวาง (วงเวียน)

จดทะเบียน น.ส. เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ถือหุ้น	ผู้รับสัญญา	เมื่อขึ้น ตามสัญญา			เมื่อครบ สัญญา			วันที่ ครบกำหนด เลิกกิจการ ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงนามขอ จดทะเบียน
				ปี	งาน	บาท	ปี	งาน	บาท		
วันที่ ๖ เดือน พ.ศ. ๒๕๓๗	จำนวน เป็นประกัน รวมเงิน โอน	บริษัท ซี.พี.ฟลอร่า จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง			๓๘					(นายประจักษ์ สิวรักษ์)
วันที่ 15 เดือน พ.ศ. 2552	โอนจาก จำนวนรวม สินทรัพย์	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี.ฟลอร่า จำกัด ผู้โอน	-	-	38	-	-	-		(นายประจักษ์ สิวรักษ์)
วันที่ 25 เดือน พ.ศ. 2552	จำนวนเงิน ประกันรวม สินทรัพย์	บริษัท ซี.พี.ฟลอร่า จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง			58					(นายประจักษ์ สิวรักษ์)
วันที่ ๒๔ เดือน พ.ศ. ๒๕๕๓	โอนจาก จำนวนรวม สินทรัพย์	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี.ฟลอร่า จำกัด ผู้โอน	-	-	๓๘	-	-	-		(นายประจักษ์ สิวรักษ์)
วันที่ ๒๕ เดือน พ.ศ. ๒๕๕๓	โอน ซื้อกลาง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมสินทรัพย์	บริษัท ซี.พี.ฟลอร่า จำกัด	บริษัท ซี.พี.แอสต์ จำกัด			๓๘					(นายประจักษ์ สิวรักษ์)
วันที่ ๒๕ เดือน พ.ศ. ๒๕๕๓	จำนวนเงิน ประกันรวม สินทรัพย์	บริษัท ซี.พี.แอสต์ จำกัด บริษัท ซี.พี.แอสต์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง			๓๘					(นายประจักษ์ สิวรักษ์)
วันที่ 4 เดือน พ.ศ. 2556	โอนจาก จำนวนรวม สินทรัพย์	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี.แอสต์ จำกัด (มหาชน) ผู้โอน			38					(นายประจักษ์ สิวรักษ์)
วันที่ 4 เดือน พ.ศ. 2556	จำนวน เงินประกัน รวมสินทรัพย์	บริษัท ซี.พี.แอสต์ จำกัด (มหาชน)	กองบริหารสินทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทราเวลเลอร์ โกลด์ ผู้โอน			38					(นายประจักษ์ สิวรักษ์)

สารบัญชีทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

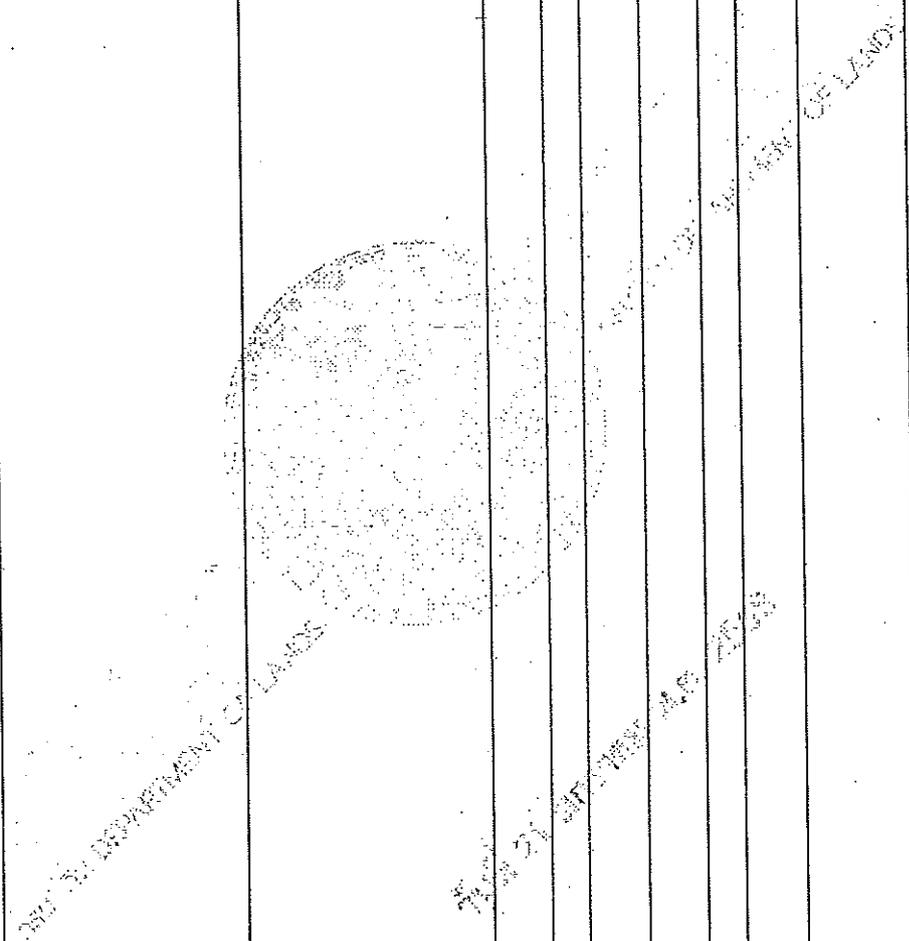
โฉนดที่ดินเลขที่

3110

อำเภอ

ดินแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			รราวง เลขที่ดิน โฉนด ที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลง สภาพ) รวมเช่าโฉนด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	-	-	38	-	-	-	-	 (นายสุภกิจ หน่อสุวรรณ)



สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔๑.)

แผ่นที่ ๗๗

๕๖๐๑๕-๒/๗๑

ดินแดนที่ ๘๒๐๓ อำเภอหนองปรือ (นครชัย)

จดทะเบียน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ ประจำเขต
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๕	จำนอง	บริษัท ซี.พี.เพลซ่า จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	-	๓๘	-	-	-	(นายประพนธ์ สิริวัฒน์)	
วันที่ ๑๕	โอนจาก กรรมกร พ.ศ. ๒๕๕๒	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี.เพลซ่า จำกัด ผู้โอน	-	-	๓๘	-	-	-	(นายประพนธ์ สิริวัฒน์)	
วันที่ ๒๕	จำนองเป็น ประกัน พ.ศ. ๒๕๕๒	บริษัท ซี.พี.เพลซ่า จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	-	๓๘	-	-	-	(นายประพนธ์ สิริวัฒน์)	
วันที่ ๒๔	โอนจาก มรดก พ.ศ. ๒๕๕๓	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี.เพลซ่า จำกัด ผู้โอน	-	-	๓๘	-	-	-	(นายประพนธ์ สิริวัฒน์)	
วันที่ ๒๔	โอนตาม มรดก พ.ศ. ๒๕๕๓	บริษัท ซี.พี.เพลซ่า จำกัด	บริษัท ซี.พี.แลนด จำกัด	-	-	๓๘	-	-	-	(นายประพนธ์ สิริวัฒน์)	
วันที่ ๒๔	จำนองเป็น ประกัน พ.ศ. ๒๕๕๓	บริษัท ซี.พี.แลนด จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	-	๓๘	-	-	-	(นายประพนธ์ สิริวัฒน์)	
วันที่ ๕	โอนจาก มรดก พ.ศ. ๒๕๕๖	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี.แลนด จำกัด ผู้โอน	-	-	๓๘	-	-	-	(นายประพนธ์ สิริวัฒน์)	
วันที่ ๕	จำนองเป็น ประกัน พ.ศ. ๒๕๕๖	บริษัท ซี.พี.แลนด จำกัด	กองบริหารการเงิน ธนาคารพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	-	๓๘	-	-	-	(นายประพนธ์ สิริวัฒน์)	

สารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

โฉนดที่ดินเลขที่

3112

อำเภอ

ดินแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนด ที่ดินใหม่	เจ้าหน้าที่ดิน สงขลาที่ชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลง สภาพ) รวมเช่าโฉนด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.ที.ทาวเวอร์ โกโรท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.ที.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	-	-	38	-	-	-	-	(นายสุภกิจ นน่อสุวรรณ)

สำเนาบัญชีจดทะเบียน

๒๖๖๑๙-๒๖๖

วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้รับจดทะเบียน	เลขที่จดทะเบียน		วันที่จดทะเบียน	สถานที่จดทะเบียน	จำนวนผู้จดทะเบียน	จำนวนเงินจดทะเบียน
				เลขที่จดทะเบียน	เลขที่จดทะเบียน				
วันที่ ๑๕	จดทะเบียน	นาย...	นาย...	๒๖๖๑๙-๒๖๖	๒๖๖๑๙-๒๖๖	๑๕	...	...	...
วันที่ ๒๕	จดทะเบียน	นาย...	นาย...	๒๖๖๑๙-๒๖๖	๒๖๖๑๙-๒๖๖	๒๕	...	...	...
วันที่ ๒๕	จดทะเบียน	นาย...	นาย...	๒๖๖๑๙-๒๖๖	๒๖๖๑๙-๒๖๖	๒๕	...	...	...
วันที่ ๓๐	จดทะเบียน	นาย...	นาย...	๒๖๖๑๙-๒๖๖	๒๖๖๑๙-๒๖๖	๓๐	...	...	...
วันที่ ๓๐	จดทะเบียน	นาย...	นาย...	๒๖๖๑๙-๒๖๖	๒๖๖๑๙-๒๖๖	๓๐	...	...	...
วันที่ ๓๐	จดทะเบียน	นาย...	นาย...	๒๖๖๑๙-๒๖๖	๒๖๖๑๙-๒๖๖	๓๐	...	...	...
วันที่ ๓๐	จดทะเบียน	นาย...	นาย...	๒๖๖๑๙-๒๖๖	๒๖๖๑๙-๒๖๖	๓๐	...	...	...

สารบัญจดทะเบียน

แผ่นที่ ๑

หน้า ข

โฉนดที่ดินเลขที่ ๙๖๐๑๙

จำนวน ๙๖๐๑๙

ตำบล

เมือง

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน ที่ เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ผู้จดทะเบียน	ผู้ ผู้สัญญา	ผู้ ผู้จดทะเบียน			ผู้ ผู้จดทะเบียน			ราคา ที่ดิน บาท	ราคา ที่ดิน บาท
				ผู้ ผู้จดทะเบียน	ผู้ ผู้จดทะเบียน	ผู้ ผู้จดทะเบียน	ผู้ ผู้จดทะเบียน	ผู้ ผู้จดทะเบียน	ผู้ ผู้จดทะเบียน		
วันที่ ๑๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๑	โอน โฉนด	อ. ทศบาล อ. ทศบาล	๑. ทศบาล ๒. ทศบาล	ทศ							
วันที่ ๑๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๑	ขาย	๑. ทศบาล ๒. ทศบาล	๑. ทศบาล ๒. ทศบาล	ทศ							
วันที่ ๓๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	ขาย	๑. ทศบาล ๒. ทศบาล	๑. ทศบาล ๒. ทศบาล	ทศ							
วันที่ ๑๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอน โฉนด	บริษัท บริษัท	บริษัท บริษัท	ทศ							
วันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอน โฉนด	บริษัท บริษัท	บริษัท บริษัท	ทศ							
วันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอน โฉนด	บริษัท บริษัท	บริษัท บริษัท	ทศ							
วันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอน โฉนด	บริษัท บริษัท	บริษัท บริษัท	ทศ							

สารบัญจดทะเบียน (ใบล้ง น.ส. ๔๕)

แผ่นที่
หน้า ๘

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๒๐๑๙ ๓๖๖๔ อำเภอ วัฒนานคร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน ใน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ		ราคา ที่ดิน โฉนดเดิม ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ขายและผู้ซื้อ ประเภท
				ไร่	ตาราง วา	ไร่	ตาราง วา		
วันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	โอนออกจาก เจ้าของรวม อสังหาริมทรัพย์	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.ซี. สาขา จำกัด ผู้โอน	-	38	4	-	-	(นายประจักษ์ สิบตระกูล)
วันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	จำนองเป็น ประกันรวม อสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซี.ซี. สาขา จำกัด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	38	-	-	-	(นายประจักษ์ สิบตระกูล)
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๒	โอนมาจาก เจ้าของรวม อสังหาริมทรัพย์	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)	บริษัท ซี.ซี. สาขา จำกัด ผู้โอน	-	๔๕	-	-	-	(นายประจักษ์ สิบตระกูล)
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	โอนตาม ข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมที่ดินแปลงโฉนด	บริษัท ซี.ซี. สาขา จำกัด	บริษัท ซี.ซี. แคนด จำกัด	-	๑๕	-	-	-	(นายประจักษ์ สิบตระกูล)
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	จำนองเป็น ประกันรวม อสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซี.ซี. แคนด จำกัด บริษัท ซี.ซี. สาขา จำกัด บริษัท ซี.ซี. สาขา จำกัด ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๕๓	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	๓๘	-	-	-	(นายประจักษ์ สิบตระกูล)
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	โอนมาจาก เจ้าของรวม อสังหาริมทรัพย์	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)	บริษัท ซี.ซี. แคนด จำกัด(มหาชน) ผู้โอน	-	38	-	-	-	(นายประจักษ์ สิบตระกูล)
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	จำนองเป็น ประกันรวม อสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซี.ซี. แคนด จำกัด(มหาชน)	กองทุนรวมเพื่อการ เลี้ยงชีพร่วมกับ ซี.ซี. ทราเวลเลอร์ โกลด์ ผู้เช่า	-	38	-	-	-	(นายประจักษ์ สิบตระกูล)

สารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

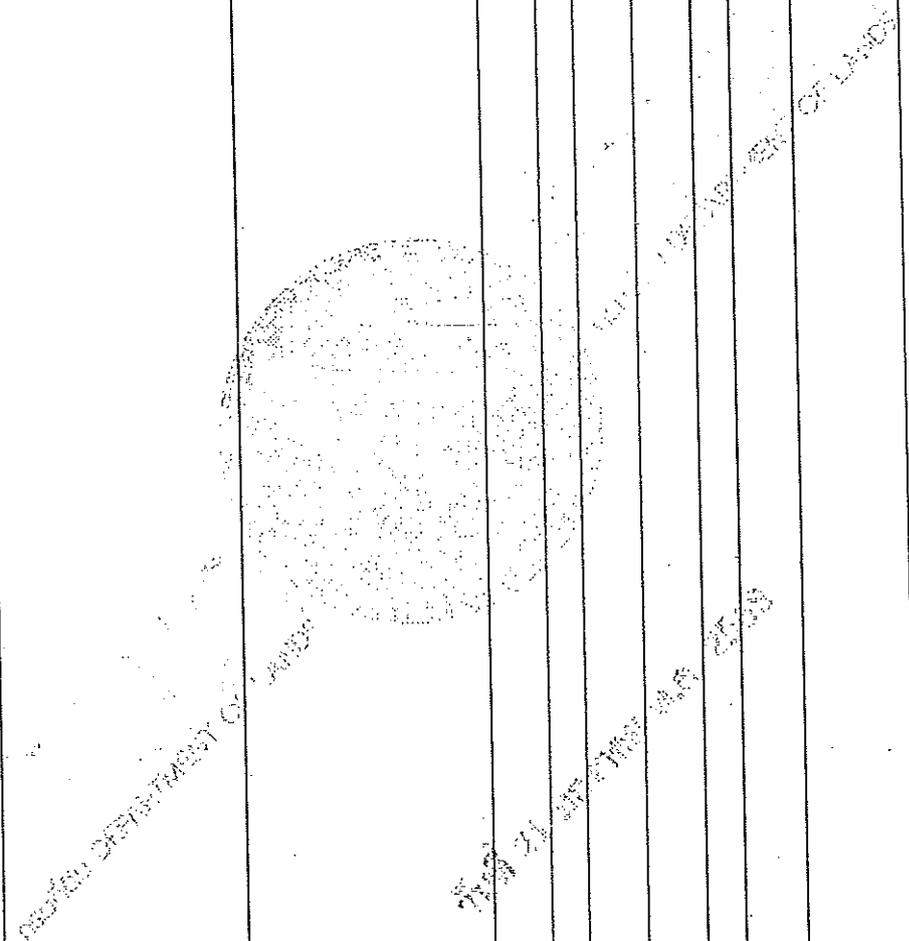
โฉนดที่ดินเลขที่

3114

อำเภอ

ดินแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินคนสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนด ที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลง สภาพ) รวมเช่าโฉนด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โครท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	-	-	38	-	-	-	-	(นายสุภกิจ หน่อสุวรรณ)



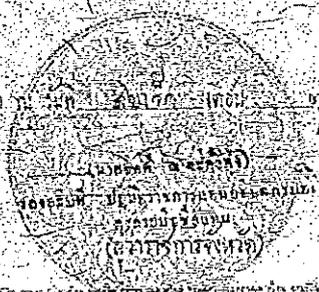
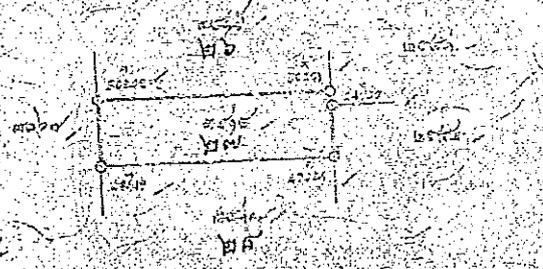
กรมที่ดิน
เลขที่ 5136 III 6920-8

โฉนดที่ดิน
เลขที่ 5136 III 6920-8

ที่ดิน
เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑๐๐ ตารางวา

เป็นหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดิน
(โฉนดที่ดิน)

ที่ดิน
โฉนดที่ดิน
เลขที่ 5136 III 6920-8



๑๐๑-๐๔๔๒๙๐

82020

๑๐๑-๐๔๔๒๙๐

สารบัญจดทะเบียน (ใบข้อ บ.ร.๘๖)

แผ่นที่
หน้า ๕

๕๖๐๖๐-๕๖๑๐

สินค้าของ สหกรณ์ อ่างทอง (วงษ์ชัย)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	นอก ตามสัญญา			นอก ตาม หนังสือ			รวม เลขที่ จดทะเบียน ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ ประจำมาตรา
				ไว้ ไว้	คืน ไว้	วาง ไว้	ไว้ ไว้	คืน ไว้	วาง ไว้		
วันที่ ๓๐ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๗	ขาย สินค้า โดย	บริษัท อริราชศรี	บริษัท ซี.จี. พลาซ่า จำกัด			๓๗				(นายประจักษ์ สิริเวทิน)	
วันที่ ๖ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๗	ค้ำนอง เป็นประกัน รวมสิ่งของ โดย	บริษัท ซี.จี. พลาซ่า จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง			๓๘				(นายประจักษ์ สิริเวทิน)	
วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	โอนจาก จำนวนรวม สิ่งของโดย	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.จี. พลาซ่า จำกัด ผู้ถือครอง			38				(นายประจักษ์ สิริเวทิน)	
วันที่ ๒๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	จำนองเงิน ประกันรวม สิ่งของโดย	บริษัท ซี.จี. พลาซ่า จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง			38				(นายประจักษ์ สิริเวทิน)	
วันที่ ๒๘ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	โอนจาก จำนวนรวม สิ่งของโดย	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.จี. พลาซ่า จำกัด ผู้ถือครอง			๓๘				(นายประจักษ์ สิริเวทิน)	
วันที่ ๒๘ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	โอนตาม ข้อตกลง โอนกิจการทั้งหมด รวมสิ่งของโดย	บริษัท ซี.จี. พลาซ่า จำกัด	บริษัท ซี.จี. แพลนท์ จำกัด			๓๘				(นายประจักษ์ สิริเวทิน)	
วันที่ ๒๘ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	จำนองเงิน ประกันรวม สิ่งของโดย	บริษัท ซี.จี. แพลนท์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง			๓๘				(นายประจักษ์ สิริเวทิน)	
วันที่ 4 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	โอนจาก จำนวนรวม สิ่งของโดย	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.จี. แพลนท์ จำกัด (มหาชน) ผู้ถือครอง			38				(นายประจักษ์ สิริเวทิน)	

นายประจักษ์ สิริเวทิน
๐๖๕๗
เจ้าพนักงาน
๕๖๓ 56

สารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

โฉนดที่ดินเลขที่

3116

อำเภอ

ดินแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			รายการ เลขที่ดิน โฉนด ที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลง สภาพ) รวมเช่าโฉนด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โทรท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะทรัสต์คิงทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	-	-	38	-	-	-	-	(นายสุภกิจ หน่อสุวรรณ)

การบัญชีจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๕๑.)

แผ่นที่
หน้า ๕

82221-๕/19

วันที่ เดือน ปี
 10/10/2552

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ผู้เสียภาษี	ผู้ ผู้รับสัญญา	มูลค่า ตามสัญญา			มูลค่า คงเหลือ			รายการ เสร็จที่ ใดคดีคดี ใหม่	เจ้าพนักงาน สงเคราะห์ ที่คดีคดี
				บาท	สตางค์	ท.จ.	บาท	สตางค์	ท.จ.		
วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๗	ได้ถอน คำขอ	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ขนส่ง จำกัด แลนด์ จำกัด (มหาชน)			๕๐					(นายประจักษ์ สว่าง)
วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๗	เป็นประกัน ผู้มีสิทธิ ขอสินเชื่อ	บริษัท ขนส่ง จำกัด แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี. ฟู้ด จำกัด			๕๐					(นายประจักษ์ สว่าง)
วันที่ ๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๗	จำนอง เป็นประกัน รวมสินเชื่อ โฉนด	บริษัท ซี.พี. ฟู้ด จำกัด	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง			๕๐					(นายประจักษ์ สว่าง)
วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	ได้ถอนจาก จำนองรวม โฉนดโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซี.พี. ฟู้ด จำกัด จำนอง ผู้โฉนด			๕๐					(นายประจักษ์ สว่าง)
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	จำนองเป็น ประกันรวม โฉนดโฉนด	บริษัท ซี.พี. ฟู้ด จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด จำนอง (มหาชน) ผู้รับจำนอง			๕๐					(นายประจักษ์ สว่าง)
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	ได้ถอนจาก จำนองรวม โฉนดโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด จำนอง (มหาชน)	บริษัท ซี.พี. ฟู้ด จำกัด ผู้โฉนด			๕๐					(นายประจักษ์ สว่าง)
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	โอนตาม ข้อคิด โฉนดโฉนด	บริษัท ซี.พี. ฟู้ด จำกัด	บริษัท ซี.พี. ฟู้ด จำกัด			๕๐					(นายประจักษ์ สว่าง)
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	จำนองเป็น ประกันรวม โฉนดโฉนด	บริษัท ซี.พี. ฟู้ด จำกัด บริษัท ซี.พี. ฟู้ด จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด จำนอง (มหาชน) ผู้รับจำนอง			๕๐					(นายประจักษ์ สว่าง)

(นายประจักษ์ สว่าง)

การบัญชีกระเป๋น

๑๖๖๖-๑/๖

วันที่ เดือน ปี	ประเภท การ วัตถุประสงค์	ผู้ให้ยืม	ผู้รับยืม	เงินต้น			ดอกเบี้ย			รวม	รายการตามบัญชี
				บาท	สต.	ส.	บาท	สต.	ส.		
๑๖๖๖-๑-๑	เงินสด	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑๐							นายสมชาย ใจดี
๑๖๖๖-๑-๑	เงินสด	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑๐							นายสมชาย ใจดี
๑๖๖๖-๑-๑	เงินสด	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑๐							นายสมชาย ใจดี
๑๖๖๖-๑-๑	เงินสด	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑๐							นายสมชาย ใจดี
๑๖๖๖-๑-๑	เงินสด	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑๐							นายสมชาย ใจดี
๑๖๖๖-๑-๑	เงินสด	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑๐							นายสมชาย ใจดี
๑๖๖๖-๑-๑	เงินสด	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑๐							นายสมชาย ใจดี
๑๖๖๖-๑-๑	เงินสด	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑๐							นายสมชาย ใจดี
๑๖๖๖-๑-๑	เงินสด	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑๐							นายสมชาย ใจดี

สารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

โฉนดที่ดินเลขที่

3117

อำเภอ

ดินแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนด ที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำบัตร
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 13- พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลง สภาพ) รวมเช่าโฉนด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โทรท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	-	-	50	-	-	-	-	(นายสุภกิจ หม่อสุวรรณ)



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร
สาขา ห้วยขวาง
รอนบัญญัติ พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 13243 หน้าสำรวจ : 544
อำเภอ/เขต : บางซื่อ
ตำบล/แขวง : สามเสนนอกฝั่งเหนือ

เครื่องหมายที่ดิน
ระวาง : 5136 III 6820 แผ่นที่ : 08
มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 37

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 17-1-41.7
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 395,000
ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 2,741,971,500

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 22/01/2568



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร
สาขา หน่วยงาน
รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 3106 หน้าสำรวจ : 3925
อำเภอ/เขต : ดินแดง
ตำบล/แขวง : ดินแดง

เครื่องหมายที่ดิน
ระวาง : 5136 III 6820 แผ่นที่ : 08
มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 34

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-0-40.0
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 395,000
ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 15,800,000

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 22/01/2568



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร
สาขา ห้วยขวาง
รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 3107 หน้าสำรวจ : 3926
อำเภอ/เขต : ดินแดง
ตำบล/แขวง : ดินแดง

เครื่องหมายที่ดิน
ระวาง : 5136 III 6820 แผ่นที่ : 08
มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 33

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-0-37.0
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 395,000
ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 14,615,000

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 22/01/2568



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร
สาขา ห้วยขวาง
รอบมัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 3108 หน้าสำรวจ : 3927
อำเภอ/เขต : ดินแดง
ตำบล/แขวง : ดินแดง

เครื่องหมายที่ดิน
ระวาง : 5136 III 6820 แผ่นที่ : 08
มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 32

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-0-37.0
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 395,000
ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 14,615,000

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์: 22/01/2568



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร
สาขา ห้วยขวาง
รอมัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 3109 หน้าสำรวจ : 3928
อำเภอ/เขต : ดินแดง
ตำบล/แขวง : ดินแดง

เครื่องหมายที่ดิน
ระวาง : 5136 III 6820 แผ่นที่ : 08-
มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 31

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-0-38.0
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 395,000
ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 15,010,000

เอกสารนี้คือผลจากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 22/01/2568



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร
สาขา ห้วยขวาง
รอมัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 3110 หน้าสำรวจ : 3929

อำเภอ/เขต : ดินแดง

ตำบล/แขวง : ดินแดง

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 6820 แผ่นที่ : 08

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 30

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-0-38.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 395,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 15,010,000

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

- วันที่พิมพ์ : 22/01/2568



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สาขา ห้วยขวาง

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 3112 หน้าสำรวจ : 3931

อำเภอ/เขต : ดินแดง

ตำบล/แขวง : ดินแดง

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III-6820 แผนที่ : 08

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 29

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-0-38.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 395,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 15,010,000

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 22/01/2568



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สาขา ห้วยขวาง

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 3114 หน้าสำรวจ : 3933

อำเภอ/เขต : ดินแดง

ตำบล/แขวง : ดินแดง

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง: 5136 III 6820 แผ่นที่ : 08

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 28

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-0-38.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 395,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 15,010,000

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 22/01/2568



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สาขา ห้วยขวาง

รอมัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 3116 หน้าสำรวจ : 3935

อำเภอ/เขต : ดินแดง

ตำบล/แขวง : ดินแดง

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 6820 แผ่นที่ : 08

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 27

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-0-38.0

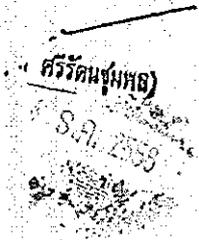
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 395,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 15,010,000

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 22/01/2568

๖๑-๓๖-๒-๑-๑-๑-๐๑๖



ฉบับลงนาม

10/๖ ค.ค.

นสว.ค.

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

ระหว่าง

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

กับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์-โกรท

วันที่ 3 ธันวาคม 2556

WEERAWONG C&P

WEERAWONG, CHINSAVAT & FEANGANG L.L.P.

540 อาคารเมอริควี ทาวเวอร์ ชั้น 22

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

6



หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรกร้าง โฉนด มีกำหนด ตามฉบับปี

ได้ชำระค่าอากรแสตมป์ในอันนี้
5 บาทแล้ว ตามใบเสร็จ
รับเงินเลขที่ 56 4089 799
ลงวันที่ 6 ส.ค. 2556
3925 000 บาท
นายสุวิทย์ คุ้มทรัพย์
กรมการที่ดิน

ที่ดิน
โฉนดเลขที่ 3106 เลขที่ดิน 34 (ตามรายละเอียดแนบท้าย) หน้าสำรวจ
ตำบล ดินแดง อำเภอ ดินแดง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
หนังสือสัญญาเช่าได้ทำเมื่อวันที่ เดือน - 6 ส.ค. 2556 พุทธศักราช
ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เลขประจำประชาชน (โดยนายสมคิด แสงบุญตึก แทน) ผู้ให้เช่า
ระหว่าง บริษัท จี.พี.แลนด์ จำกัด(มหาชน) อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคาร จี.พี.ทาวเวอร์ เลขที่ 313 ตระกูล/ชอช - ถนน สีลม หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -
กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เลขประจำประชาชน (โดยนายวิวัฒน์ สุขเจริญพรกุล แทน) ผู้เช่า
จี.พี.ทาวเวอร์ โครท อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ เลขที่ 195 ตระกูล/ชอช - ถนน สาทรใต้ หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง ยานนาวา อำเภอ/เขต สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้
ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ถึงแปลงไว้หรือ นำไปจัดหาผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุน
มีกำหนด 30 ปี เดือน นับตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 เป็นต้นไป
ข้อ ๒. ผู้เช่าขอเช่าค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 253,534,010.00 บาท เป็นสองงวดเท่ากันตามกำหนดเงินต้น
บทบัญญัติ
ข้อ ๓. ๘ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร จี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พร้อมทาวเวอร์) จำนวน 30 ชั้น และที่ดิน 1 ชั้น
ข้อ ๔. อาคาร 3 ชั้นจำนวน 1 หลังเลขที่ 3, 5, 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
ข้อ ๕. การเช่ามีกำหนดสามสิบปีนับแต่วันที่ ๔ ธันวาคม 2556 เป็นต้นไป
ข้อ ๖. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าที่แนบมาฉบับนี้ ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556
ข้อ ๗. ชำระค่าเช่าครบถ้วนแล้ว

หนังสือสัญญาเช่าได้ทำเป็นตามฉบับ มีข้อความครบถ้วน สำหรับสำนักงานที่ดินหนังสือฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ ผู้ให้เช่า)
ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน
และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) (ลงลายมือชื่อผู้เช่า)
(ลงลายมือชื่อพยาน) (ลงลายมือชื่อพยาน)
(นางสาววัลย์ภรณ์ จันทร์จำปา)
(ลงลายมือชื่อพยาน)
นางสาววัลย์ภรณ์ จันทร์จำปา
สำนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญาเช่าได้ทำต่อหน้า





(หมายเลข ก.ค.๓๖)

คำแทนที่ดิน

1	โฉนดเลขที่	3106	โฉนด	32	หน้า	06
	ระวาง	5136III6820-08	เลขที่ดิน	34	หน้าสำรวจ	3925
	ตำบล	ดินแดน	อำเภอ	ดินแดน	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร
	จำนวนที่ดิน	0 ไร่ 0	งาน	40		
2	โฉนดเลขที่	3107	โฉนด	32	หน้า	07
	ระวาง	5136III6820-08	เลขที่ดิน	33	หน้าสำรวจ	3926
	ตำบล	ดินแดน	อำเภอ	ดินแดน	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร
	จำนวนที่ดิน	0 ไร่ 0	งาน	37		
3	โฉนดเลขที่	3108	โฉนด	32	หน้า	08
	ระวาง	5136III6820-08	เลขที่ดิน	32	หน้าสำรวจ	3927
	ตำบล	ดินแดน	อำเภอ	ดินแดน	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร
	จำนวนที่ดิน	0 ไร่ 0	งาน	37		
4	โฉนดเลขที่	3109	โฉนด	32	หน้า	09
	ระวาง	5136III6820-08	เลขที่ดิน	31	หน้าสำรวจ	3928
	ตำบล	ดินแดน	อำเภอ	ดินแดน	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร
	จำนวนที่ดิน	0 ไร่ 0	งาน	38		
5	โฉนดเลขที่	3110	โฉนด	32	หน้า	10
	ระวาง	5136III6820-08	เลขที่ดิน	30	หน้าสำรวจ	3929
	ตำบล	ดินแดน	อำเภอ	ดินแดน	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร
	จำนวนที่ดิน	0 ไร่ 0	งาน	38		
6	โฉนดเลขที่	3112	โฉนด	32	หน้า	12
	ระวาง	5136III6820-08	เลขที่ดิน	29	หน้าสำรวจ	3931
	ตำบล	ดินแดน	อำเภอ	ดินแดน	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร
	จำนวนที่ดิน	0 ไร่ 0	งาน	39		
7	โฉนดเลขที่	3114	โฉนด	32	หน้า	14
	ระวาง	5136III6820-08	เลขที่ดิน	28	หน้าสำรวจ	3933
	ตำบล	ดินแดน	อำเภอ	ดินแดน	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร
	จำนวนที่ดิน	0 ไร่ 0	งาน	38		
8	โฉนดเลขที่	3116	โฉนด	32	หน้า	16
	ระวาง	5136III6820-08	เลขที่ดิน	27	หน้าสำรวจ	3935
	ตำบล	ดินแดน	อำเภอ	ดินแดน	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร
	จำนวนที่ดิน	0 ไร่ 0	งาน	38		
9	โฉนดเลขที่	3117	โฉนด	32	หน้า	17
	ระวาง	5136III6820-08	เลขที่ดิน	26	หน้าสำรวจ	3936
	ตำบล	ดินแดน	อำเภอ	ดินแดน	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร
	จำนวนที่ดิน	0 ไร่ 0	งาน	50		

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

ศรีวิเศษ (พช)

4 S.R. 2556

ฉบับลงนาม

10/10/56
นสอ

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

ระหว่าง

บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

กับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท

วันที่ 3 ธันวาคม 2556

WEERAWONG C&P

WEERAWONG CHINNAVAT & PLANGPANOL LTD.

540 อาคารเมอริทวิ ทาวเวอร์ ชั้น 22

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

[Signature]
WCP

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

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 เป็นผู้มีส่วนจกร่างทำการแทน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ("กองทุนรวม" หรือ "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดเลขที่ 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 และบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 13243 ตำบลดินแดง, ห้วยขวาง (สามเส้นนอกฝั่งเหนือ) อำเภอดินแดง, ห้วยขวาง (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว โดยอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และที่จอดรถ จำนวน 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง อาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในยานระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ และอุปกรณ์ที่ติดตั้งและใช้งานในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)
- (ข) ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้เช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) รวมทั้งส่วนควบ งานระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว และผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้ให้เช่า
- (ค) ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขายเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่ามีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้ให้เช่า
- (ง) ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะให้ใช้เครื่องหมายการค้าและเครื่องหมายบริการ ในเครื่องหมาย "ซี.พี. ทาวเวอร์" และ "C.P.TOWER" ("เครื่องหมาย") และผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะใช้เครื่องหมายการค้าและเครื่องหมายบริการดังกล่าวเพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่ซื้อ

1.1 เมื่อเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและกองทุนรวมตกลงเช่า

- (1) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 13243 เลขที่ดิน 37 หน้าสำรวจ 544 เนื้อที่ 14 ไร่ 3 งาน 49.8 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 เลขที่ดิน 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27 และ 26 หน้าสำรวจ 3925, 3926, 3927, 3928, 3929, 3931, 3933, 3935 และ 3936 ตามลำดับ เนื้อที่รวม 3 งาน 54 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลห้วยขวาง (สามเสนนอกฝั่งเหนือ), ดินแดง อำเภอห้วยขวาง (บางซื่อ), ดินแดง กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 15 ไร่ 3 งาน และ 3.8 ตารางวา ("ที่ดินที่เช่า") ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ
- (2) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) บางส่วน (ยกเว้นชั้น 10 บางส่วน และชั้น 29) ตั้งอยู่ที่ 35 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร ("อาคารที่เช่า") ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ
- (3) ส่วนควบ และงานระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าซึ่งได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ("งานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า") ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ

ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้

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

ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า (ตามที่นิยามข้างล่าง)

ข้อ 2. เงื่อนไขบังคับก่อน

2.1 การเช่าทรัพย์สินที่เช่า และการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อจะมีผลต่อเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จแล้ว เว้นแต่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะยกเว้นการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว

(1) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ให้เช่า (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) และ ผู้เช่า (ในฐานะผู้เช่า) ได้รับการลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแล้ว

(2) ผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร (ตามที่นิยามข้างล่าง) ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ตามที่นิยามข้างล่าง) มีอยู่ก่อนวันเช่าทำสัญญานี้ และให้ผู้เช่าเช่าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า เป็นจำนวนอย่างน้อยร้อยละ 70 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารที่เช่า

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

2.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้เงื่อนไขตามข้อ 2.1 เป็นผลสำเร็จก่อนหรือภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("วันที่การเช่าสำเร็จ")

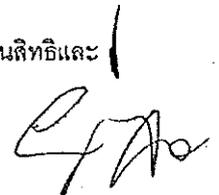
2.3 หากเงื่อนไขตามที่กำหนดตามข้อ 2.1 ไม่เป็นผลสำเร็จ หรือไม่ได้รับการยกเว้นภายใน 17.00 น. ของวันที่ การเช่าสำเร็จแล้ว คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบ และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือ ประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

ข้อ 3. ระยะเวลาการเช่า การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า และกำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์

3.1 เมื่อเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว คู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ณ วันที่การเช่าสำเร็จ ("วันจดทะเบียนการเช่า")

3.2 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า ("ระยะเวลาการเช่า") โดยให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบและผู้ให้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น และปราศจากการระงับใดๆ

3.3 ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบคืนฉบับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและ



หน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเช่าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 3) และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเงินประกันการเช่าและการบริการตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (หากมี) ให้แก่ผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนการเช่า เมื่อได้มีการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 3.1 และเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าตอบแทนตามข้อ 4 ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว

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

ให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเกิดขึ้นก่อนกำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์

3.5 ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยังมิได้ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเช่าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า ก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

(1) ผู้เช่าตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า

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

(3) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเช่าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่าโดยเร็ว

3.6 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้ผู้เช่าพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

ข้อ 4. ค่าตอบแทน

4.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,752,786,828 บาท (สี่พันเจ็ดร้อยห้าสิบล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นหกพันแปดร้อยยี่สิบแปดบาท) เพื่อตอบแทนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยแบ่งค่าเช่าตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 4,514,767,486 บาท (สี่พันห้าร้อยสิบสี่ล้านเจ็ดแสนหกหมื่นเจ็ดพันสี่ร้อยแปดสิบหกบาท) แบ่งเป็น ค่าเช่าสำหรับที่ดินแบ่งเช่าบางส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 13243 เป็นจำนวนเงิน 4,261,233,476 บาท (สี่พันสองร้อยหกสิบเอ็ดล้านสองแสนสามหมื่นสามพันสี่ร้อยเจ็ดสิบหกบาท) และค่าเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 เป็นจำนวนเงิน 253,534,010 บาท (สองร้อยห้าสิบล้านสามหมื่นห้าแสนสามหมื่นสี่พันสิบบาท)
- (2) ค่าเช่าสำหรับงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 225,712,315 บาท (สองร้อยยี่สิบล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นสองพันสามร้อยสิบห้าบาท) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

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

4.2 คู่สัญญาตกลงซื้อขายทรัพย์สินที่ชื่อในราคา 11,907,027 บาท (สิบเอ็ดล้านเก้าแสนเจ็ดพันยี่สิบเจ็ดบาท) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว โดยผู้เช่าจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งจำนวน ในวันจดทะเบียนการเช่า

4.3 ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนในสิทธิการให้เครื่องหมายให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 400,000 บาท (สี่แสนบาท) ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 5. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

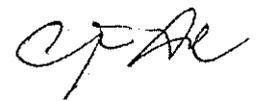
ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หารประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าอันเนื่องเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และศูนย์การค้า และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และหรือรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ("โครงการจัดการกองทุนรวม") และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ("หนังสือชี้ชวน") โดยในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ได้มีการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และศูนย์การค้า

ข้อ 6. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

6.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้

6.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งรวมถึงอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นในอนาคต รวมทั้งมีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลง



หรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน 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

ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

- 6.4 ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และการเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าต้องไม่ทำให้อุปกรณ์ของผู้เช่าต้องหยุดชะงัก

- 6.5 ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.3 ข้างต้นในส่วนที่ผู้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันทำการที่ 5 ของเดือนถัดจากเดือนที่ผู้เช่าได้รับเงินดังกล่าว

- 6.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงถึงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม

- 6.7 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าภายในระยะเวลาอันสมควรถึงแผนการ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่ผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าที่แตกต่างอย่างมี

นัยสำคัญจากข้อมูลที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

- 6.8 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญานี้
- 6.9 ผู้เช่ามีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญา ระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 6.10 ผู้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือมีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าตามสัญญานี้
- 6.11 ผู้เช่าอนุญาตให้ผู้ให้เช่าใช้พื้นที่อาคารซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม ("โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว") และชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอรั่มทาวน์) ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า รวมทั้งที่จอดรถ และทางเข้าออกของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ซึ่งมีพื้นที่คาบเกี่ยวอยู่ในส่วนของอาคารที่เช่า ได้ตามปกติของการทำธุรกิจของผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทนจากผู้ให้เช่า รายละเอียดพื้นที่ดังกล่าวปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้

ข้อ 7. สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 7.1 ภายใต้บังคับของข้อ 6.9 ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการตามที่กองทุนรวมร้องขอ รวมถึงลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญา ระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้
- 7.2 ภายใต้บังคับของข้อ 6.2 ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นในอนาคต หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นตามที่ผู้เช่าร้องขอหรือตามที่กฎหมายกำหนด รวมตลอดถึงลงลายมือชื่อในแบบคำขอหรือการให้ความยินยอมในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าตามที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

กำหนด โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นและตกลงจะดำเนินการแนบแบบปลุกสร้าง และเอกสารที่ประกอบคำขออนุญาตดังกล่าว

- 7.3 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.4 ข้างต้นในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับใช้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ก่อนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้เช่าภายในวันทำการที่ 5 ของเดือนถัดจากเดือนที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินดังกล่าว และจะส่งมอบต้นฉบับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 วันทำการนับจากวันที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารให้ความยินยอมดังกล่าว
- 7.4 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และตกลงไม่ก่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ยกเว้นกรณีในกรณีที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้
- 7.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ใช้เป็นหลักประกัน ก่อภาระผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใด ๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า
- 7.6 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ตัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่า จะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้เช่า จะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 7.7 ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการหรืองดเว้นกระทำกรใด ๆ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าทำสัญญาเช่าฉบับนี้
- 7.8 ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือมีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการศึกษาปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้
- 7.9 ผู้เช่า และผู้ให้เช่า (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว) ตกลงว่าผู้เช่าจะไม่คิดค่าใช้จ่ายกับผู้ให้เช่าหรือบุคคลใด ๆ ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ลูกค้าของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว จอดรถยนต์ในอาคารที่เช่า เว้นแต่จะเกิน

กว่าจำนวนที่ตกลงกันไว้ในแต่ละเดือนซึ่งทางโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว จะเป็นผู้ชำระค่าใช้สถานที่จอดรถให้แก่ทางผู้เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 5

- 7.10 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าบริการส่วนกลางสำหรับการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคารให้กับผู้เช่า ตามสัดส่วนพื้นที่ชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคารและผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้าและน้ำประปา ตามปริมาณการใช้งานจริงในราคาต้นทุน (ตามยอดค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าเป็นผู้ชำระให้กับหน่วยงานราชการ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในส่วนพื้นที่ชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคาร

ข้อ 8. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

- 8.1 ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

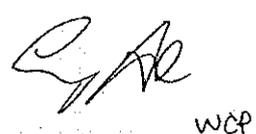
- 8.2 ผู้เช่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (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) ยกเว้นกรณีก่อการร้าย และกรณีพินิตินทรุดตัว สำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า กับบริษัทประกันภัยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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



wcp

(4) ทุนประกันจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์ต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ

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

9.3 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) กับบริษัทประกันภัยและในวงเงินประกันภัยตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน

(2) ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์

(3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

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

ทั้งนี้ นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันก่อนที่มีการสลักหลังกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด และกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก เพื่อให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้เอาประกันรวมและผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่ผู้ให้เช่าทำไว้ หากผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากผู้รับประกันภัย ผู้ให้เช่าตกลงที่จะโอนค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าโดยเร็ว

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

1
GAC
wcf

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

9.7 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยทรัพย์สินอื่นๆ ของผู้เช่าและบุคคลที่สาม กับผู้รับประกันภัยที่ผู้เช่าเห็นสมควรด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ข้อ 10. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

10.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

10.2 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง เฉพาะความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

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

ข้อ 11. ค่ารับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงให้ค่ารับรองและรับประกันแก่ผู้ให้เช่าดังต่อไปนี้

11.1 ผู้เช่ามีฐานะเป็นกองทุนรวมอดสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

11.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใด ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน

11.3 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืน ข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 12. คำรับรองและรับประกันของผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

12.1 ผู้ให้เช่าเป็นบริษัทมหาชนจำกัดซึ่งจัดตั้งและดำรงอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย

12.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเช่าทำและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุก ประการ

12.3 การเช่าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์และผูกพันผู้ให้เช่ารวมทั้ง สามารถให้บังคับต่อผู้ให้เช่าเพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญานี้ได้ทั้งหมดภายใต้การปฏิบัติตาม บทบัญญัติต่าง ๆ ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

12.4 การเช่าทำ และการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้ง ฝ่าฝืนและ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำชี้ขาดใด ๆ และ ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเช่าทำสัญญาฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว

12.5 ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมเพื่อเช่าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ จากคู่สัญญาต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าและ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว

12.6 การเช่าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เช่าตกหรืออาจตกเป็นผู้มีผิด สัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับบุคคลภายนอก

12.7 ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่าง เหมาะสมเช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่มีลักษณะ ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า

12.8 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

1
wcp

- 12.9 ผู้ให้เขาเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและทรัพย์สินที่เขาไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้การผูกพันใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 12.10 การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เขา รวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้งานและการประกอบกิจการของอาคารที่เขา ได้รับอนุญาตและ/หรือใบอนุญาตจากหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน และใบอนุญาตและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์ ("ใบอนุญาต")
- 12.11 ผู้ให้เขามีได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาต และผู้ให้เขามีได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาตและ/หรือการได้รับอนุญาตถูกระงับ ยกเลิกหรือเพิกถอน
- 12.12 ทรัพย์สินที่เขาไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้
- 12.13 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เขาไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกรณีข้อกล่าวหาได้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- 12.14 ผู้ให้เขาได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เขาที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการเช่าครบถ้วนแล้ว
- 12.15 ในการประกอบกิจการของอาคารที่เขา ผู้ให้เขาได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป
- ผู้ให้เขามีได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการของทรัพย์สินเขามีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม
- 12.16 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เขาไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่าผู้เช่าในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- 12.17 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เขา การดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่เขา และ/หรือผู้ให้เขาที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวม และ/หรือหนังสือชี้ชวน เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ

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

ข้อ 13. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

13.1 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า ออกรงเดมปี และค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา

13.2 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

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

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

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

ข้อ 14. การอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ

เพื่อเป็นคำตอบแทนค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าผู้ให้เช่าตกลงจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้เครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ ในเครื่องหมาย "ซี.พี. ทาวเวอร์" และ "C.P. TOWER" ("สิทธิในการใช้เครื่องหมาย") เพื่อดำเนินกิจการของผู้เช่า รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และใช้ในการโฆษณาและการประชาสัมพันธ์ของผู้เช่า เพื่อดำเนินกิจการของผู้เช่า รวมถึงใช้เครื่องหมายดังกล่าวในเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องหรือเรื่องดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าตกลงที่จะดำเนินการต่างๆ เพื่อไม่ให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่ามาฟ้องร้องในการใช้เครื่องหมายดังกล่าว

1
E. M. WCP

ทั้งนี้ ภายหลังจากผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายดังกล่าวต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์แล้ว คู่สัญญาตกลงจะเข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายโดยมี รายละเอียดเป็นไปตามที่คู่สัญญาเห็นชอบร่วมกันและไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของ สัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดต่อไปโดยเร็ว

ข้อ 15. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิก สัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

15.1 คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันภายใต้สัญญา

15.2 ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

15.3 ครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยไม่มี การต่ออายุเช่าออกไป

15.4 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิดของกองทุนรวมและ บริษัทจัดการ

ข้อ 16. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 15 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาและผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่า รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เขาได้ตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่

16.2 กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาใน ข้อ 15.3 และข้อ 15.4 ของสัญญา ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

16.3 หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้เป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้จะมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

16.4 ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาตามสัญญานี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เขาจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือบอกกล่าว

16.5 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ส่งมอบทรัพย์สินที่เขาคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพของทรัพย์สินที่เขาตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งกับทรัพย์สินที่เขา ในขณะที่นั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษา โดยผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้

ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินที่เขา ทั้งนี้ ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าอาจร่วมกันแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินที่เขาโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวร่วมกันเท่า ๆ กัน

(2) ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่มีอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่ผู้ให้เช่า

(3) รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดินของทรัพย์สินที่เขาในระยะเวลาเช่าตามสัดส่วน ทั้งนี้ หากผู้เช่าได้ชำระภาษีล่วงหน้าในส่วนในช่วงเวลาภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วก่อนระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะคืนภาษีในส่วนดังกล่าวตามสัดส่วนให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 วันจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า

หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีดังกล่าวแทนผู้เช่า หรือผู้เช่ามีภาษีค้างชำระและผู้ให้เช่าชำระภาษีดังกล่าวแทนผู้เช่าให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าจะคืนภาษีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระแทนผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้ให้เช่า

16.6 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด ผู้ให้เช่าจะดำเนินการซื้อเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 1.2 ของสัญญาฉบับนี้จากผู้เช่าในราคามูลค่าตามบัญชี (Book Value) รวมทั้งดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นรวมถึงจัดทำสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สิน

ข้อ 17. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 18. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

ข้อ 19. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

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

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

ข้อ 20. คำบอกกล่าว

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

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเองหรือพนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้ผู้ให้เช่า

บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

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

โทรศัพท์: (02) 625-7000

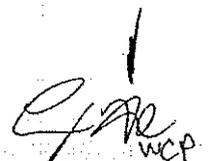
เรียน: กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท

ที่อยู่: เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์: (02) 686-6100



เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งค่าบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

ข้อ 21. การละสิทธิ

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

ข้อ 22. กฎหมายที่ใช้บังคับ

22.1 ในกรณีที่มีข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งตามสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่อาจตกลงกันได้ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธินำคดีสู่ศาลที่มีอำนาจพิจารณาและพิพากษาคดีเกี่ยวกับข้อโต้แย้งหรือข้อพิพาทดังกล่าว

22.2 สัญญาฉบับนี้ให้อยู่ภายใต้การบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

คู่สัญญาลงนามหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)



นายสุนทร อรุณานนท์ชัย

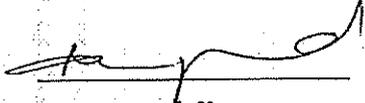
พยาน



นายสมเกียรติ เรือนทองดี

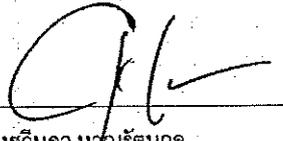


กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท



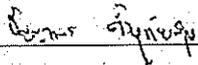
นายสมชัย บุญนาศิริ



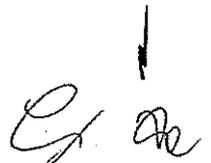


นางชจินดา นวนรัตน์กุล

พยาน



นางสาวอัญญาพร ตั้งอุทัยสุข



เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

1. ที่ดินที่เช่า

	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่า ⁽²⁾		
				ไร่	งาน	วา
1	13243 (บางส่วน)	37	544	14	3	49.8
2	3106	34	3925	0	0	40
3	3107	33	3926	0	0	37
4	3108	32	3927	0	0	37
5	3109	31	3928	0	0	38
6	3110	30	3929	0	0	38
7	3112	29	3931	0	0	38
8	3114	28	3933	0	0	38
9	3116	27	3935	0	0	38
10	3117	26	3936	0	0	50
รวมทั้ง 10 แปลง				15	3	3.8

2. อาคารที่เช่า

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า จำนวน 30 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่รวม 194,655.35 ตารางเมตร

3. งานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า

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

เอกสารแนบท้าย 2

รายละเอียดทรัพย์สินที่ซื้อ

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