

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 06/120/68(R)(L)

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

ที่ตั้ง : เลขที่ 34 ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา
แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

จัดทำโดย
บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 06/120/68(R)(L)

30 มิถุนายน 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 06/120/68(R)(L)

เรียน ผู้อำนวยการบริหาร บริษัท ซีพี แลนด์ ไรท์ โกรท จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

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

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

ที่ตั้งทรัพย์สิน : อาคารเลขที่ 34 ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

พิกัดทางภูมิศาสตร์: Lat: 13.757712, Lon: 100.533711

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

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

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

ใบอนุญาต: ดังรายละเอียดต่อไปนี้

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

การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์



Since 1982

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

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

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

ISO 9001:2015

The first property consultant firm certified for the overall services

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับ
 ไตรมาส 2/2568

หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด
 สมมติฐานการประเมิน : ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษ

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

วันที่ประเมิน : 25 มิถุนายน 2568

สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ แสดงได้ดังตารางดังต่อไปนี้

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.42 ปี (ที่ดิน+อาคาร)							
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ							
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)							
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,600.0	ตร.ว.ฯ ละ	472,250.00	บาท เป็นเงิน	755,600,000.00	บาท	
เนื้อที่อาคาร	29,656.0	ตารางเมตร			134,700,000.00	บาท	
มูลค่ารวม					890,300,000.00	บาท	
มูลค่ารวมโดยประมาณ					890,300,000.00	บาท	
(แปดร้อยเก้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)							
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)							
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 2/68)					536,300,000.00	บาท	
(ห้าร้อยสามสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)							
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)							
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					536,300,000.00	บาท	
(ห้าร้อยสามสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)							

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางวรรณภา พูนปาน)
 รองกรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1. บทนำและวัตถุประสงค์	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	3
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	5
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	13
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	32
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	33
ภาคผนวก	
ก. รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	
จ.ผังรูปแปลงที่ดิน	
ฉ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
ช. สำเนาเอกสารสิทธิ์	

1. บทนำและวัตถุประสงค์

1.1 ผู้มอบหมาย

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

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

1.2 วัตถุประสงค์

เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับไตรมาส 2/2568

การนำรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น
ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

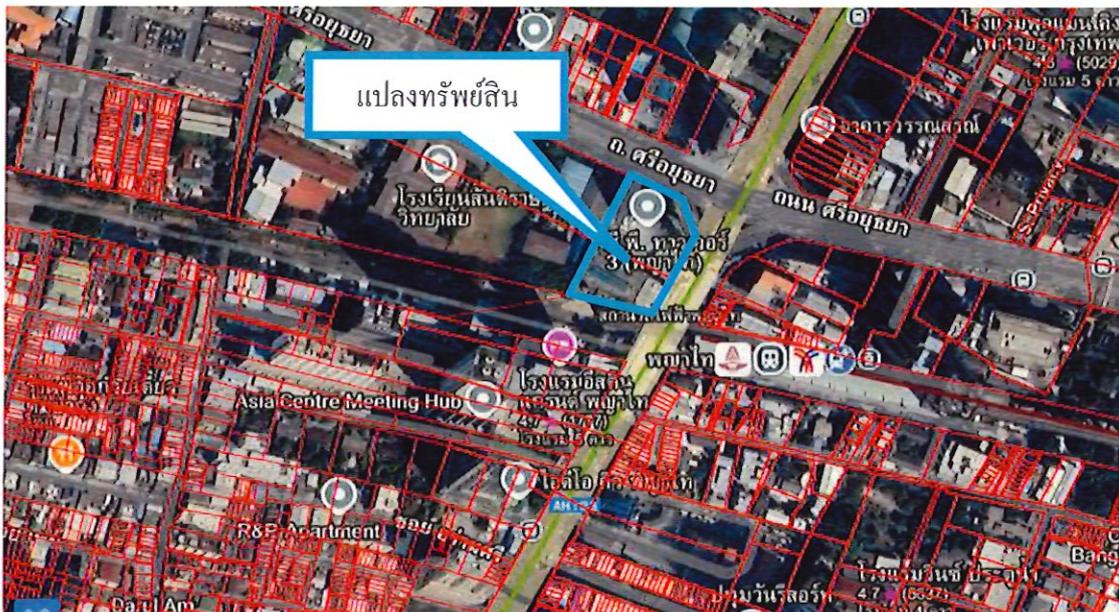
1.3 วันที่สำรวจและประเมิน

วันที่ 25 มิถุนายน 2568

1.4 ทรัพย์สินที่ประเมิน

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

รูปภาพที่ 1: แสดงภาพถ่ายดาวเทียมที่ตั้ง



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

ที่ตั้งทรัพย์สินมีพิกัดทางภูมิศาสตร์ คือ Lat: 13.757712, Lon: 100.533711

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ อาคารเลขที่ 34 ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร แผนที่แสดงในภาคผนวก ง.

2.2 การคมนาคม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ทางทิศใต้ของถนนสายนี้ โดยมีรายละเอียดของถนนผ่านหน้าทรัพย์สินดังนี้

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

2.3 ทางเข้าออก

ทางเข้าออกของทรัพย์สินตามกฎหมายไม่มีปัญหาในการเข้าออก เนื่องจากเป็นทางสาธารณะประโยชน์

2.4 ทำเลและสภาพแวดล้อม

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

นอกจากนี้ในทำเลนี้ยังมีสถานที่ที่สำคัญๆ ในทำเลนี้ เช่น สำนักงานเขตราชเทวี โรงพยาบาล สถาบันโรคไตภูมิราชนครินทร์ กรมแพทย์ทหารบก โรงเรียนสันติราษฎร์วิทยาลัย กรมปศุสัตว์ เซ็นจูรีเดอะมูฟวี พลาซ่า และคิง พาวเวอร์ เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

ผู้ประเมินได้รับสำเนาเอกสารสิทธิในการประเมินนี้จากผู้ว่าจ้างและได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานโดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2568 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1: รายการเอกสารสิทธิที่ดิน

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

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

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าสำเนาเอกสารสิทธิในรายงานการประเมิน มีรายละเอียดข้อความตรงตามเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน / ระบบอิเล็กทรอนิกส์



(ว่าที่ร.ต.กิตติศักดิ์ ชำนาญช่าง)
ผู้สำรวจและประเมิน

หมายเหตุ

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

สิทธิตามกฎหมาย

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

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

ภาวะผู้купัน

จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่า มีการจดทะเบียนเช่าที่ดิน จำนวน 2 โฉนดระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.42 ปี) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) ให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

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

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

ลำดับที่ 1-4 ผู้เช่าชำระในวันจดทะเบียนการเช่า

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

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินเป็นราคาประเมินรายแปลง โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ

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

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

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้เบื้องต้น โดยตรวจสอบจากรวางแผนที่ หมายเลข 5136 III 6620-5

3.4 ลักษณะที่ดิน

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

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยม ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลักทางด้านทิศเหนือกว้างประมาณ 104.00 เมตร ความลึกสูงสุดประมาณ 68.00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบ ที่ดินได้ปรับปรุงถมดินแล้ว โดยมีระดับพื้นผิวดินสูงกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.5 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน

อาณาเขตติดต่อดังนี้

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

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
- ปัญหามลพิษ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคที่ผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ไฟฟ้า, ประปา, ท่อระบายน้ำ, ไฟฟ้าถนน เป็นต้น

3.6 สาธารณูปการ

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

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2: รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

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

มีการจดทะเบียนเช่าที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่า เริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.42 ปี) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) มาจำนวนกับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

4.2 การสำรวจอาคารฯ

4.2.1 ใบอนุญาตก่อสร้าง

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

4.2.2 แบบแปลนอาคาร

แบบแปลนที่ได้รับ จากลูกค้า

4.2.3 ร้อยละการก่อสร้าง

อาคารก่อสร้างเสร็จ 100%

4.2.4 การเข้าสำรวจอาคาร

สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากปัจจุบันมีผู้เช่า ไม่อนุญาตให้เข้าสำรวจ

4.2.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการทำงานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

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

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก จ และ ฉ ตามลำดับ

4.2.5 รายละเอียดพื้นที่เช่าภายในอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 9355 และ 9356 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 4-0-0.0 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร A), อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น (อาคาร B) และอาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น (อาคาร C) ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร 30 ปี สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.42 ปี ภายใต้ชื่อ "ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)" โดยปัจจุบันทรัพย์สินใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า (Office) พื้นที่ค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เก็บของ (Stock)

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

1) พื้นที่สำนักงาน (Office)	9,235.00	ตารางเมตร
2) พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	5,627.12	ตารางเมตร
3) พื้นที่เก็บของ (Stock)	86.00	ตารางเมตร
รวมพื้นที่แบ่งเช่าทั้งหมด	14,948.12	ตารางเมตร

โดยมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยและการใช้ประโยชน์ในอาคารดังนี้

อาคาร A

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

อาคาร B และอาคาร C

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

สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ ประกอบด้วย

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

พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Space Area)

Floor	Unit/ Location	Area (sq.m)	Lease	
			commence	
3	A03	756.00	10 ส.ค. 67	9 ส.ค. 68
4	A04	755.00	1 ก.พ. 66	31 ม.ค. 69
5	A05	752.00	1 ม.ค. 68	30 มิ.ย. 68
6	A06-1	605.60	1 ก.ย. 67	31 ส.ค. 70
6	A06-2	113.55	1 ก.ย. 67	31 ส.ค. 70
6	A06-3	37.85	1 ก.ย. 67	31 ส.ค. 70
7	A07	772.00	1 มี.ค. 66	28 ก.พ. 69
8	A08	757.00	1 ส.ค. 65	31 ก.ค. 68
9	A09	772.00	1 ธ.ค. 66	30 พ.ย. 69
10	A10-1	459.00	16 พ.ค. 67	15 พ.ค. 70
10	A10-1-1	24.00	1 ก.ค. 66	30 มิ.ย. 67
10	A10-2	259.00	1 มิ.ย. 66	31 พ.ค. 69
11	A11	136.00	1 พ.ค. 65	30 เม.ย. 66
11	A11-1	24.00	1 มิ.ย. 67	30 พ.ย. 67
11	A11-1-1	96.00	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 70
11	A11-2	209.50	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 70
11	A11-2-1	52.50	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 70
11	A11-3	224.00	1 เม.ย. 65	31 มี.ค. 68
A12	A12,A12-1		1 ส.ค. 65	31 ก.ค. 68
12A	12A,A12-1	631.00	1 ส.ค. 67	31 ก.ค. 68
12A	12A-2	150.00	1 ส.ค. 67	31 ก.ค. 68
A12A	A12A,A12A-1	796.00	1 ส.ค. 65	31 ก.ค. 68
A14	A	829.00		
14	A14-1	24.00	16 ก.ค. 64	15 ก.ค. 67
		9,235.00		
		9,235.00		

พื้นที่ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Retail Space Area)

Floor	Unit/ Location	Area (sq.m) ทั้งหมด	Lease commence	
			เริ่มสัญญา	สิ้นสุดสัญญา
	A101-102	46.05	1 ม.ค. 67	31 ธ.ค. 69
1	A101-102	378.00	21 ต.ค. 67	20 ต.ค. 70
1	A103	86.00	1 มิ.ย. 67	31 พ.ค. 70
1	A104-A105	210.00	16 ม.ค. 65	15 ม.ค. 68
1	AS1-01	10.00	1 ก.ค. 67	30 มิ.ย. 70
1	A106	120.00	1 ม.ค. 66	31 ธ.ค. 67
			1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 70
1	A107	42.00	15 ต.ค. 65	14 ต.ค. 68
1	A108	45.00	16 พ.ค. 65	15 พ.ค. 68
M	AM 01	227.00	1 พ.ค. 67	30 เม.ย. 70
M	AM 02	172.00	16 พ.ย. 66	15 พ.ย. 69
M	AM03	294.00	1 พ.ย. 67	31 ต.ค. 70
M	AM 05	126.00	16 ก.ย. 67	15 มี.ค. 68
2	A201,202	204.00	1 พ.ค. 67	31 ต.ค. 67
2	A203	99.00	1 พ.ค. 67	30 เม.ย. 68
2	A204	126.00	16 ก.ค. 66	15 ก.ค. 69
1	B101	160.00	1 ก.ค. 66	30 มิ.ย. 69
1	B101-1,B102-2	141.00	16 ต.ค. 66	15 ต.ค. 69
1	B103	30.00	1 ต.ค. 65	30 ก.ย. 68
1	B105	51.00	1 เม.ย. 67	15 ก.ค. 68
1	B104,B106	106.00	1 ก.พ. 67	30 พ.ย. 69
1	B107	52.00	1 ก.ย. 66	31 ส.ค. 69
1	B108	20.00	16 ธ.ค. 65	15 ธ.ค. 68
2	B201	201.00	1 มิ.ย. 67	15 ธ.ค. 69
2	B202	151.00	15 ธ.ค. 65	14 ธ.ค. 68
2	B203	70.00	1 ก.ค. 67	30 มิ.ย. 70
2	B204	53.00	1 มี.ค. 66	28 ก.พ. 69
2	B205-206	75.00	1 ต.ค. 67	31 พ.ค. 69
2	B207	36.00	1 ก.ค. 67	31 พ.ค. 69
3	B301	100.00	16 เม.ย. 66	15 เม.ย. 69
3	B301-1	105.00	1 ส.ค. 67	31 ก.ค. 70
3	B302	71.00	1 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 67
3	B302-1	38.00	1 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 67
3	B303	106.00	28 มี.ค. 66	27 มี.ค. 69
3	B304	53.00	1 ก.พ. 68	31 ม.ค. 71
3	B305,06,07	115.00	1 ต.ค. 66	30 ก.ย. 69
3	C3 01,C401	626.00	16 ธ.ค. 67	31 ม.ค. 68
4,3	B401-1,C301-1	261.00	1 ก.พ. 65	31 ม.ค. 68
1	C101-103	208.00	1 ส.ค. 65	31 ก.ค. 68
2	C201-1	100.00	1 พ.ย. 67	30 ต.ค. 70
2	C201	50.00	16 พ.ย. 65	15 พ.ย. 68
2	C202	16.38	16 ส.ค. 66	15 ส.ค. 69
3	C3 02	16.69	15 ก.ย. 66	28 ก.พ. 68
4	C401	215.00	16 ต.ค. 67	15 ต.ค. 70
5	C5 01	215.00	1 ส.ค. 66	31 ก.ค. 69
		5,627.12		

พื้นที่ส่วนพื้นที่เก็บของ (Stock Area)

Floor	Unit/ Location	Area (sq.m) เช่าจริง	Lease commence	
1	BS 1-01	27.00	16 ส.ค. 65	15 ม.ค. 68
1	BS 1-02	32.00	1 ส.ค. 65	31 ก.ค. 68
2	BS2-01	11.00	1 ก.ค. 67	30 มิ.ย. 70
M	ASM-01	16.00	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 70
		86.00		

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

4.3 รายละเอียดอาคารฯ : รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังนี้

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

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

งานระบบในอาคารหลังที่ 1 ถึง 3

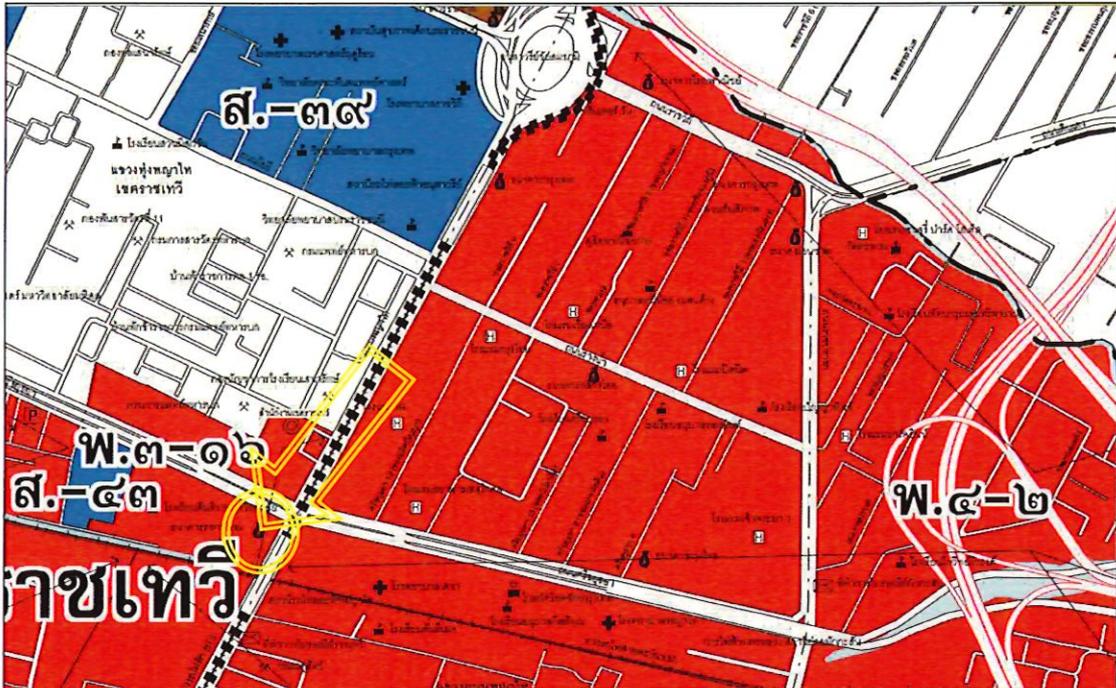
- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| ระบบไฟฟ้า | : | ระบบไฟฟ้าแรงสูง ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า, ระบบไฟฟ้าสำรองเครื่องกำเนิดไฟฟ้า, ระบบโทรศัพท์, ระบบโทรศัพท์สัญญาณ, ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์, ระบบป้องกันฟ้าผ่า |
| ระบบประปา/สุขาภิบาล | : | ระบบน้ำดี อาศัยน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค, ระบบบำบัดน้ำเสีย,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

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามกฎหมายผังเมืองให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 พบว่า ที่ตั้งที่ดินทรัพย์สิน ดังอยู่ในเขตผังเมืองรวมประเภทพาณิชยกรรม (เขตสีแดง) บริเวณ พ.3-16

รูปภาพที่ 2: สีผังเมืองบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



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

ที่ดินประเภท พ.3 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์ เป็นศูนย์พาณิชยกรรมของเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการและนันทนาการ ที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

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

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

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

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดให้เป็นไปดังต่อไปนี้

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

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของเขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อม

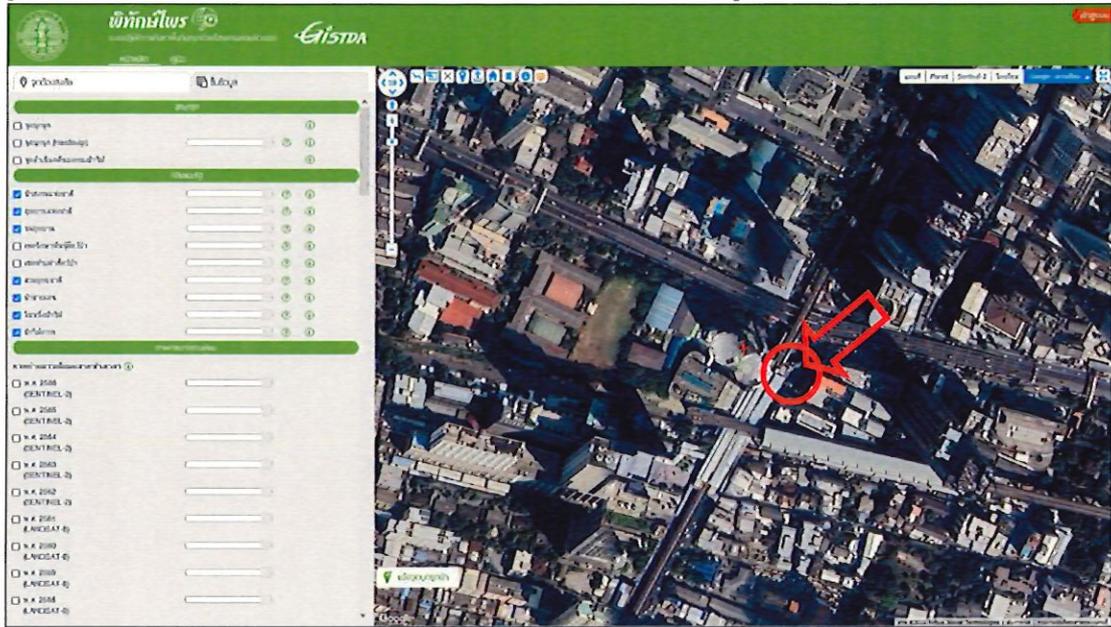
อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จมานานกว่า 44 ปี ไม่เข้าเงื่อนไขต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

5.4 กฎหมายป่าไม้

การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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

รูปภาพที่ 3: แสดงแผนที่ พิกัดไฟร บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ที่มา: <https://change.forest.go.th/>

รูปภาพที่ 4: แสดงแผนผังโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวง



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

5.4 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบเบื้องต้นกับหน่วยงานท้องถิ่น คือ สำนักงานเขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

5.5 การถูกรอนสิทธิ

ทรัพย์สินนี้ไม่มีการถูกรอนสิทธิใดๆ

5.7 ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2566-2568: สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

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

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

มุมมองวิจัยกรุงศรี

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

ธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อขาย/ ให้เช่าพื้นที่ (Prime Area[2] ในกทม.): 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

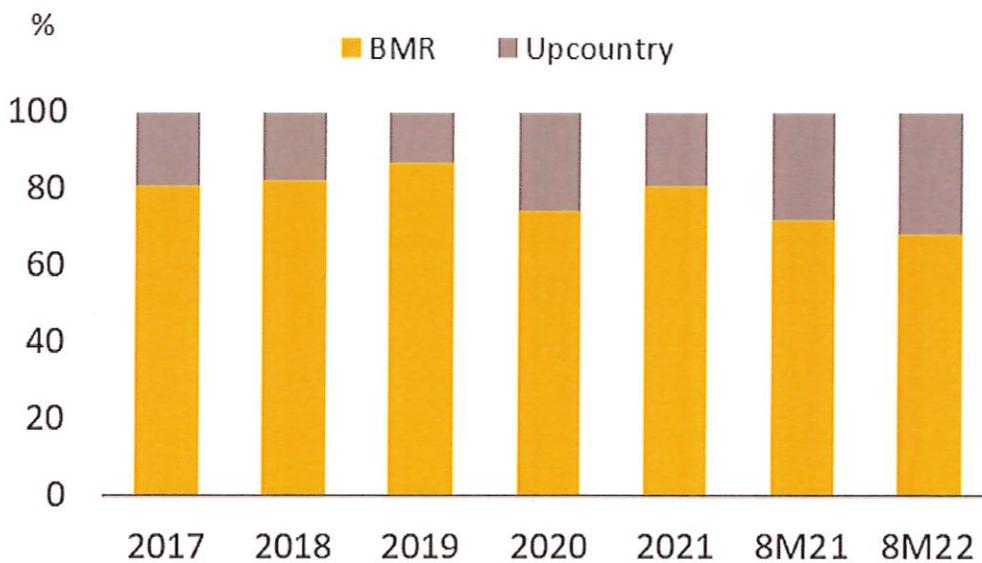
อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 70% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) (ภาพที่ 1) โดยย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านทุ่งพญาไท สาทร เพลินจิต วิทยุ อโศก และย่านสุขุมวิทตอนต้น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

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

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

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

Figure 1: Office Building Construction



Source : Real Estate Information Center (REIC)

อาคารสำนักงาน Grade A มีลักษณะดังนี้

- พื้นมีรูปแบบและระดับเป็นปกติไม่มีสิ่งกีดขวางและสามารถแบ่งพื้นที่ได้ง่าย
- ระบบปรับอากาศแบบมีเครื่องทำความเย็นส่วนกลาง และควรมีเครื่องปรับอากาศ 24 ชั่วโมงแยกต่างหากสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ของผู้เช่า
- ลิฟต์ใช้เวลารอไม่มาก ควรมีลิฟท์ที่แบ่งแยกโซนชั้นต่างๆ และมีลิฟท์บริการแยกต่างหากหากมีลิฟต์ของตัวเอง
- พื้นที่ส่วนกลางโดยเฉพาะทางเข้าหลักและชั้นลิโอบบี้ ควรมีการออกแบบที่สวยงามทันสมัยและการตกแต่งด้วยอุปกรณ์ที่มีคุณภาพสูง
- ความสูงเพดานภายในสำนักงาน ควรมีอย่างน้อย 2.8 เมตร
- อาคารควรมีการบริหารจัดการโดยบริษัทระดับมืออาชีพ
- รูปแบบที่จอดรถควรมีเส้นทางเข้าและออกอย่างสะดวกและมีประสิทธิภาพ
- มีใบรับรองด้านสิ่งแวดล้อม (LEED) โดยเฉพาะอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จ
- อาคารส่วนใหญ่จะมีประตุนมวนควบคุมการเข้า-ออก และลิฟต์บางตัวสามารถควบคุมชั้นปลายทางได้

อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติต่ำกว่าที่กล่าวมาจะได้รับการจัดประเภทเป็น Grade B ทั้งนี้ การจัดระดับอาคารสำนักงานเป็นการดำเนินการเพื่อการศึกษาในบทความนี้เท่านั้น

Source : CBRE Research

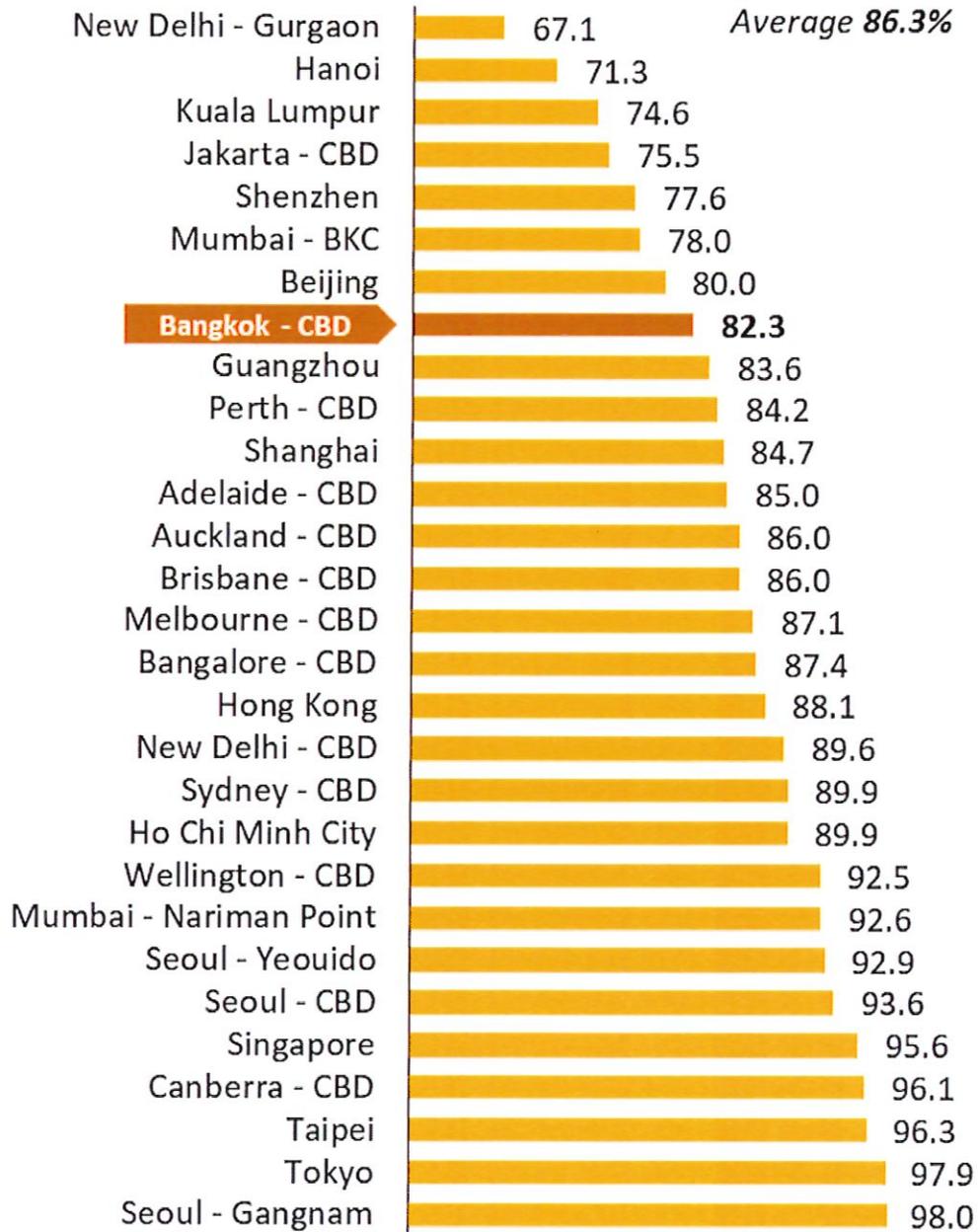
การบริหารจัดการอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งได้ 2 แบบ ได้แก่

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

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

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

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



Source : CBRE Research, Krungsri Research

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

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

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

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

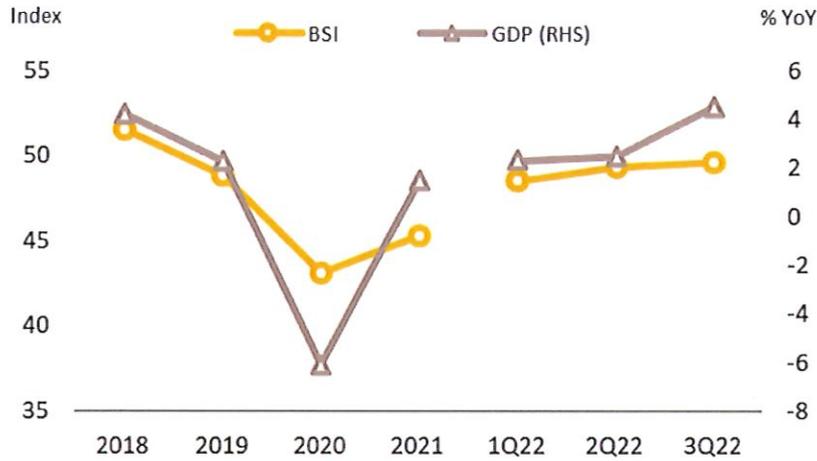
สถานการณ์ที่ผ่านมา

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

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

อย่างไรก็ตาม บางองค์กรยังคงเลือกใช้การทำงานแบบ Hybrid ที่ผสมผสานระหว่างการทำงานที่สำนักงานและการทำงานนอกสถานที่ โดยสถานการณ์อาคารสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้

Figure 6: Business Sentiment Index & GDP growth

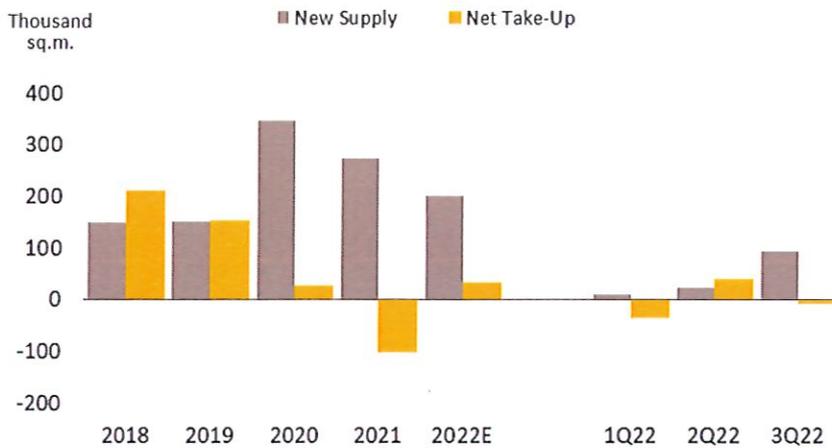


Source : Bank of Thailand (BOT), National Economic and Social Development Council (NESDC)
 Note: The index=50 indicates stable business confidence

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

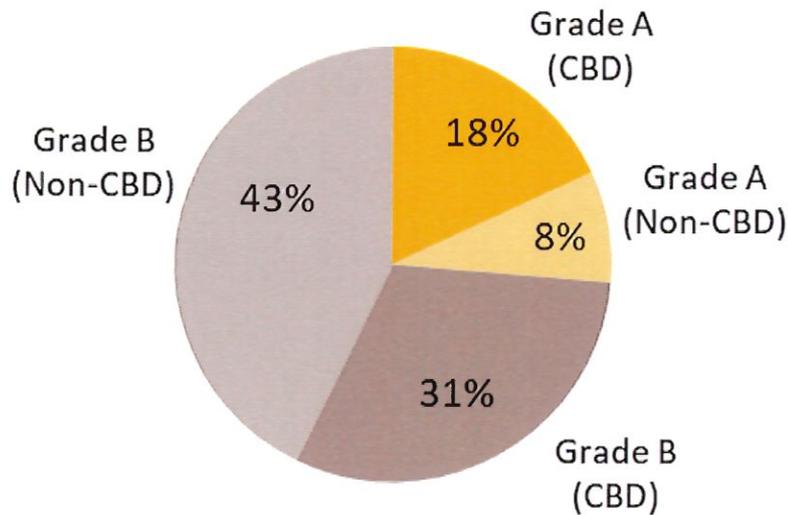
พื้นที่สำนักงานใหม่หดตัว -27.8% YoY มาอยู่ที่ระดับ 125,600 ตารางเมตร โดยมีอาคารสร้างเสร็จใหม่ อาทิ อาคาร UOB Headquarter และ Silom Edge ซึ่งตั้งอยู่ในย่าน CBD ส่วนอาคาร Summer LaSalle (Campus B), S-Oasis และ True Digital Park เฟส2 อยู่ในย่าน Non-CBD ส่งผลให้อุปทานพื้นที่สำนักงานสะสม ณ สิ้นไตรมาส 3 เพิ่มขึ้น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

Figure 7: New Supply and Net Take-Up*



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

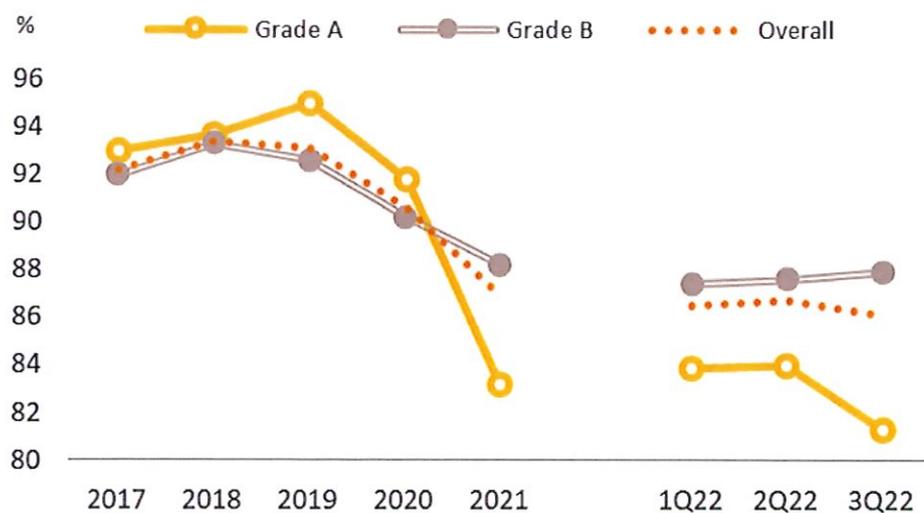
Figure 8: Share of Total Supply by Grade and by Area (Q3 2022)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

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

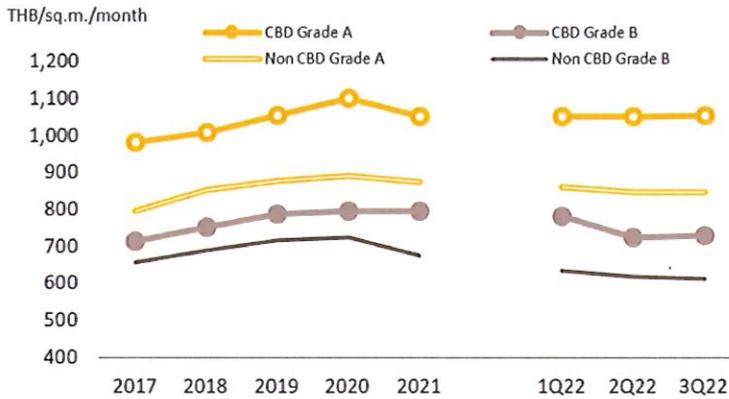
Figure 9: Occupancy Rate by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

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

Figure 10: Rental Rates by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

พบว่าในปี 2564 ประมาณ 44% ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ซึ่งเป็นสัดส่วนสูงสุดในรอบ 10 ปี) มาจากอาคารสำนักงานใหม่และสำนักงานตกแต่งใหม่ สะท้อนว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับคุณภาพของพื้นที่ที่สามารถตอบสนองความต้องการได้ แม้ว่าภาวะประหยัดต้นทุนยังเป็นปัจจัยสำคัญในการทำธุรกิจ ทว่าอัตราค่าเช่าสำนักงานของไทยยังจัดว่าต่ำกว่าหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก อาทิ สิงคโปร์ และโซจีมีน (ภาพที่ 11) ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ดึงดูดให้ลูกค้าต่างชาติให้ความสนใจเช่าพื้นที่เพื่อตั้งสำนักงานในไทย

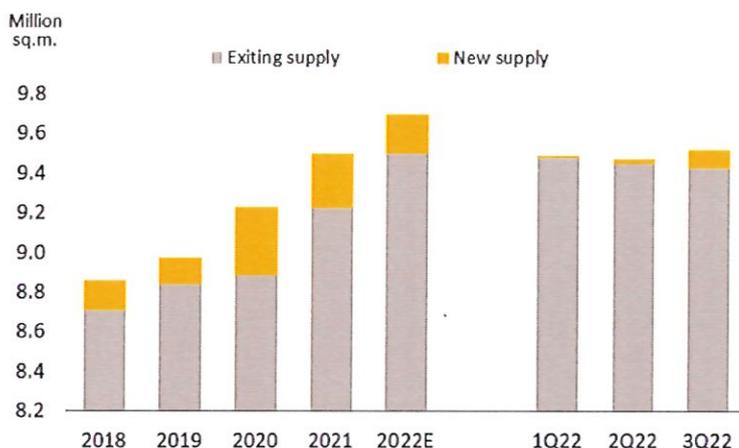
Figure 11 : Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q2 2022



Source : CBRE Research, Krungsri Research

ช่วงที่เหลือของปี อุปทานสำนักงานใหม่มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการกลับมาทำงานที่สำนักงานมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาพลังงานและราคาสินค้าซึ่งรวมถึงวัสดุก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ และปัญหาการขาดแคลนแรงงานจะทำให้การก่อสร้างโครงการสำนักงานใหม่บางแห่งอาจล่าช้าออกไป (บริษัทคอลลิเออร์สประเมินว่า 58% ของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น พระราม 4 สุขุมวิท ทงพญาไทและสาทร ซึ่ง 82% เป็นสำนักงาน Grade A) ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่จะถูกกระทบจากการเพิ่มขึ้นของรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid จึงคาดว่าทั้งปี 2565 อุปทานพื้นที่ใหม่ก่อสร้างแล้วเสร็จจะเพิ่มขึ้น 2.1% หรือเพิ่มขึ้น 200,000 ตารางเมตร (ภาพที่ 12) ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น 0.4% หรือเพิ่มขึ้น 33,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงสู่ระดับเฉลี่ย 85% จาก 87% ณ สิ้นปี 2564 (ภาพที่ 13) ด้านค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน Grade A จะทรงตัวถึงปรับขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากยังเป็นที่ต้องการของผู้เช่า โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่เติบโตต่อเนื่อง 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 ResearchO

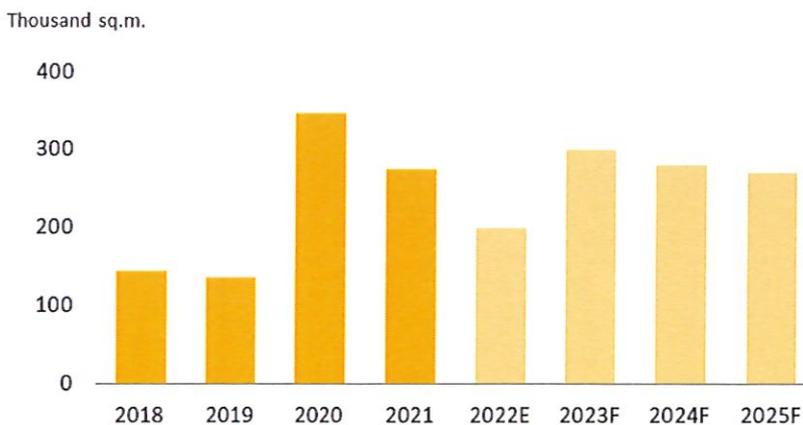
แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ 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 จึงอาจส่งผลกระทบต่อทิศทางการเพิ่มพื้นที่สำนักงาน เช่น ขนาดและคุณสมบัติของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการใช้งาน ความนิยม Co-Working Spaces ที่จะแพร่หลายมากขึ้น และการปรับเปลี่ยนที่นั่งทำงานแบบยืดหยุ่น โดยผลสำรวจของ CBRE พบว่า หลายบริษัทในไทยมีการปรับพื้นที่สำนักงานรองรับการทำงานแบบ Hybrid อาทิ การเปลี่ยนขนาดและฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงาน การนำสิ่งใหม่มาใช้ เช่น โต๊ะทำงานแบบหมุนเวียน (Hot Desk) และเทคโนโลยีสำหรับสำนักงานอัจฉริยะ โดยแนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เข้าในระยะ 3 ปีข้างหน้า สรุปได้ดังนี้

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

อุปทานพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการลงทุนของผู้ประกอบการ โดยบางโครงการเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จมาจากช่วง COVID-19 ซึ่ง 70% ของอุปทานทั้งหมดจะตั้งอยู่ในย่าน CBD โดยเฉพาะในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ อาทิ เดอะ ยูนิคอร์น/ พาร์ค ทุงพญาไท/ 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

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

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

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า ได้แก่ (1) การบริหารจัดการพื้นที่ ซึ่งองค์กรบางแห่งอาจใช้รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ซึ่งสามารถใช้การหมุนเวียนพื้นที่ใช้สอยในสำนักงานได้ ผู้ประกอบการควรออกแบบพื้นที่ให้รองรับกิจกรรมการทำงานที่อาจแตกต่างกันไปในแต่ละช่วงเวลาของวัน (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.5 เท่าในช่วงปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ขณะที่อุปสงค์เช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป 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) บัณฑิตข้างต้นหนุนให้ตลาดอาคารสำนักงานของไทยมีโอกาสเติบโตได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า

Box 2 ภูมิทัศน์ของธุรกิจที่เปลี่ยนไปและการปรับตัวของผู้ประกอบการหลังการระบาดของ COVID-19

- **เทรนด์ของอาคารสำนักงานที่เปลี่ยนไป** หลายองค์กร/บริษัทมีแนวทางที่ชัดเจนขึ้นในการปรับรูปแบบการทำงานมาเป็นแบบผสมผสาน (Hybrid working) เพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพการทำงาน ควบคุมต้นทุน และรักษาการมีส่วนร่วมและความผูกพันในองค์กรของพนักงาน โดยองค์กรมีแนวโน้มให้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้าใจถึงต้องปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับความต้องการที่จะเปลี่ยนไปจากพื้นที่ทำงานแบบเดิมที่ทุกคนมีโต๊ะทำงานและพื้นที่ส่วนตัว (Traditional headcount-based workplace) มาสู่พื้นที่ทำงานที่ยืดหยุ่นตามกิจกรรมการทำงาน (Activity-based workplace) ที่เน้นความคล่องตัวและช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน (Agile working) การกำหนดขนาดของพื้นที่ทำงานจึงเปลี่ยนเป็นจำนวนที่นั่งต่อการใช้งานในหนึ่งหน่วยเวลา (Seating per occupancy ratio)⁹ จากเดิมกำหนดจากพื้นที่ทำงานต่อคน (Space per person)
- **ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้ามามีแนวโน้มออกแบบ/ปรับรูปแบบอาคารให้มีความเหมาะสมกับความต้องการที่เปลี่ยนไป** อาทิ
 - **การออกแบบ/ปรับรูปแบบอาคารให้มีความยืดหยุ่น (Flexible space)** ด้านการใช้พื้นที่มากขึ้น โดยสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่สำนักงานใช้ตามความต้องการใช้งานของผู้เช่าและรองรับการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) และจัดพื้นที่ในส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่อื่นเพื่อลดความหนาแน่นในอาคาร มีการวางระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย รวมทั้งใช้เทคโนโลยีมาใช้ในการส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกพื้นที่อาคารมากขึ้น ตลอดจนการออกแบบให้มี Co-working space¹⁰ ภายในอาคารเดียวกัน เพื่อรองรับผู้เช่าที่ไม่พร้อมพื้นที่ที่ระแวกหรือกลุ่มธุรกิจวีแลนซ์ การพัฒนาดังกล่าวข้างต้นคาดว่าจะปรับรูปแบบสำนักงานให้เช่าที่แพร่หลายในอนาคต
 - **รูปแบบการเช่าแบบ Flexible office เริ่มถูกนำมาปรับใช้ในวิถีการทำงานแบบใหม่** ซึ่งคือโครงการทำงานแบบ WFH หรือธุรกิจขนาดเล็ก (เช่น Startup และ SMEs) โดยผู้ให้เช่าที่คิดค่าเช่าแบบรายวัน - รายเดือน ไม่ต้องผูกสัญญาระยะยาว ขนาดของสำนักงานจะอยู่ระหว่าง 5-15 ที่นั่ง ซึ่งจะช่วยควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น จึงยังเพิ่มความคล่องตัวแก่ธุรกิจ ปัจจุบันมีหลายทำเลให้เลือก เช่น สาทร 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 จึงช่วยให้อัตรากำไรสุทธิของธุรกิจสำนักงานให้เข้ามามีโอกาสปรับสูงขึ้นจากเดิมประมาณ 3-4% และสามารถเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ได้มากกว่าอาคารทั่วไป 5-10%¹⁰ ทั้งยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัทข้ามชาติ

ธุรกิจสำนักงานให้เข้ามามีแนวโน้มมีความจำเป็นอยู่มากในระยะต่อไป เนื่องจากการทำงานในสำนักงานมีข้อดี คือ การประสานงานและการสื่อสารทำได้โดยตรงและมีความสะดวกรวดเร็ว รวมถึงมีความพร้อมด้านอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่จำเป็น ขณะที่การ WFH อาจติดขัดเรื่องสถานที่ที่มีที่ให้เลือกจำกัด ทำให้แนวคิดด้านการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานให้เข้าอาจไม่ใช่การลดขนาดพื้นที่เช่าเพียงอย่างเดียว แต่ผู้เช่ายังคงต้องการพื้นที่สำนักงานที่ทันสมัยด้วยระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ช่วยยกระดับประสิทธิภาพการทำงาน รวมถึงการจัดพื้นที่ทำงานที่มีรูปแบบหลากหลาย และมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนได้รวดเร็วสำหรับความต้องการใช้พื้นที่ที่ไม่ได้วางแผนล่วงหน้า

Table 1: Major Future Supply of Office Building

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

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

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

รายละเอียดการจัด Grade อาคารสำนักงาน (Office Building)

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

Source : Jones Lang LaSalle

อ้างอิงจาก: Jones Lang LaSalle

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3: การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

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

6.2 ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

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

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์การประเมิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด "มูลค่าตลาด" รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินแสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่ได้กล่าวแล้วในรายงานหัวข้อที่ 4.2 รวมถึงรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

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

นอกจากนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไป รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินที่ใช้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินทั้ง 2 วิธีการ ดังต่อไปนี้

(1) วิธีการต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าที่ดินรวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างจะประเมินค่าก่อสร้างอาคารใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามอายุการใช้งานและการบำรุงรักษา

(2) วิธีการรายได้ (Income Approach)

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

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

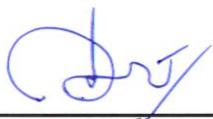
7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน: มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 25 มิถุนายน 2568

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.42 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,600.0	ตร.ว.ๆ ละ	472,250.00	บาท เป็นเงิน	755,600,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	29,656.0	ตารางเมตร			134,700,000.00 บาท
มูลค่ารวม					890,300,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					890,300,000.00 บาท
(แปดร้อยเก้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 2/68)					536,300,000.00 บาท
(ห้าร้อยสามสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					536,300,000.00 บาท
(ห้าร้อยสามสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)					

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้



(ว่าที่ ร.ต. กิตติศักดิ์ ช่างนาญช่าง)
ผู้สำรวจและประเมินค่า

วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วต.366



(นายสุรพงษ์ ศรีสุกล)
ผู้ตรวจรายงานประเมิน

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



(นายเอกชัย เปลียนโพธิ์)
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วต.132
ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กข/สต/อป/2025/GEN 06/120/68(R)(L)

ภาคผนวก ก:
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อที่ 7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงตามตารางต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)
- ตารางที่ 2: แสดงรายละเอียดการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.
- ตารางที่ 3: รายละเอียดค่าเช่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน
- ตารางที่ 4: การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)
- ตารางที่ 5: ข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน
- ตารางที่ 6: แสดงรายละเอียดการประเมินค่าเช่าสำนักงานด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.
- ตารางที่ 7: รายละเอียดการประเมินรายได้ค่าเช่าพื้นที่
- ตารางที่ 8: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ
- ตารางที่ 9: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

แสดงรายละเอียดแต่ละตาราง เป็นลำดับในหน้าถัดไป

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
พิกัดทางภูมิศาสตร์ (LAT/LON)	13.757712, 100.533711	13.824954, 100.566699	13.814068, 100.560807
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ถนนขอย	-	-	-
ถนนรอง	-	-	-
ถนนหลัก	ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	ถนนพหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	-	-
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18/32, 24/34	18/32	18/32
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน อื่นๆ
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชย์กรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชย์กรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชย์กรรม
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	4-0-0.0	2-2-74.1	1-3-99.5
เนื้อที่ดิน (ตร.วา)	1,600.0	1,074.1	799.5
รูปร่างแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างขสภ (เมตร)	104 x 68	27 x 150	25 x 125
หน้ากว้างติดถนน (เมตร)	104 และ 68 เมตร	27.00 เมตร	25.00 เมตร
การถมดิน	สภาพถมแล้ว	สภาพถมแล้ว	สภาพถมแล้ว
ระดับดิน	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	1
การใช้ประโยชน์	พัฒนาเป็นโครงการ	พัฒนาเป็นโครงการ	พัฒนาเป็นโครงการ
ผังเมือง กรุงเทพมหานคร	พาณิชย์กรรม (สีแดง) บริเวณ พ.3-16	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณ ย.7-4	พาณิชย์กรรม (สีแดง) บริเวณ พ.4-1
FAR : OSR	FAR 7 : OSR 4.5	FAR 5 : OSR 6.5	FAR 8 : OSR 4
กฎหมายสิ่งแวดล้อม	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
ข้อเทศบัญญัติ	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
โครงการพัฒนาของรัฐ	-	-	-
เขตเทศบาล/อบต.	สำนักงานพญาไท	สำนักงานจตุจักร	สำนักงานจตุจักร
ความเห็นพิเศษ	-	-	-
จุดเด่น	ติดถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	ติดถนนพหลโยธิน	ติดถนนพหลโยธิน
จุดด้อย	-	-	-
ศักยภาพการพัฒนา	-	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการพาณิชย์กรรม
เงื่อนไข	-	ราคาซื้อขายแล้ว พ.ศ. ปี 2560	ราคาซื้อขายแล้ว พ.ศ. ปี 2561
ราคารวม (บาท)	-	1,166,406,403	1,137,906,000
ราคา (บาท/ตร.วา)	-	1,085,938.37	1,423,272.05
ผู้ให้ข้อมูล	-	ฐานข้อมูลบริษัท	ฐานข้อมูลบริษัท
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	GEN10/008/67(R)(L)	GEN10/008/67(R)(L)
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
พิกัดทางภูมิศาสตร์ (LAT/LON)	13.792827, 100.549653	13.762275, 100.537255	13.76341, 100.54079
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง ถนนซอย	-	-	-
ถนนรอง	-	-	-
ถนนหลัก	ถนนพหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน	ราชวิถี
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	-	-
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18/32	18/32	18/30
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โฟนอื่น ๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โฟนอื่น ๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม
ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	3-1-66.0	1-2-70.3	1-1-15
เนื้อที่ดิน (ตร.วา)	1,366.0	670.3	515.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	20 x 260	38 x 57	12x100
หน้ากว้างติดถนน (เมตร)	20 เมตร	38 เมตร	12 เมตร
การถมดิน	สภาพถมแล้ว	สภาพถมแล้ว	สภาพถมแล้ว
ระดับดิน	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	1
การใช้ประโยชน์	พัฒนาเป็นโครงการพาณิชยกรรม	พัฒนาเป็นโครงการพาณิชยกรรม	พัฒนาเป็นโครงการพาณิชยกรรม
ผังเมือง กรุงเทพมหานคร	(สีแดง) บริเวณ พ.3-7	(สีแดง) บริเวณ พ.4-2	สีแดง บริเวณ พ.4-2
FAR : OSR	FAR 7 : OSR 4.5	FAR 8 : OSR 4	FAR : 8 : OSR 4
กฎหมายสิ่งแวดล้อม	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อเทศบัญญัติ	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการพัฒนาของรัฐ	-	-	-
เขตเทศบาล/อบต.	สำนักงานเขตพญาไท	สำนักงานเขตพญาไท	สำนักงานเขตราชเทวี
ความเห็นพิเศษ	-	-	-
จุดเด่น	ติดถนนพหลโยธิน	ติดถนนพหลโยธิน	ติดถนนราชวิถี
จุดด้อย	-	-	-
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการพาณิชยกรรม	เพื่อการพาณิชยกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย
เงื่อนไข	ราคาซื้อขายแล้ว ก.ค. ปี 2561	ราคาซื้อขายแล้ว ก.พ. ปี 2560	เสนอขาย
ราคารวม (บาท)	1,679,180,484	817,600,000	610,000,000.00
ราคา (บาท/ตร.วา)	1,229,268.29	1,219,752.35	1,184,466.02
ผู้ให้ข้อมูล	ฐานข้อมูลบริษัท	ฐานข้อมูลบริษัท	คุณณัฐปาริษา หรือคุณออ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	GEN10/008/67(R)(L)	GEN10/008/67(R)(L)	081-617-8541
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 2: แสดงรายละเอียดการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

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

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors) เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา) หรือ เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ทรัพย์สิน
		3-1-66.0	1-2-70.3	1-1-15	4-0-0.0
		1,366.0	670.3	515.0	1,600.0
ทำเลที่ตั้ง (Location)	15	6	6	6	8
สภาพแวดล้อม (Environment)	5	7	9	7	8
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	10	9	9	6	8
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	5	9	9	9	9
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	20	8	8	6	8
สภาพคล่อง (Liquidity)	20	8	8	8	6
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	10	8	8	6	8
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	15	9	9	9	7
รวม (Sum)	100	795	805	705	750
<i>การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 ค่อนข้างแย่ 3-4 พอใช้ 5 ปานกลาง 6-7 ค่อนข้างดี 8-9 ดี 10 ดีที่สุด</i>					
เงื่อนไข		ราคาซื้อขายแล้ว ก.ค. ปี 2561	ราคาซื้อขายแล้ว ก.พ. ปี 2560	เสนอขาย	
ราคาเสนอขาย (Asking Price)/ราคาซื้อขายแล้ว (Sold Price) ตร.วา ละ		1,229,268	1,219,752	1,184,466	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)		20%	20%	-20%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)		1,475,122	1,463,703	947,573	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)		795	805	705	750
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)		0.94	0.93	1.06	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		1,391,624	1,363,698	1,008,056	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		45	55	45	145
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.31	0.38	0.31	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		3.22	2.64	3.22	9.08
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.35	0.29	0.35	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		493,802	395,912	357,697	1,247,412
4 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Market Value) ตร.วา ละ					1,240,000

5 มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม ตารางวา ละ 1,240,000.00 บาท เป็นเงินรวม 1,984,000,000 บาท

6 มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม โดยประมาณ 1,984,000,000 บาท

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

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ตารางที่ 3: รายละเอียดค่าเช่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน

1 การวิเคราะห์เพื่อหาค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม สำหรับทรัพย์สิน จะพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และอัตราผลตอบแทนจากการเช่าที่ดิน ตามรายละเอียด ดังนี้

1.1	เนื้อที่ดิน	1,600.0	ตารางวา
1.2	มูลค่าที่ประเมินได้	1,240,000.0	บาท /ตารางวา
1.3	มูลค่าที่ดินทรัพย์สิน	1,984,000,000.00	บาท (ตารางที่ 2)
1.4	อัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดิน	3.0%	ต่อ ปี (พิจารณาจากความเห็นผู้ประเมิน และจากฐานข้อมูลของบริษัทฯ)
1.5	ค่าเช่าตลาดที่ดิน ที่ประเมินได้	59,520,000.00	บาท ต่อ ปี
		4,960,000.00	บาท ต่อ เดือน
1.6	ค่าเช่ารายปี เริ่มค่าเช่ารายปี เริ่มต้น (ปีที่ 1) เท่ากับ	59,520,000.00	บาท ต่อ ปี
1.7	อัตราคิดลด (Disc อัตราคิดลด (Discount Rate) (%)	7.00%	

อธิบายเพิ่มเติม : อธิบายเพิ่มเติม :

อัตราคิดลด (Discount Rate) จากการสำรวจผู้ประเมินที่พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดิน, จากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล บวกกับความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจ และความเสี่ยงที่คาดว่าจะได้รับเงินค่าเช่า อัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว (อายุ 18 ปี) อยู่ที่ประเมิน 2.13 เปอร์เซ็นต์ ผู้ประเมินที่พิจารณา อัตราผลตอบแทนจากการเช่าประมาณ 3% อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย 1.5% และอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลฯ 2.05 %
 ค่าแนวอัตราคิดลดที่เหมาะสม เท่ากับ 3.0% + 1.5% + 2.13% = 6.63% หรือประมาณ 7.0%

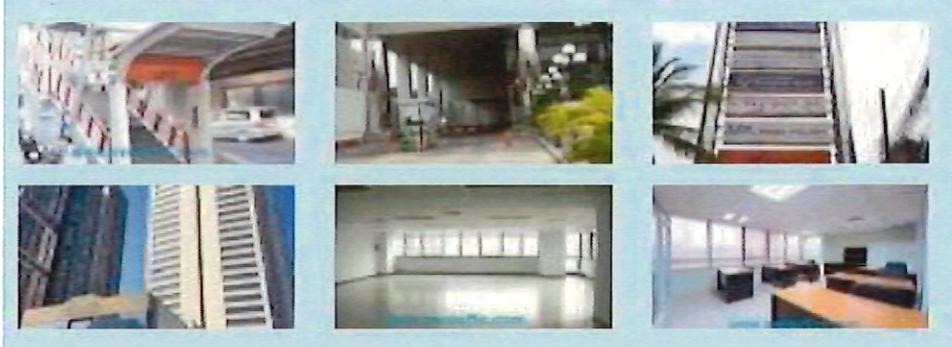
2 ค่าเช่าตลาด

2.1		มูลค่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่เหลือ		18.42		ปี			
ลำดับ	ปีที่เหลือ	ปีที่คำนวณ	เริ่มต้น	สิ้นสุด	จำนวนเดือน	ปรับค่าเช่าทุกๆ 3 ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ปี)	PV Factor 7.0%	ค่าเช่าตลาด (PV) มูลค่าปัจจุบัน (บาท/ปี)
1	12	0.50	1 กรกฎาคม 2568	31 ธันวาคม 2568	6.00		29,760,000.00	1.000000	29,760,000.00
2	13	1.50	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	12.00		59,520,000.00	0.903492	53,775,846.57
3	14	2.50	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	12.00		59,520,000.00	0.844385	50,257,800.53
4	15	3.50	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	12.00	10%	65,472,000.00	0.789145	51,666,897.74
5	16	4.50	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	12.00		65,472,000.00	0.737519	48,286,820.32
6	17	5.50	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	12.00		65,472,000.00	0.689270	45,127,869.46
7	18	6.50	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	12.00	10%	72,019,200.00	0.644177	46,393,136.83
8	19	7.50	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	12.00		72,019,200.00	0.602035	43,358,071.80
9	20	8.50	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	12.00		72,019,200.00	0.562649	40,521,562.43
10	21	9.50	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	12.00	10%	79,221,120.00	0.525841	41,657,681.00
11	22	10.50	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	12.00		79,221,120.00	0.491440	38,932,412.15
12	23	11.50	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	12.00		79,221,120.00	0.459290	36,385,431.92
13	24	12.50	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	12.00	10%	87,143,232.00	0.429243	37,405,584.21
14	25	13.50	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	12.00		87,143,232.00	0.401161	34,958,489.92
15	26	14.50	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	12.00		87,143,232.00	0.374917	32,671,485.91
16	27	15.50	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	12.00	10%	95,857,555.20	0.350390	33,587,508.88
17	28	16.50	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	12.00		95,857,555.20	0.327467	31,390,195.21
18	29	17.50	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	12.00		95,857,555.20	0.306044	29,336,631.04
19	30	18.42	1 มกราคม 2586	3 ธันวาคม 2586	11.00	10%	105,443,310.72	0.286022	30,159,153.40
รวม		มูลค่าปัจจุบันของที่ดินตามระยะเวลาเช่าคงเหลือ (ปี)		18.42			1,453,382,632.32		755,632,579.32
								โดยประมาณ (ปีเศษ)	755,600,000.00

ตารางที่ 4: การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

ลำดับ	รายละเอียดการประเมินค่าอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร	ค่าเสื่อม (Dep.)		มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)(บาท)
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		%ต่อปี	รวม (%)	
1	อาคารสำนักงาน สูง 15 ชั้นขึ้นใต้ดิน 1 ชั้น							
	1.1 พื้นที่ภายในอาคาร	12,892.00	29,850.00	384,826,200.00	44	1.7%	76%	292,467,912.00
รวม		12,892.00		384,826,200.00				92,358,288.00
2	อาคารสำนักงาน 5 ชั้น และอาคารจอดรถ 7 ชั้น							
	2.1 พื้นที่ภายในอาคาร	4,587.00	24,600.00	112,840,200.00	44	1.7%	76%	85,758,552.00
	2.2 พื้นที่จอดรถ	12,177.00	15,350.00	186,916,950.00	44	1.7%	76%	142,056,882.00
รวม		16,764.00		299,757,150.00				71,941,716.00
3			29,656.00	มูลค่าประกันอัคคีภัย 616,125,015.00				
	หมายเหตุ: การประเมินค่าก่อสร้างอาคารอ้างอิงตามบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2566-2567							
	1 อาคารลำดับที่ 1 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 507 อาคารสำนักงานสูง 9-15 ชั้นขึ้นไป ระดับราคาปานกลาง-สูง ตร.ม.ละ 25,700-34,000 บาท			เฉลี่ยตารางเมตรละประมาณ 29,850.00				
	อาคารลำดับที่ 2.1 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 507 อาคารสำนักงานสูงไม่เกิน 5 ชั้น ระดับราคาปานกลาง-สูง ตร.ม.ละ 21,200-28,000 บาท			เฉลี่ยตารางเมตรละประมาณ 24,600.00				
	2 อาคารลำดับที่ 2.2 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 517 อาคารจอดรถยนต์ 6-10 ชั้น ระดับราคาปานกลาง-สูง ตร.ม.ละ 13,300-17,400 บาท			เฉลี่ยตารางเมตรละประมาณ 15,350.00				
4	สรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน							684,583,350.00
5	สรุปมูลค่าประกันอัคคีภัย ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน							616,125,015.00
6	สรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ของอาคารทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน เป็นเงิน							164,300,004.00
7	ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน (ที่เหนือ) ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังต่อไปนี้							
	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 18.92 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้							
	7.1 อายุสิ่งปลูกสร้างทางเศรษฐกิจ	30.00	ปี	ค่าคงที่ ของมูลค่า 12.40904	ณ อัตราคิดลด 7.00%			จากตารางที่ 3
	7.2 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	18.42	ปี	ค่าคงที่ ของมูลค่า 10.17658	ณ อัตราคิดลด 7.00%			จากตารางที่ 3
	สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์			82.01%	คงเหลือมูลค่าอาคาร			134,741,396.11
	หมายเหตุ: กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.0 เปอร์เซ็นต์ (อ้างอิงตาราง 3)							มูลค่า (ปีเศษ)
								134,700,000.00

ตารางที่ 5: ข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน

1	ชื่อโครงการ	: อาคาร พญาไท พลาซ่า	13.756167, 100.533099						
	อาคารสูง (ชั้น)	: 38 ชั้น							
	ที่ตั้ง	: เลขที่ 128 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร							
	พื้นที่อาคารรวม	: 55,000 ตารางเมตร							
									
	ระบบปรับอากาศ	: Water Cool Package							
		: ค่าไฟฟ้า	อัตราค่าไฟฟ้า บาท/หน่วย						
		: ค่าน้ำประปา	ฟรี บาท/หน่วย						
		: ที่จอดรถ	1,500.00 บาท/เดือน						
	สิ่งอำนวยความสะดวก								
	- ลิฟท์	: ลิฟท์โดยสาร 12 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว	ความสูงของชั้น 2.50 เมตร						
	- อื่น ๆ	: ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,							
	ระบบรถไฟฟ้า	: ติดรถไฟฟ้า สถานีพญาไท							
	พื้นที่เช่าสำนักงาน	: 145 - 1,200 ขึ้นไป							
	ค่าเช่าสำนักงาน	: <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>แบบห้อง</th> <th>พื้นที่ ตารางเมตร</th> <th>ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>สำนักงาน</td> <td>145.00</td> <td>400-450</td> </tr> </tbody> </table>	แบบห้อง	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน	สำนักงาน	145.00	400-450	
แบบห้อง	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน							
สำนักงาน	145.00	400-450							
	เงื่อนไขการเช่า	: สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน							
	สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	: 02-512-5909 และ 084-543-4833							
	เว็บไซต์	: https://www.irentoffice.com							
	หมายเหตุ:								

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



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

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

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100 ตารางเมตร ขึ้นไป

ค่าเช่าสำนักงาน	แบบห้องสำนักงาน	พื้นที่ตารางเมตร	ค่าเช่าบาท/ตร.ม./เดือน
		100	590-650

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

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



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

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

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100-1200 ตารางเมตร

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

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

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



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

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

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 55-900 ตารางเมตร

ค่าเช่าสำนักงาน	แบบ	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
	ห้อง สำนักงาน	55	580

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

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



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

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

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100-1000 ตารางเมตร ขึ้นไป

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

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

ตารางที่ 6: แสดงรายละเอียดการประเมินค่าเช่าสำนักงานด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

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

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน (SP)
		สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน
อาคาร		อาคาร ภูเก็ต หลาซา	อาคาร สิริภิญโญ	อาคารศรีอยุธยา	ซี.พี.ทาวเวอร์ 3
ทำเลที่ตั้ง (Location)	30	8	7	6	9
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	10	8	8	8	9
การเข้าถึง/สถานีรถไฟฟ้า (Access)	20	7	7	7	8
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	5	9	9	9	9
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	10	8	8	8	8
สภาพคล่อง (Liquidity)	10	8	8	8	8
รูปแบบอาคาร	10	8	8	8	8
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	5	8	8	8	8
รวม (Sum)	100	785	755	725	845
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 ค่อนข้างแย่ 3-4 พอใช้ 5 ปานกลาง 6-7 ค่อนข้างดี 8-9 ดี 10 ดีที่สุด					
ราคาเสนอเช่า (Offer Rent)		425	620	420	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)		-5%	-5%	-10%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)		404	589	378	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)		785	755	725	845
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)		1.08	1.12	1.17	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		435	659	441	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		60	90	120	270
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.22	0.33	0.44	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		4.50	3.00	2.25	9.75
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.46	0.31	0.23	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		201	203	102	505
สรุปมูลค่าตลาดค่าเช่า สำนักงานของทรัพย์สิน				ตารางเมตรละ	510 บาท

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

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมินฯ นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

5. ឧបត្ថម្ភការងារដែលបានបញ្ចប់ការងារក្នុងរយៈពេល

01.០៤.០៦	01.០៤.០៥	01.០៤.០៤	01.០៤.០៣	01.០៤.០២	01.០៤.០១	01.០៤.០០	01.០៤.៧៩	01.០៤.៧៨	01.០៤.៧៧	01.០៤.៧៦	01.០៤.៧៥	01.០៤.៧៤	01.០៤.៧៣	01.០៤.៧២	01.០៤.៧១	01.០៤.៧០	01.០៤.៦៩	01.០៤.០៥	01.០៤.០៤
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

6. ամսվա ընթացքում քանակական ցուցանիշներ

01.01.2008	01.01.09	01.01.10	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15	01.01.16	01.01.17	01.01.18	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24	01.01.25	01.01.26	01.01.27	01.01.28	01.01.29	01.01.30	01.01.31	01.01.32	01.01.33	01.01.34	01.01.35	01.01.36
31.01.08	31.01.09	31.01.10	31.01.11	31.01.12	31.01.13	31.01.14	31.01.15	31.01.16	31.01.17	31.01.18	31.01.19	31.01.20	31.01.21	31.01.22	31.01.23	31.01.24	31.01.25	31.01.26	31.01.27	31.01.28	31.01.29	31.01.30	31.01.31	31.01.32	31.01.33	31.01.34	31.01.35	31.01.36
25,322,370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19,042,174	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
97,088	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
94,462,592	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ตารางที่ 8: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ประเมินมูลค่าตามต้นทุนมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ตามบัญชีราคาเช่า

1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ประเมินมูลค่าตามต้นทุนมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ตามบัญชีราคาเช่า		14,948.12 ตารางเมตร		ข้อมูลค่าเช่าต่อหน่วย (฿)					
พื้นที่ก่อสร้างประมาณ		29,656.00 ตารางเมตร							
สัดส่วนพื้นที่เช่า		50%							
1.1. สมมติฐานรายได้อสังหาริมทรัพย์				2566	2565	2564	2563	2562	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา		44,461,552 บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	12.9%	11.0%	11.1%	10.5%	9.8%	
รายได้สาธารณูปโภค	Utilities	4,935,232 บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	5.8%	6.3%	5.6%	6.5%	6.5%	
รายได้ลานจอดรถ	Parking	2,712,155 บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	1.3%	2.2%	5.0%	-4.0%	4.3%	
รายได้อื่น ๆ	Other Revenue	800,308 บาท/ปี							
รวมรายได้อสังหาริมทรัพย์ (รายได้สาธารณูปโภค+รายได้ลานจอดรถ+อื่น ๆ)		8,447,695 บาท/ปี							
		19.0%							
		19.0%							
1.2. สมมติฐานค่าใช้จ่าย									
ค่าสาธารณูปโภค	Utilities Cost	11.6%	6,137,473 บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	12.4%	11.2%	11.8%	12.4%	10.1%
ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด	Security	9.2%	4,867,651 บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	9.5%	10.1%	10.9%	8.9%	6.8%
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	Repair & Maintenance	11.1%	5,872,926 บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	18.0%	13.7%	10.5%	5.5%	7.6%
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	Property Tax	2.2%	1,164,003 บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	3.0%	4.3%	3.7%	-2.5%	2.6%
ค่าเบี้ยประกันภัย	Insurance	0.6%	317,455 บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	0.6%	0.6%	0.7%	0.5%	0.4%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	Other Cost	2.9%	1,534,368 บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	2.5%	2.7%	3.6%	3.2%	2.3%
เผื่อค่าปรับปรุงอาคาร (CAPEX)		3.0%	1,587,277 บาท/ปี	ประมาณการ					
1.3. สมมติฐานค่าธรรมเนียมในการบริการอสังหาริมทรัพย์									
ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน (Collection fee)		3.5%	1,851,824 บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
ค่าธรรมเนียมการบริการจัดการอาคาร		0.5%	264,546 บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
ค่าธรรมเนียมการบริการ (Property Management fee)		3.1%	1,640,187 บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	3.1%	3.5%	3.9%	3.0%	2.4%
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อส่งเสริมการขาย (Incentive Fee)		2.3%	1,216,913 บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	2.3%	2.4%	2.4%	2.3%	2.3%
ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการเช่าอสังหาริมทรัพย์		2.3%	1,216,913 บาท/ปี	(ข้อมูลโครงการ)	2.0%	2.3%	3.2%	2.5%	1.5%
รวม		11.7%							

2. การประมาณการกระแสเงินสด (Cash Flow Projection)

รายการ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	01-ม.ค.-68	01-ม.ค.-69	01-ม.ค.-70	01-ม.ค.-71	01-ม.ค.-72	01-ม.ค.-73	01-ม.ค.-74	01-ม.ค.-75	01-ม.ค.-76	01-ม.ค.-77	01-ม.ค.-78	01-ม.ค.-79	01-ม.ค.-80	01-ม.ค.-81	01-ม.ค.-82	01-ม.ค.-83	01-ม.ค.-84	01-ม.ค.-85	01-ม.ค.-85	03-ม.ค.-85
	31-ธ.ค.-68	31-ธ.ค.-69	31-ธ.ค.-70	31-ธ.ค.-71	31-ธ.ค.-72	31-ธ.ค.-73	31-ธ.ค.-74	31-ธ.ค.-75	31-ธ.ค.-76	31-ธ.ค.-77	31-ธ.ค.-78	31-ธ.ค.-79	31-ธ.ค.-80	31-ธ.ค.-81	31-ธ.ค.-82	31-ธ.ค.-83	31-ธ.ค.-84	31-ธ.ค.-85	31-ธ.ค.-85	03-ธ.ค.-85
จำนวนเดือน	221	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
Potential Gross Income : growth rate (อัตราการเพิ่มค่าเช่า)	TRUE	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ตามสัญญา)	25,322,370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (เหมาจ่าย)	19,042,174	58,213,746	59,960,158	61,758,963	63,611,732	65,520,084	67,485,687	69,510,257	71,595,565	73,743,432	75,955,735	78,234,407	80,581,439	82,998,882	85,488,849	88,053,514	90,695,119	93,415,973	96,218,452	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ห้างสรรพสินค้า (เหมาจ่าย)	97,008	43,817,258	45,131,776	46,485,729	47,880,301	49,316,710	50,796,211	52,320,098	53,889,700	55,506,392	57,171,583	58,886,731	58,886,731	60,653,333	60,653,333	62,472,933	62,472,933	64,347,121	64,347,121	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่โรงแรม (เหมาจ่าย)	8,447,695	255,110	262,764	270,647	278,766	287,129	295,743	304,615	313,754	323,166	332,861	342,847	353,132	363,726	374,638	385,877	397,454	409,377	421,659	
รายได้อื่นๆ (รายได้สาธารณูปโภค+รายได้ลานจอดรถ)	7,485,445	17,495,773	18,590,267	19,147,975	19,722,415	20,314,087	20,923,510	21,551,215	22,197,751	22,863,684	23,549,594	24,256,082	24,983,676	25,732,126	26,502,638	27,295,614	28,110,574	28,948,048	29,808,772	30,692,400
Total Potential Gross Income	52,909,247	121,720,476	125,372,090	129,133,253	133,007,251	136,997,468	141,107,392	145,340,614	149,700,833	154,191,857	158,817,613	163,582,142	166,387,350	171,378,970	174,355,015	179,585,666	182,742,952	188,225,240	191,574,805	
Vacancy Rate & Loss - เงินต้นที่เช่าไม่ออก	11.42%	10.00%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	7.15%	
Vacancy Rate & Loss - ส่วนที่เช่า (สำนักงาน)	20.00%	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 - ส่วนที่เช่า (ห้างสรรพสินค้า)	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	
Vacancy Rate & Loss - ส่วนที่เช่า (โรงแรม)	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%	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	20,257,896	52,392,371	56,962,150	58,671,015	60,431,145	62,244,080	64,111,402	66,034,744	68,015,787	70,056,260	72,157,948	74,322,686	76,552,367	78,848,938	81,214,406	83,650,838	86,160,363	88,745,174	91,407,530	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ห้างสรรพสินค้า	19,042,174	39,435,532	40,618,598	41,837,156	43,092,271	44,385,039	45,716,590	47,088,088	48,500,730	49,955,752	51,454,425	52,998,058	54,587,999	54,587,999	56,225,639	56,225,639	57,912,409	57,912,409	59,645,917	
รายได้ค่าเช่าพื้นที่โรงแรม	97,008	255,110	262,764	270,647	278,766	287,129	295,743	304,615	313,754	323,166	332,861	342,847	353,132	363,726	374,638	385,877	397,454	409,377	421,659	
รายได้อื่นๆ (รายได้สาธารณูปโภค+รายได้ลานจอดรถ)	7,485,445	17,495,773	18,590,267	19,147,975	19,722,415	20,314,087	20,923,510	21,551,215	22,197,751	22,863,684	23,549,594	24,256,082	24,983,676	25,732,126	26,502,638	27,295,614	28,110,574	28,948,048	29,808,772	
Effective Gross Income	46,882,523	109,578,787	116,433,780	119,926,793	123,524,597	127,230,335	131,047,245	134,978,662	139,028,022	143,198,863	147,494,829	151,919,673	154,585,233	159,222,790	162,050,682	166,912,203	169,912,313	175,009,683	178,192,500	
Minus Operating Expenses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Expenses Growth rate	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%		
ค่าสาธารณูปโภค	5,438,373	12,711,139	13,506,318	13,911,508	14,328,853	14,758,719	15,201,480	15,657,525	16,127,251	16,611,068	17,109,400	17,622,682	17,931,887	18,469,844	18,797,879	19,361,815	19,709,828	20,301,123	18,947,803	
ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด	4,313,192	10,081,248	10,711,908	11,033,265	11,364,263	11,705,191	12,056,347	12,418,037	12,790,578	13,174,295	13,569,524	13,976,610	14,221,841	14,648,497	14,908,663	15,355,923	15,631,933	16,100,891	15,027,568	
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	5,203,960	12,163,245	12,924,150	13,311,874	13,711,230	14,122,567	14,546,244	14,982,632	15,432,110	15,895,074	16,371,926	16,863,084	17,158,961	17,673,730	17,987,626	18,527,254	18,860,267	19,426,075	18,131,087	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	1,031,416	
ค่านี้อสังหาริมทรัพย์	281,295	657,473	698,603	719,561	741,148	763,382	786,283	809,872	834,168	859,193	884,969	911,518	927,511	955,337	972,304	1,001,473	1,019,474	1,050,058	980,059	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1,359,593	3,177,785	3,376,580	3,477,877	3,582,213	3,689,680	3,800,370	3,914,381	4,031,813	4,152,767	4,277,350	4,405,671	4,482,972	4,617,461	4,699,470	4,840,454	4,927,457	5,075,281	4,736,951	
เผื่อค่าปรับปรุงอาคาร (CAPEX)	1,406,476	3,287,364	3,493,013	3,597,804	3,705,738	3,816,910	3,931,417	4,049,360	4,170,841	4,295,966	4,424,845	4,557,590	4,637,557	4,776,684	4,861,520	5,007,366	5,007,366	5,250,290	4,900,294	
สมมติฐานค่าธรรมเนียมในการบริการอสังหาริมทรัพย์	5,485,255	12,820,718	13,622,752	14,031,435	14,452,378	14,885,949	15,332,528	15,792,503	16,266,279	16,754,267	17,256,895	17,774,602	18,086,472	18,629,066	18,959,930	19,528,728	19,879,741	20,476,133	20,848,523	
Total Expenses	24,519,559	55,930,388	59,364,739	61,114,739	63,020,380	64,876,955	66,789,227	68,758,867	70,901,052	72,990,643	75,142,922	77,359,769	78,820,016	81,143,432	82,560,206	84,995,828	86,636,164	89,189,946	85,082,378	
ค่าใช้จ่ายของสาธารณูปโภค	273	312	331	341	351	362	372	383	395	407	419	431	439	452	474	483	497	517		
สัดส่วนค่าใช้จ่ายของสาธารณูปโภค	52%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%		
Total Net Operating Income	22,362,963	53,648,399	57,069,041	58,812,054	60,504,217	62,353,380	64,258,018	66,219,795	68,126,578	70,208,220	72,351,907	74,559,904	75,765,217	78,079,358	79,490,476	81,916,375	83,276,149	85,819,736	93,110,122	
Total Net Operating Income (พิจารณาเป็น Present Value)	20,422,798	44,743,353	43,466,855	40,908,153	38,433,952	36,172,230	34,043,052	32,038,700	30,101,768	28,330,013	26,662,119	25,092,037	23,285,541	21,914,853	20,375,267	19,175,417	17,802,484	16,754,560	16,600,785	

ตารางที่ 9: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.42 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,600.0	ตร.ว.ๆ ละ	472,250.00	บาท เป็นเงิน	755,600,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	29,656.0	ตารางเมตร			134,700,000.00 บาท
มูลค่ารวม					890,300,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					890,300,000.00 บาท
(แปดร้อยเก้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 2/68)					536,300,000.00 บาท
(ห้าร้อยสามสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					536,300,000.00 บาท
(ห้าร้อยสามสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)					

ภาคผนวก ข:

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด มูลค่าตลาด

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์ เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือได้ว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

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

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ “มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน” วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะ ได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น 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 เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขายหรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่างๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

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

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

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

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



ภาคผนวก ค:

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานนี้ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่บริษัทจำเป็นต้องให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 20,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และครั้งละ 30,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้องณวันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่ได้รับข้อมูลบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดตามกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีความในสาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน
11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ค : ข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(ค-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: 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: (ต่อ)

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

กรณีการตรวจสอบตำแหน่งห้องชุด ถัดตามเลขที่ห้องชุดที่ปรากฏในเอกสารหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และตรวจสอบกับผังห้องชุด ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือการนำซีของเจ้าของห้องชุด การจัดทำผังห้องชุดเป็นเพียงระยะโดยประมาณตามผังที่ปรากฏในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัด ตรวจสอบเนื้อที่ห้องชุด การประเมินถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น

13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัวตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

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

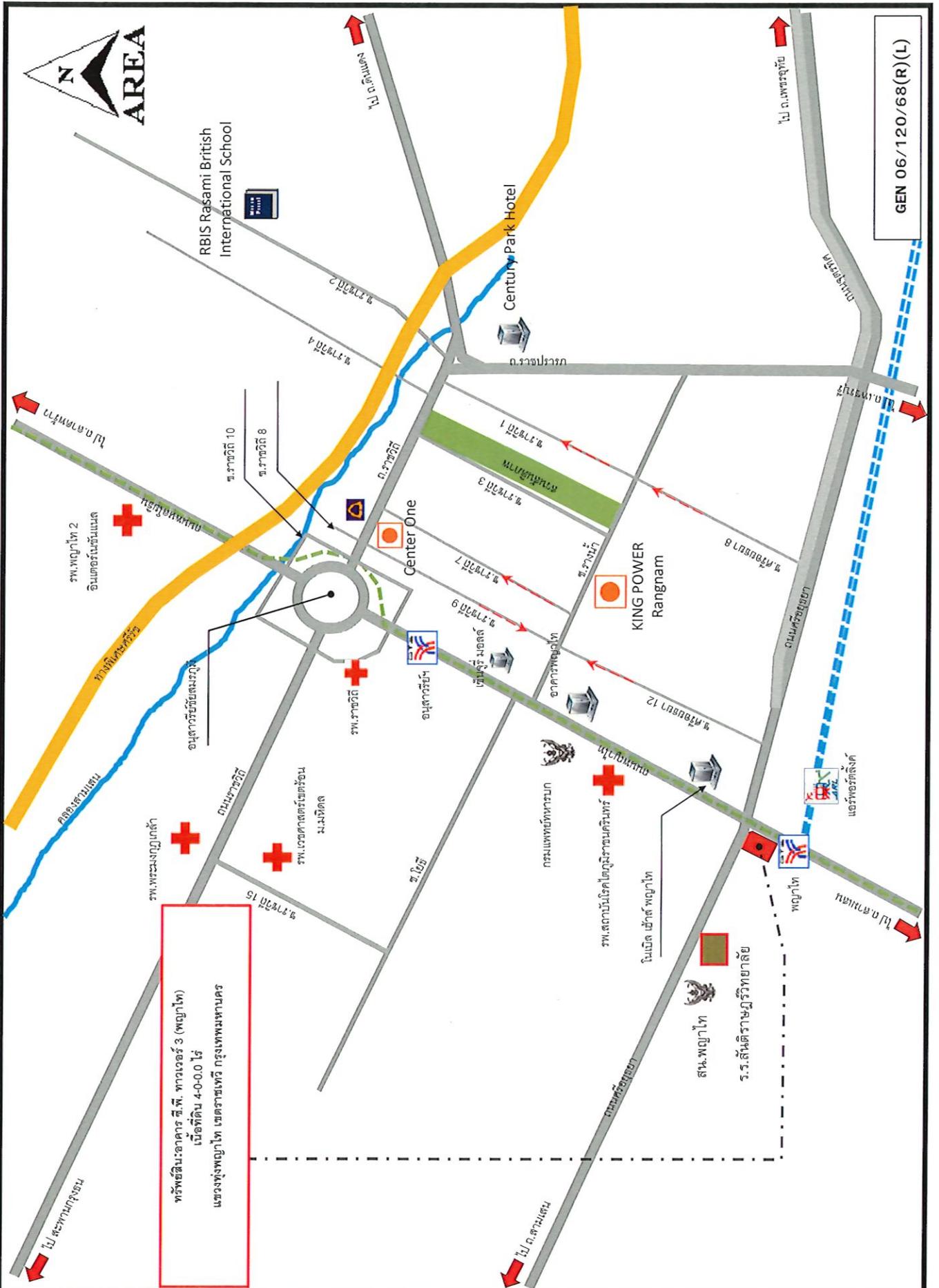


ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ค : ข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
(ค-2)

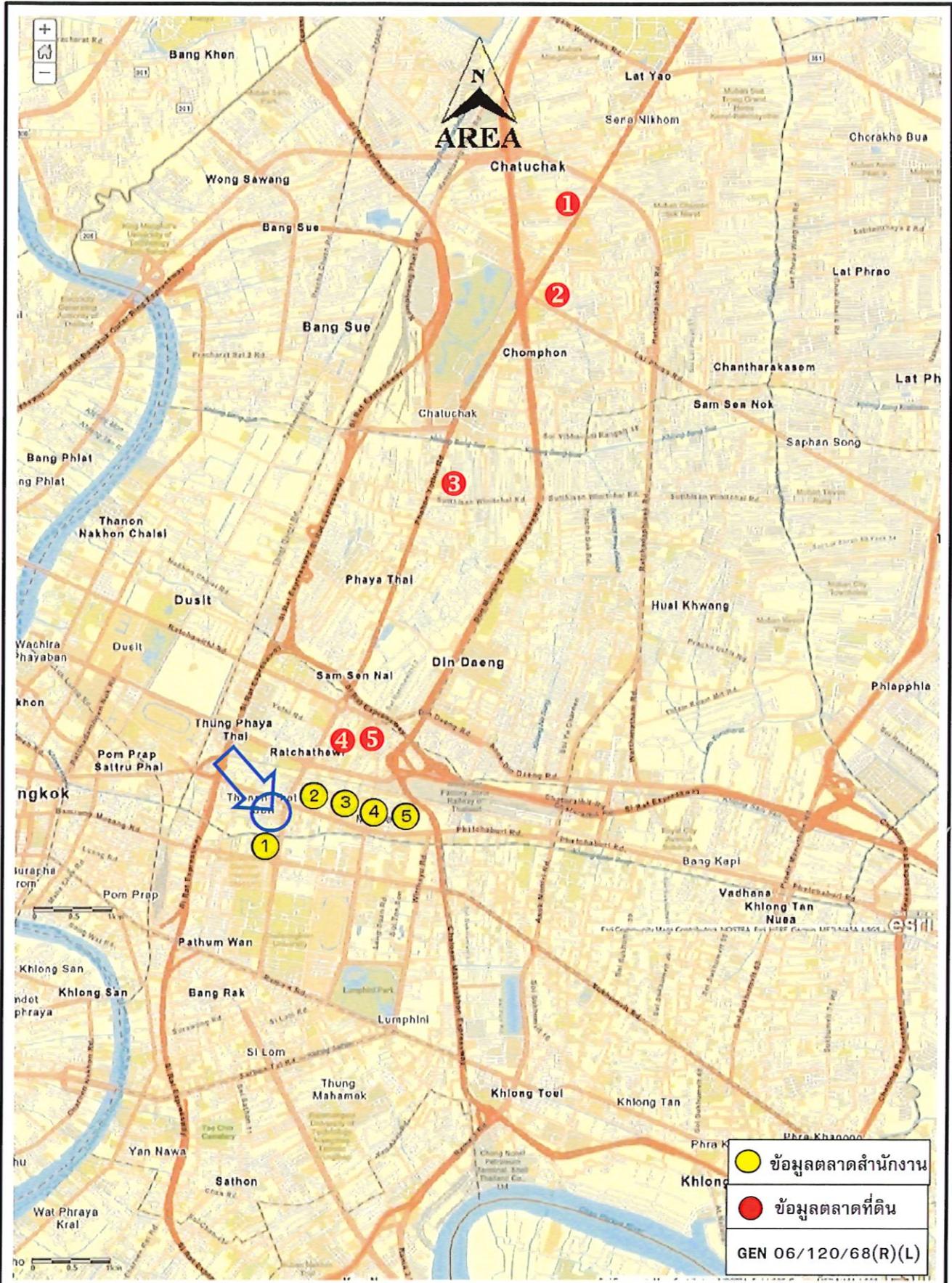
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



ภาคผนวก ง : แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน (ง-1)

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



ISO 9001:2015 certified

ภาคผนวก ง: แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน (ง-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

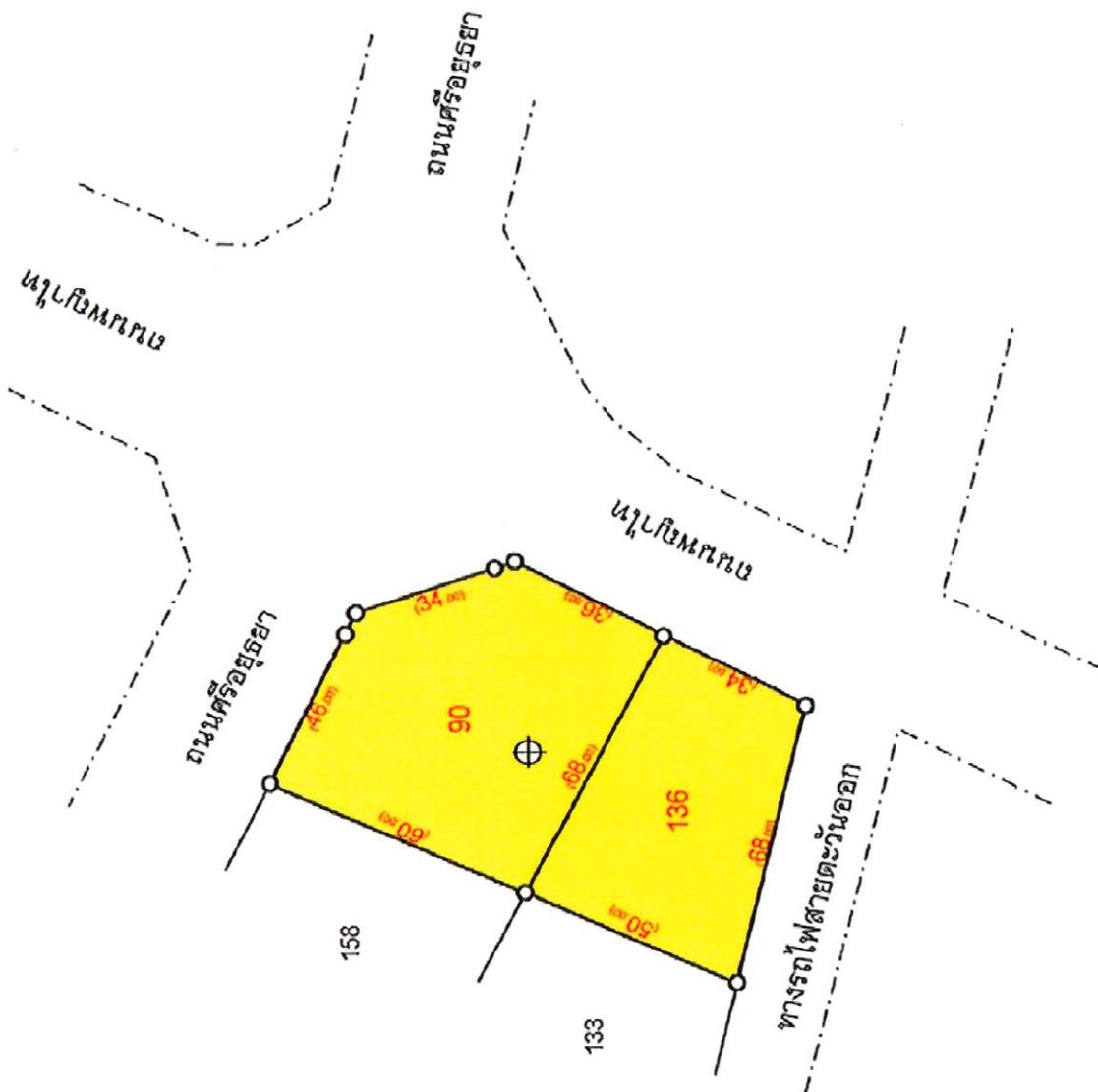
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
 Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
 5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
 Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ภาคผนวก ง: แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน (ง-3)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
 องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ไทย
 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

GEN 06/120/68(R)(L)



ภาคผนวก จ : ผังที่ดิน
(จ-1)

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



สภาพถนนพญาไท ผ่านหน้าทรัพย์สิน



สภาพถนนศรีอยุธยา ผ่านหน้าทรัพย์สิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพด้านหน้าอาคาร A



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-3)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



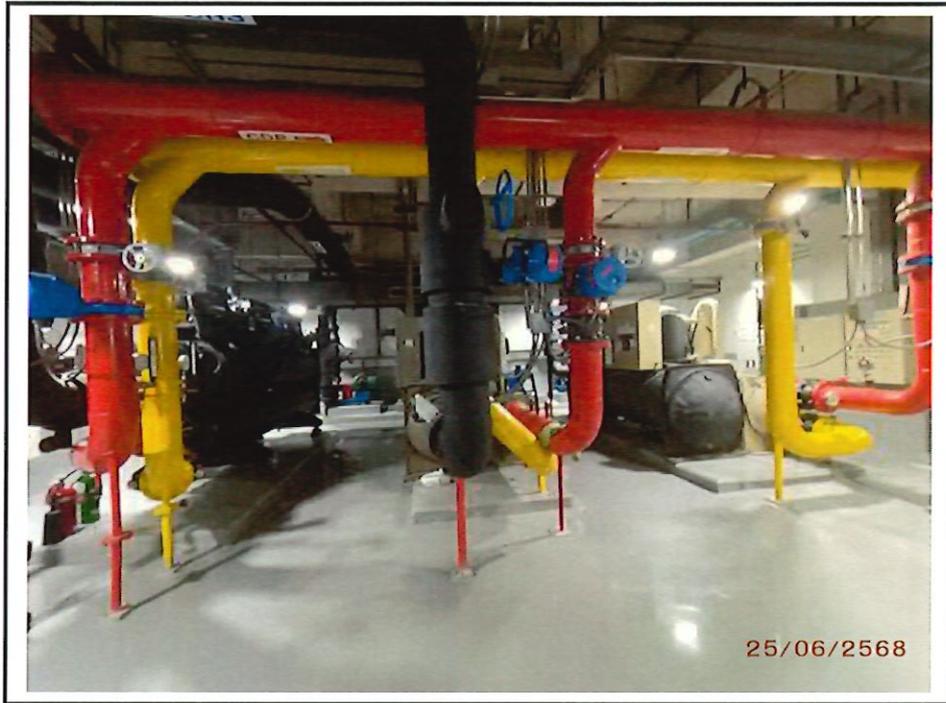
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-4)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



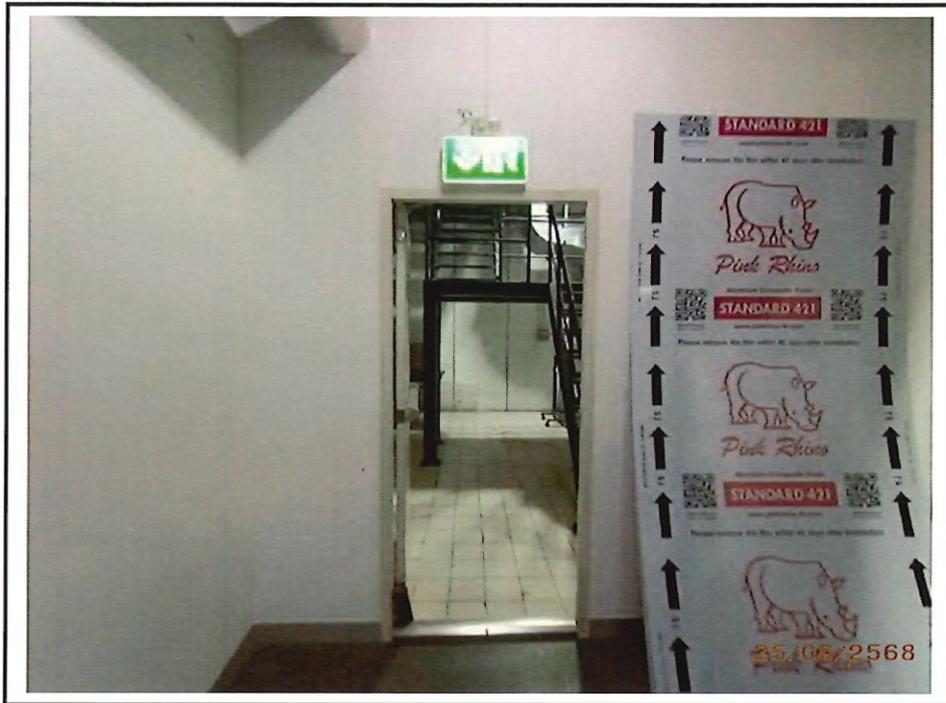
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-5)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



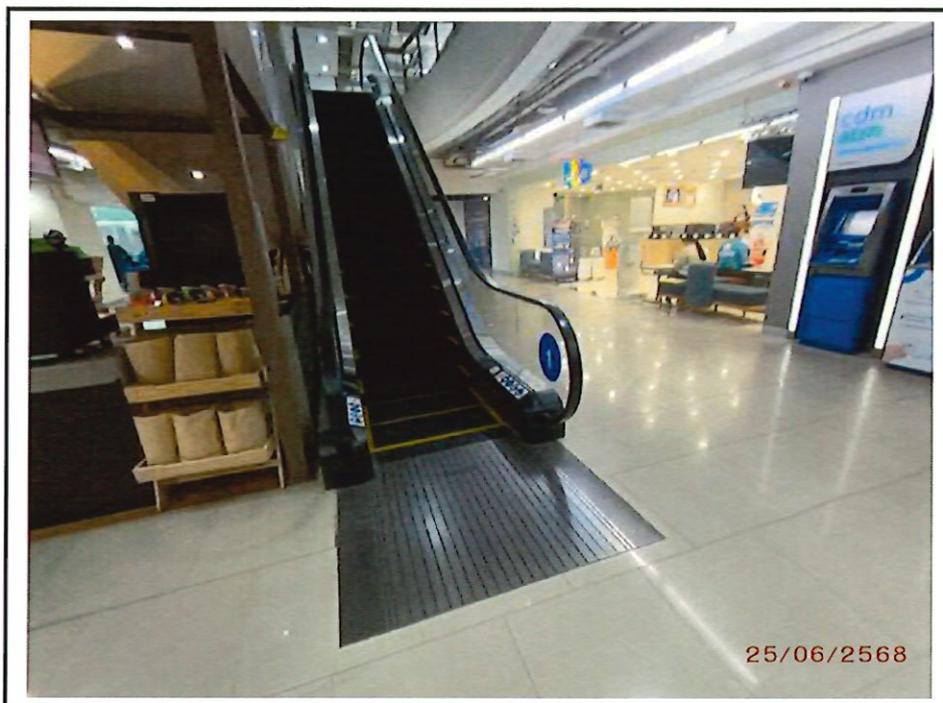
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

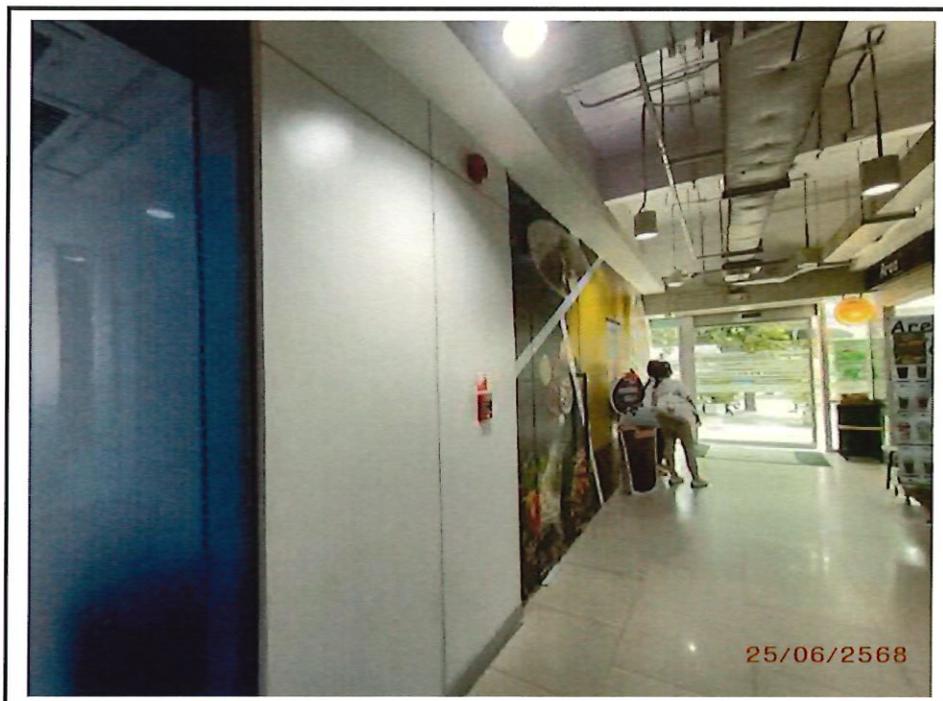
(ฉ-6)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

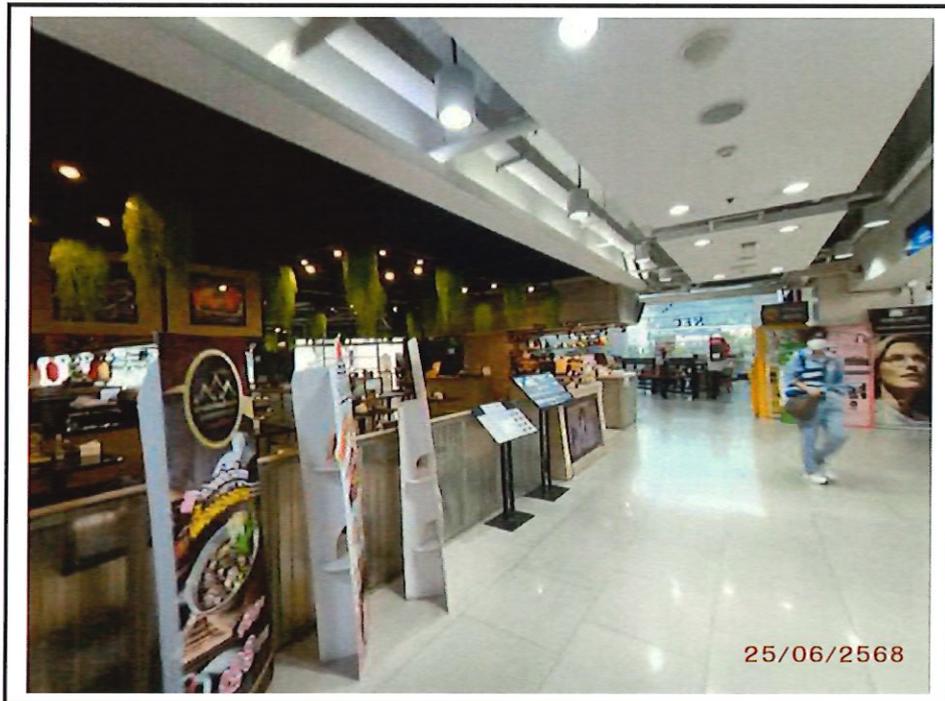
(ฉ-7)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



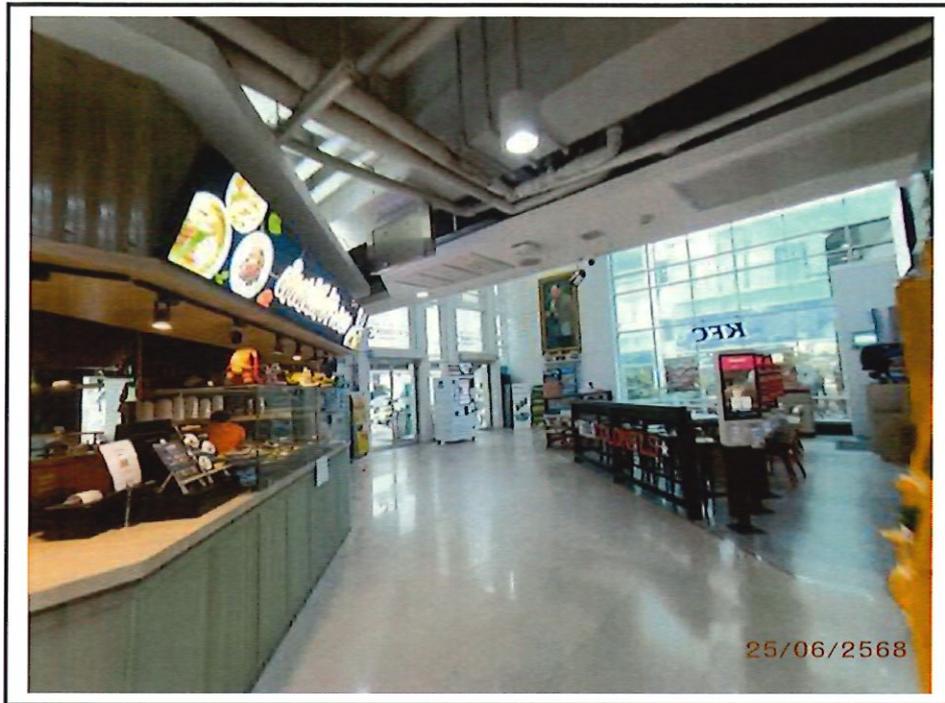
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-8)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

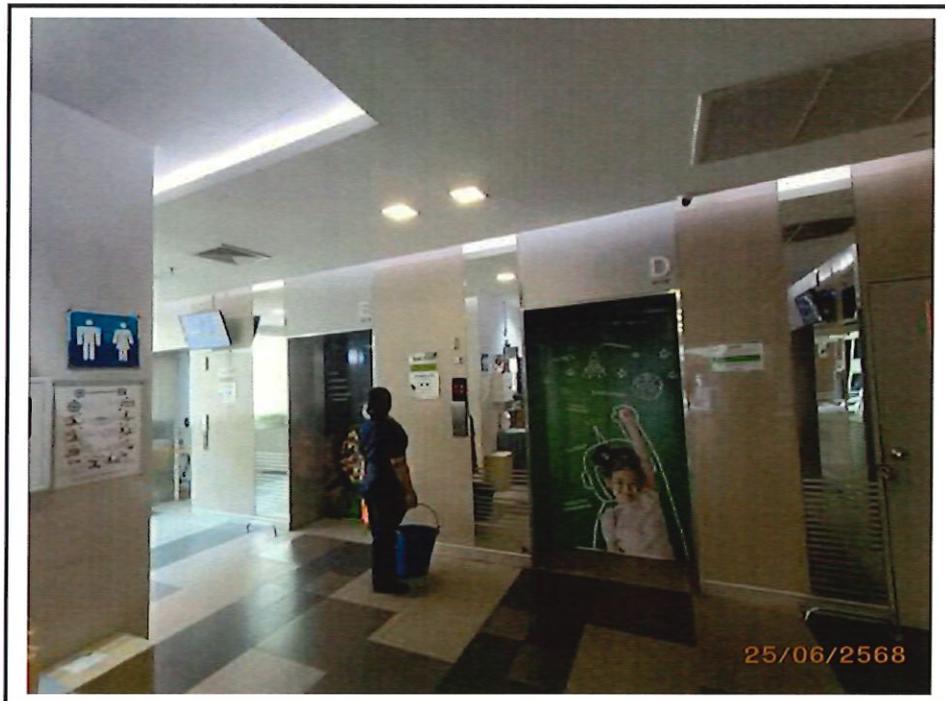
(ฉ-9)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



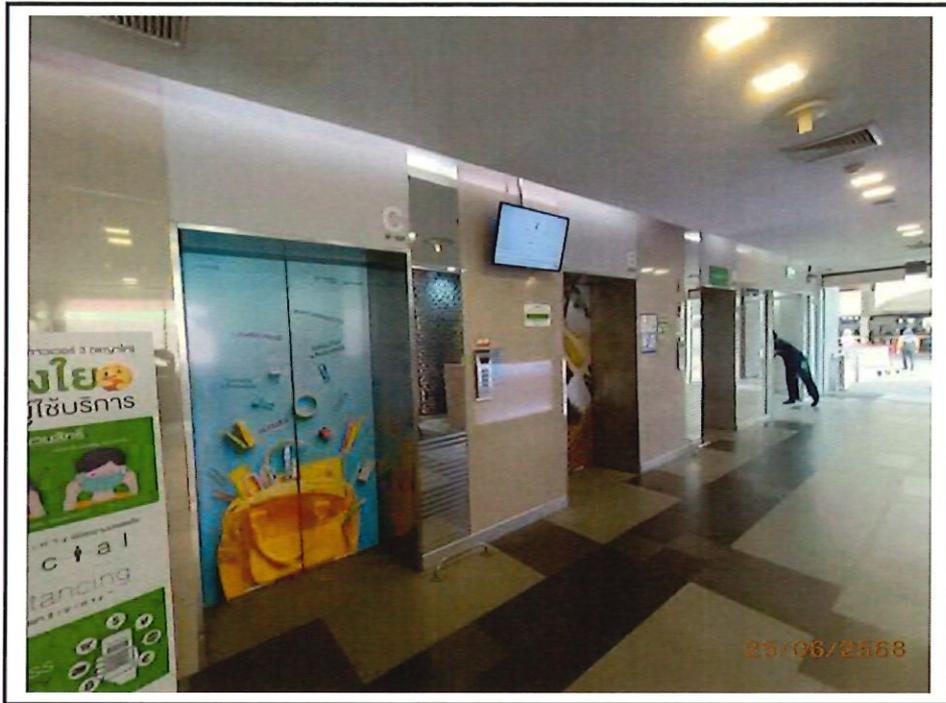
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-10)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



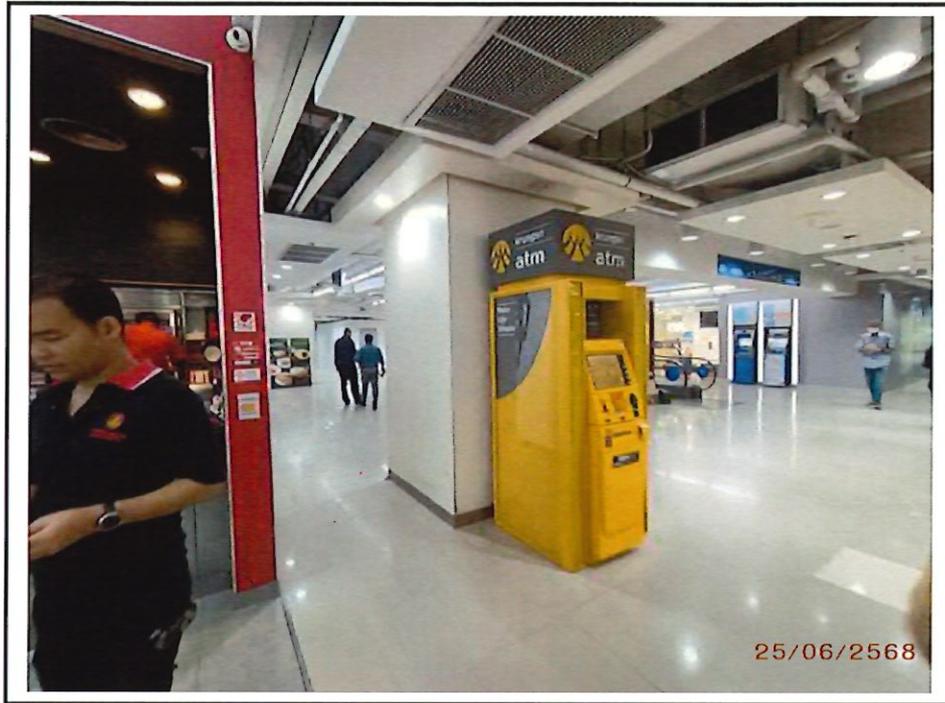
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

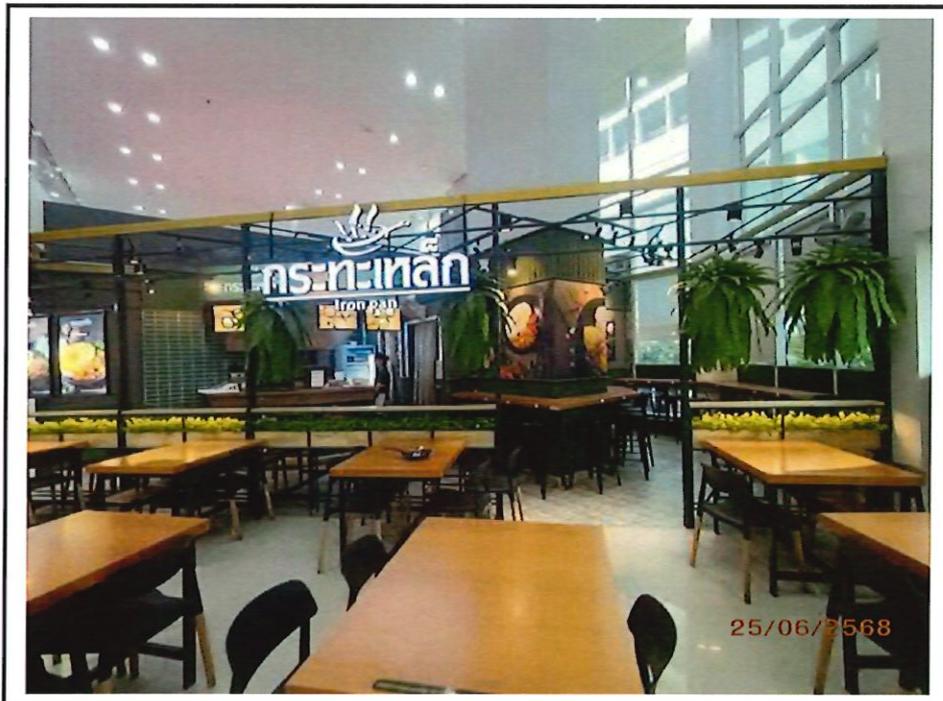
(ฉ-11)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

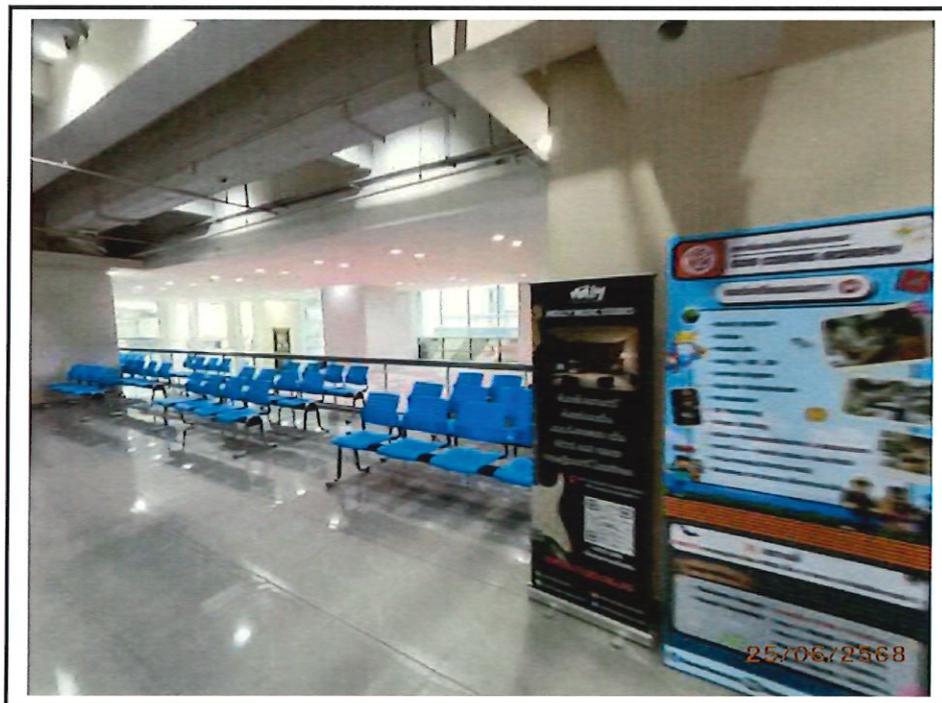
(ฉ-12)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 2 หรือ MF



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 2 หรือ MF



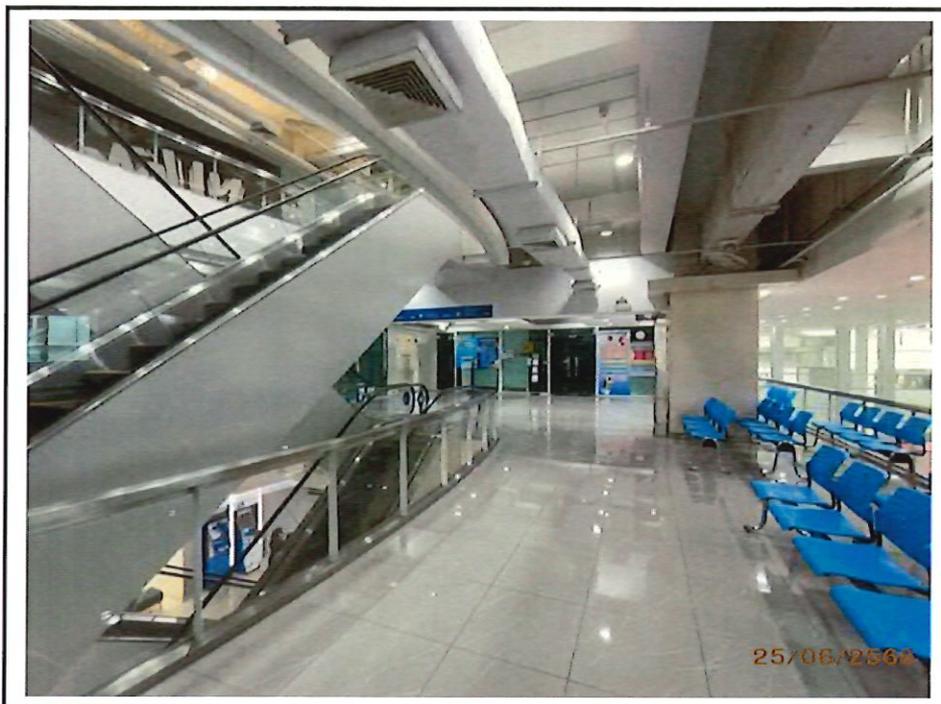
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-13)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 2 หรือ MF



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 2 หรือ MF



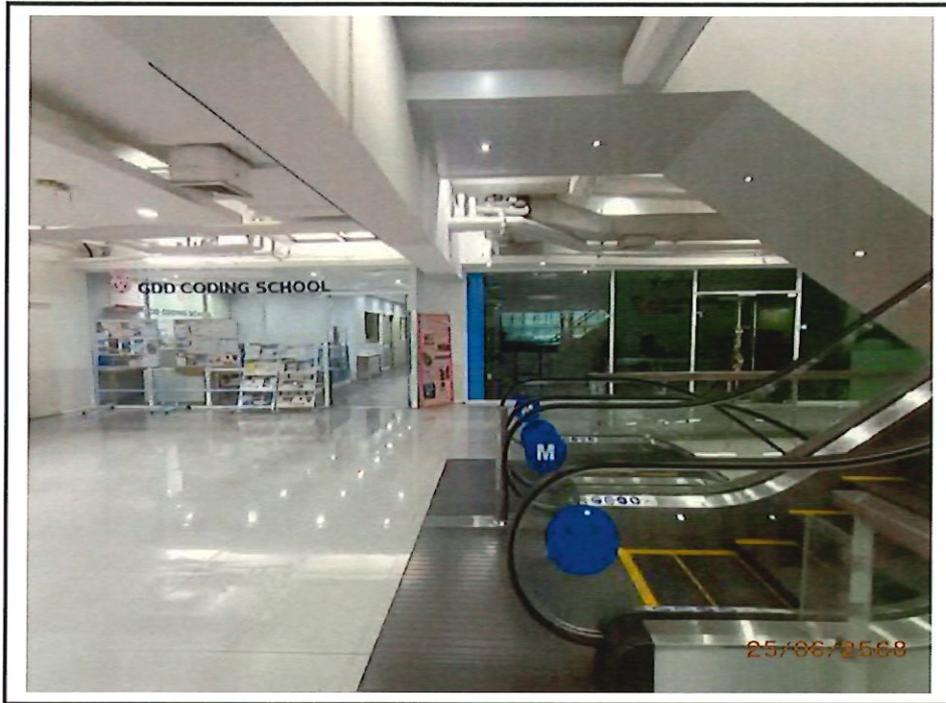
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

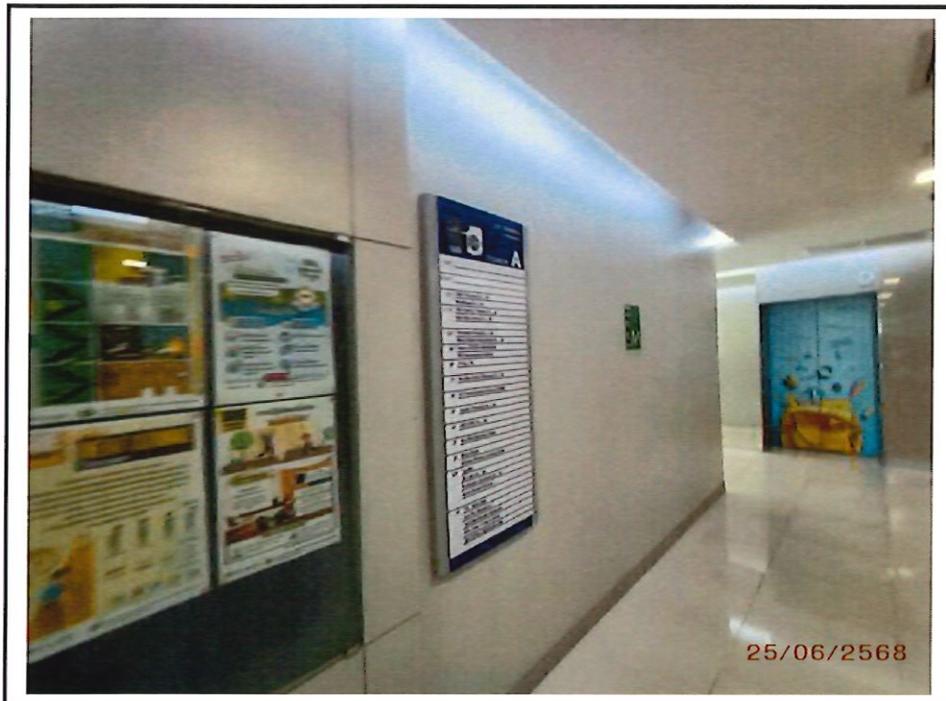
(ฉ-14)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-15)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F (ทางเชื่อม BTS)



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F (ทางเชื่อม BTS)



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-16)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

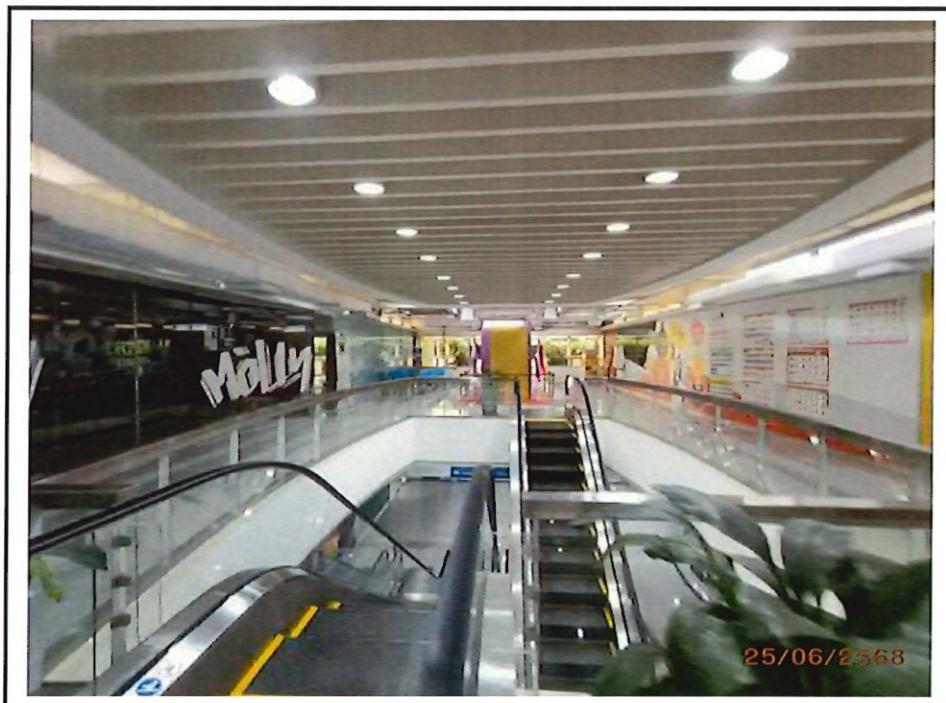
(ฉ-17)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F (ทางเชื่อมอาคาร B)



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-18)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 4 หรือ 3F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 4 หรือ 3F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-19)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 4 หรือ 3F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 4 หรือ 3F (ทางเชื่อมอาคาร B)



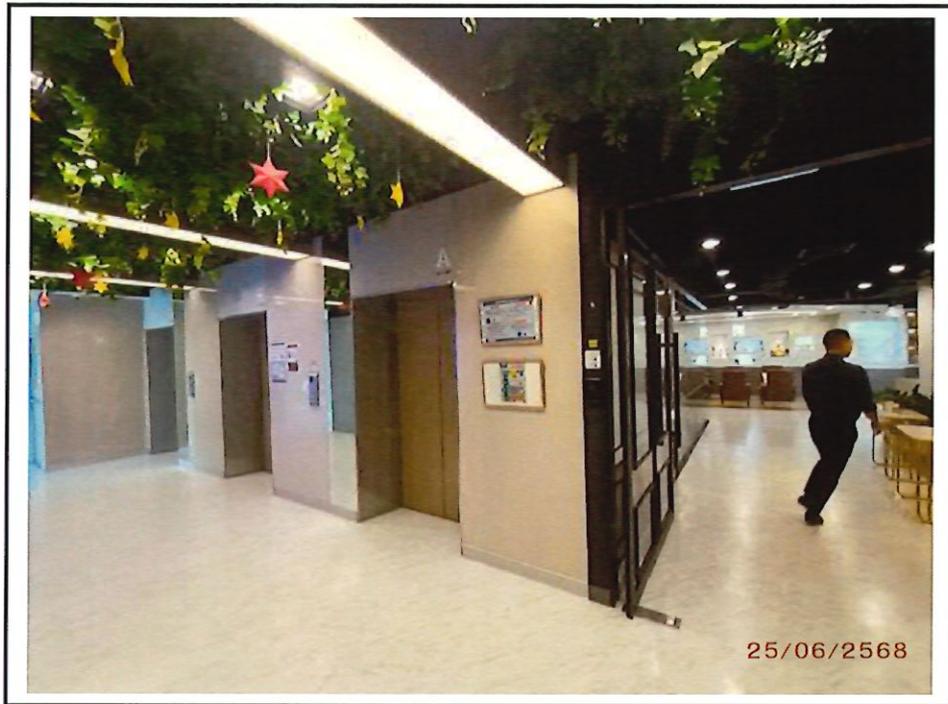
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-20)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 5 หรือ 4F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 5 หรือ 4F



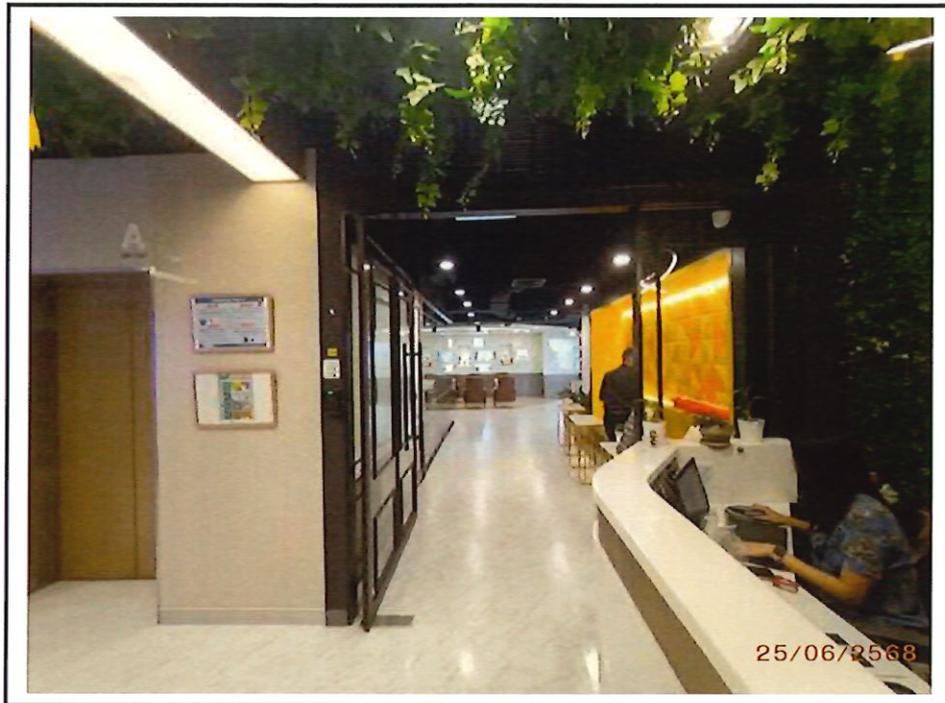
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

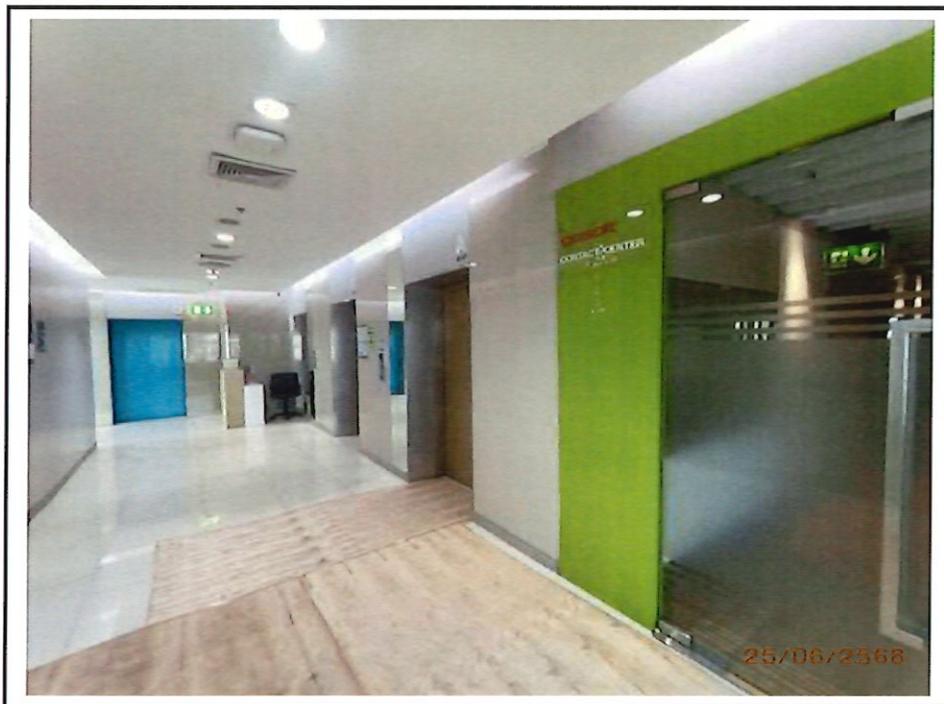
(ฉ-21)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 5 หรือ 4F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 6 หรือ 5F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-22)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 6 หรือ 5F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 6 หรือ 5F



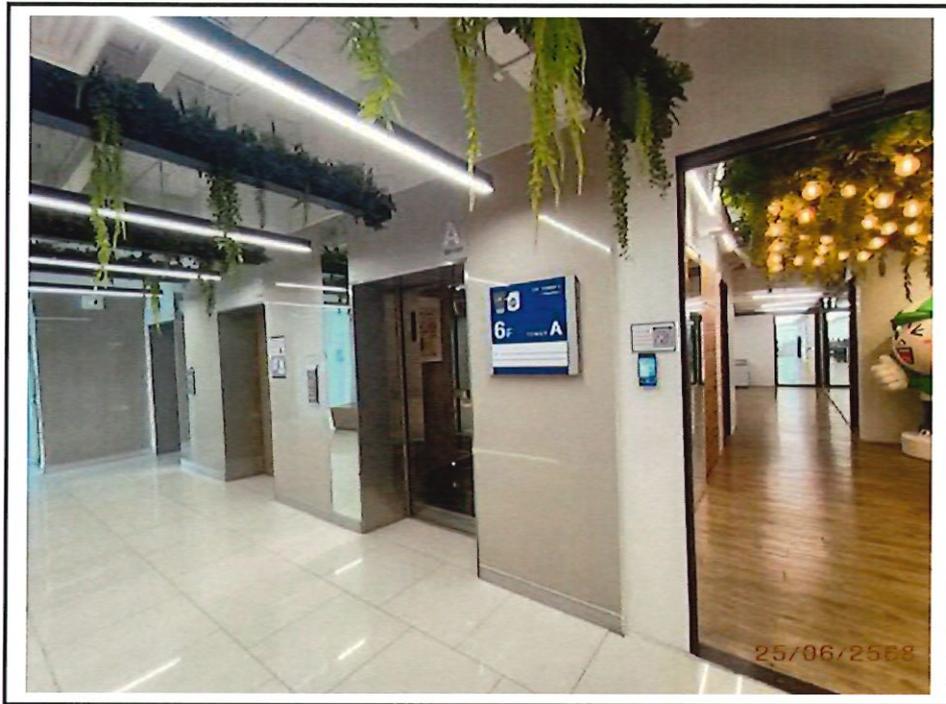
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

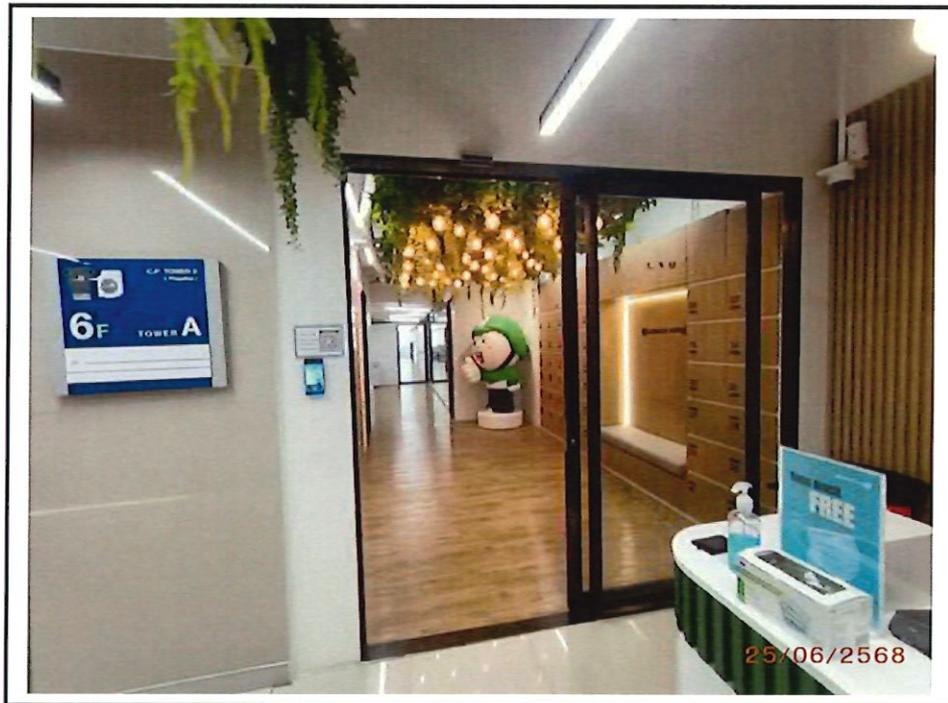
(ฉ-23)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 7 หรือ 6F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 7 หรือ 6F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

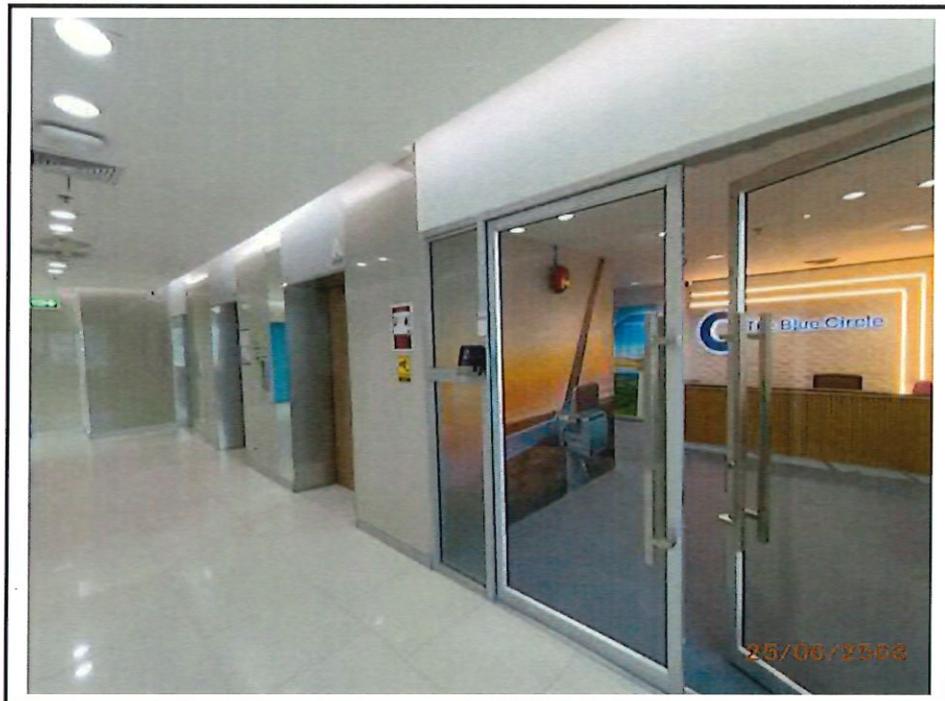
(ฉ-24)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 8 หรือ 7F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 8 หรือ 7F



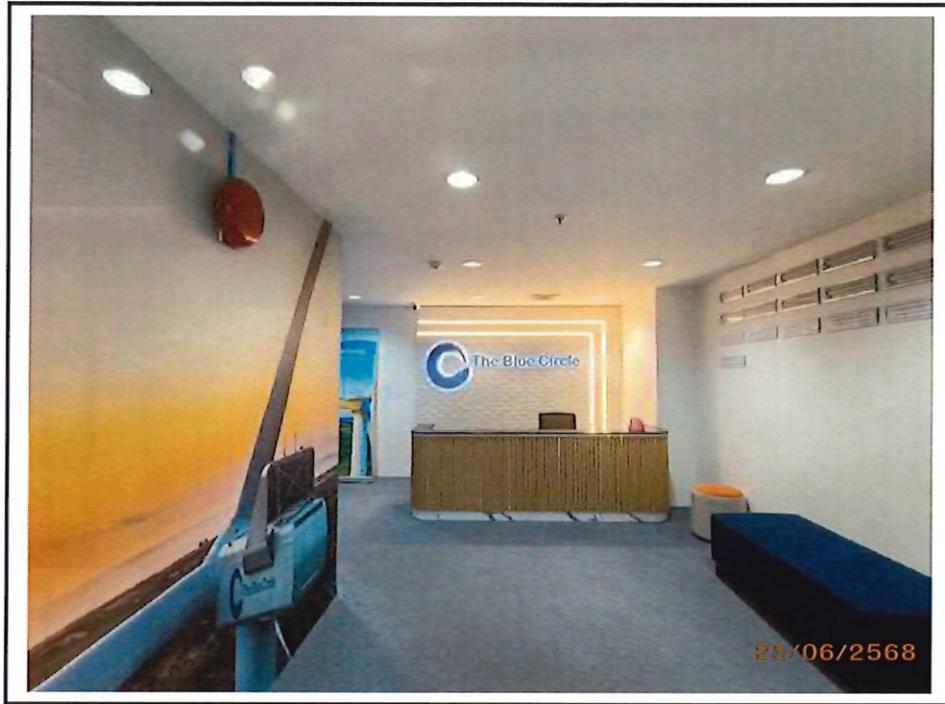
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-25)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 8 หรือ 7F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 9 หรือ 8F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-26)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 9 หรือ 8F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 9 หรือ 8F



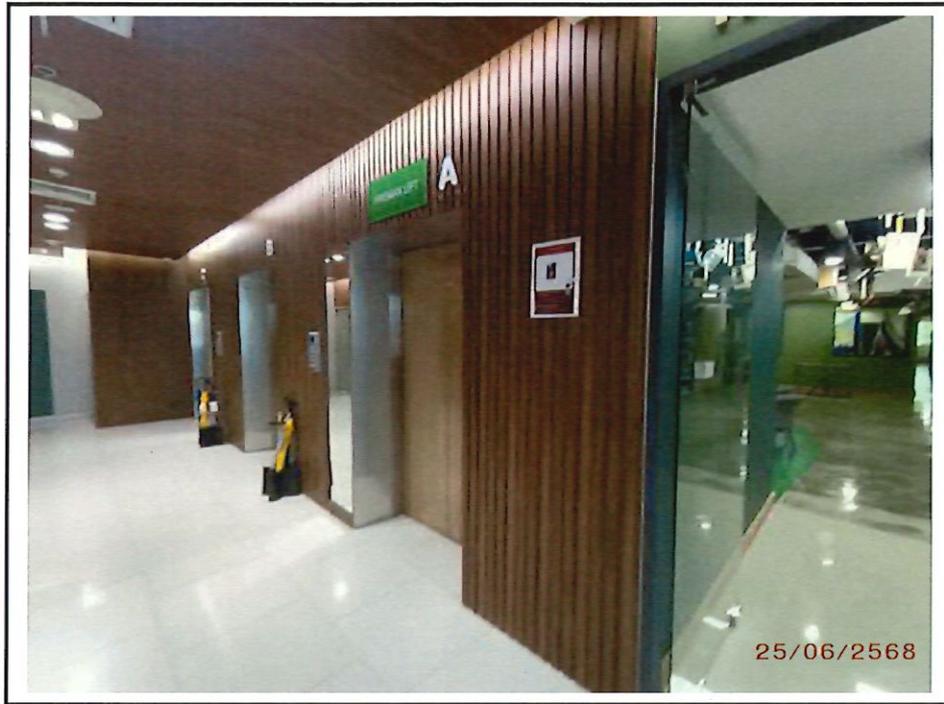
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก 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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 10 หรือ 9F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 10 หรือ 9F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-28)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 10 หรือ 9F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 10 หรือ 9F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-29)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 11 หรือ 10F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 11 หรือ 10F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-30)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 12 หรือ 11F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 12 หรือ 11F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-31)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 12 หรือ 11F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 12 หรือ 11F



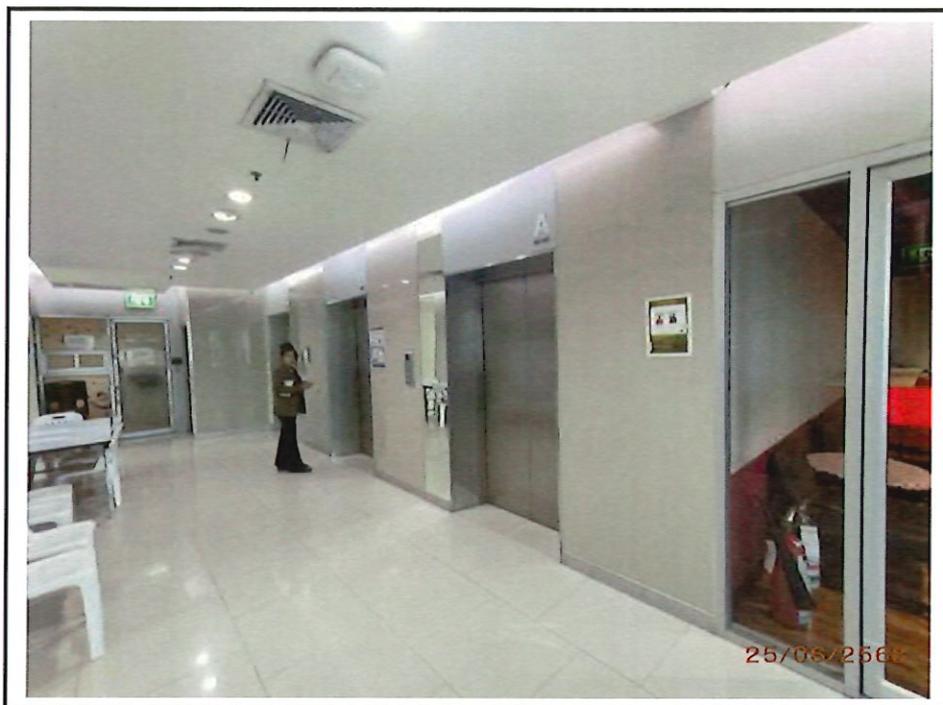
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

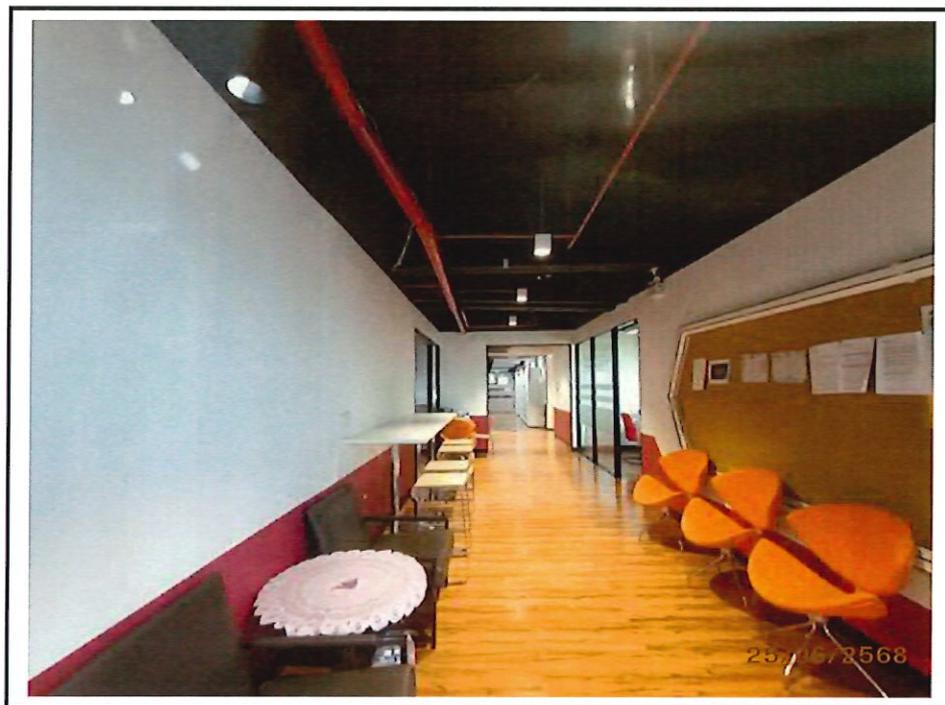
(ฉ-32)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 13 หรือ 12F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 13 หรือ 12F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-33)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 14 หรือ 12AF



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 14 หรือ 12AF



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

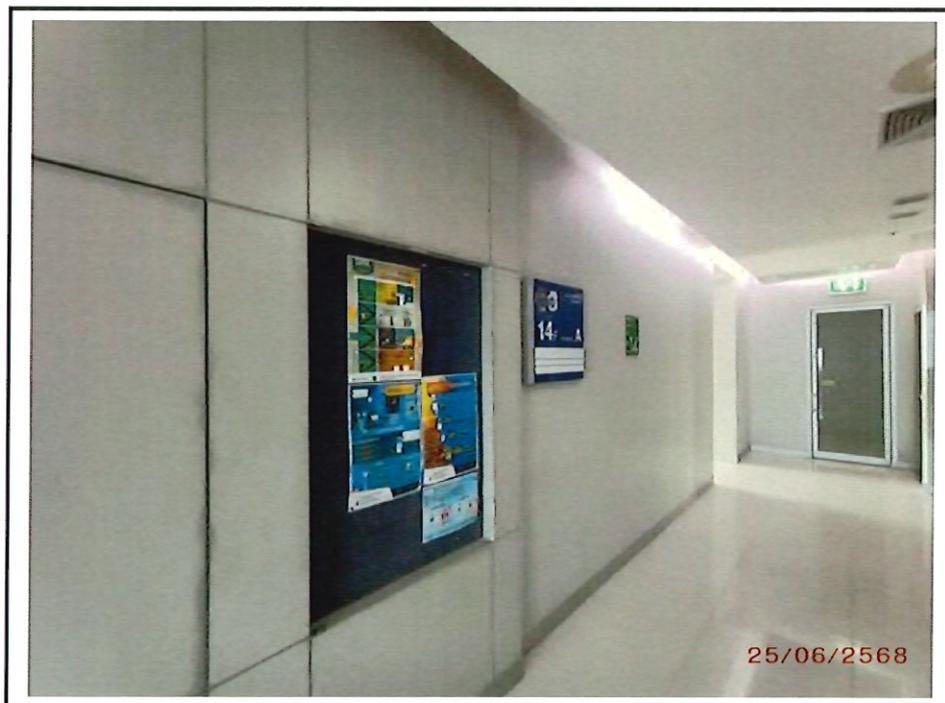
(ฉ-34)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 15 หรือ 14F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 15 หรือ 14F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-35)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร A ชั้นดาดฟ้า



สภาพภายในอาคาร A ชั้นดาดฟ้า



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

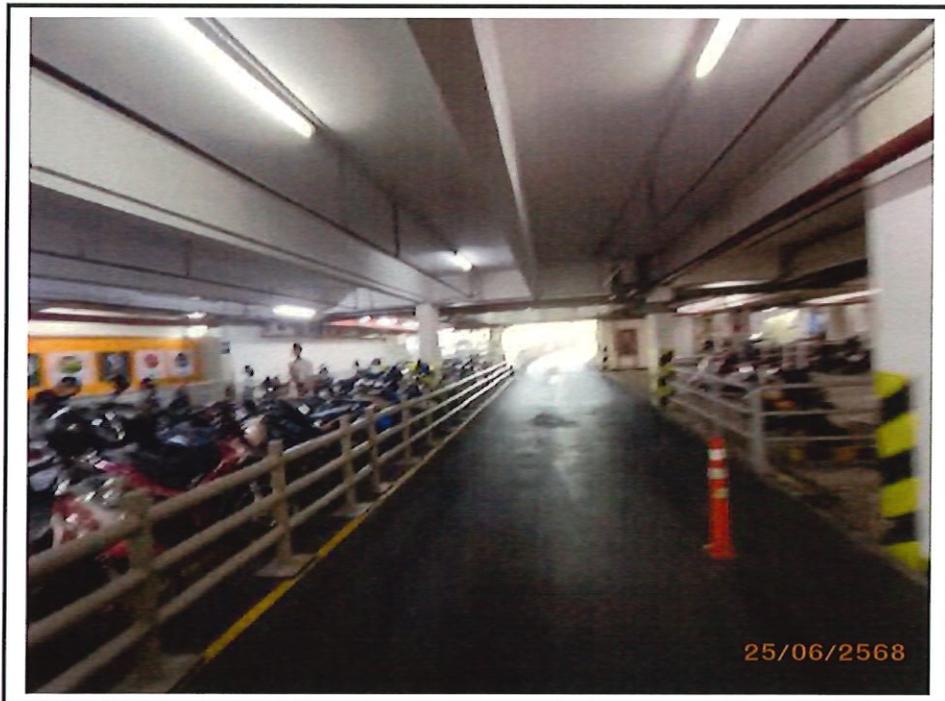
(ฉ-36)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพอาคาร B



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-37)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-38)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-39)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

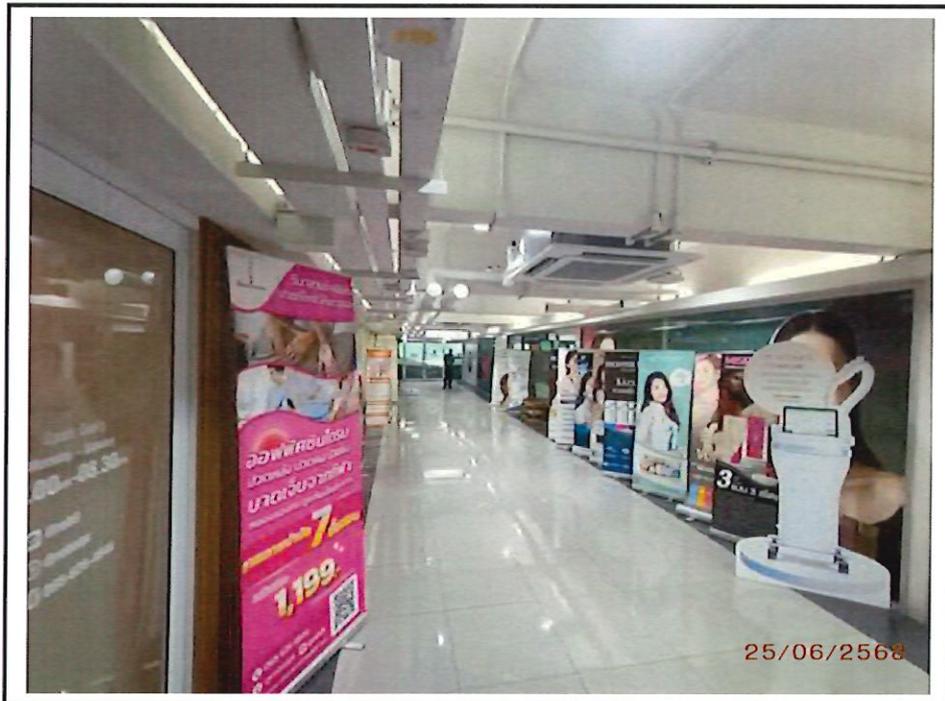
(ฉ-40)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 2



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 2



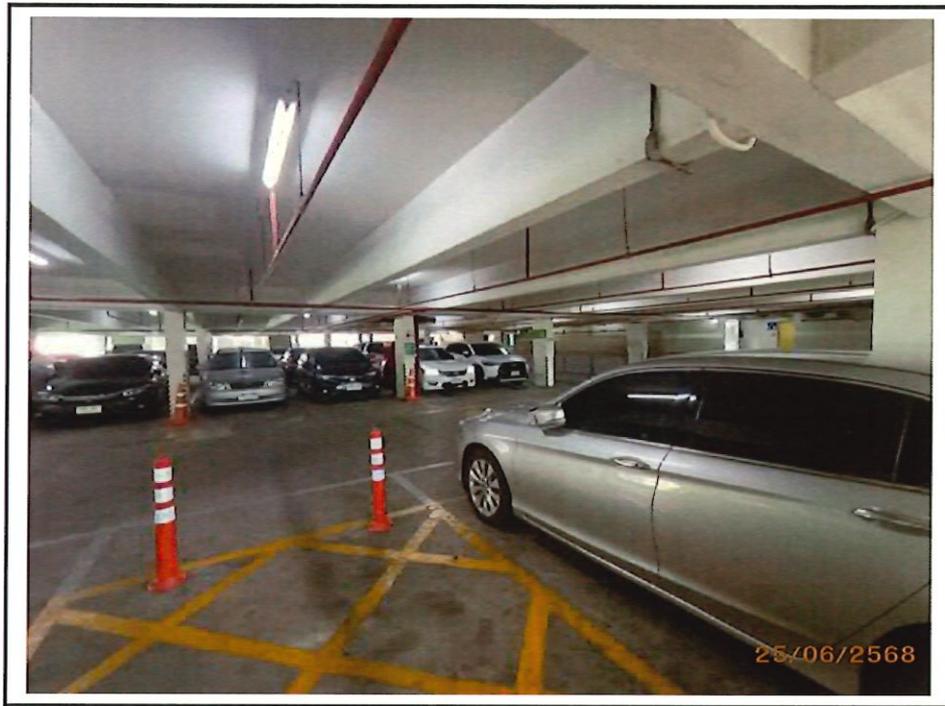
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-41)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 3



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 3



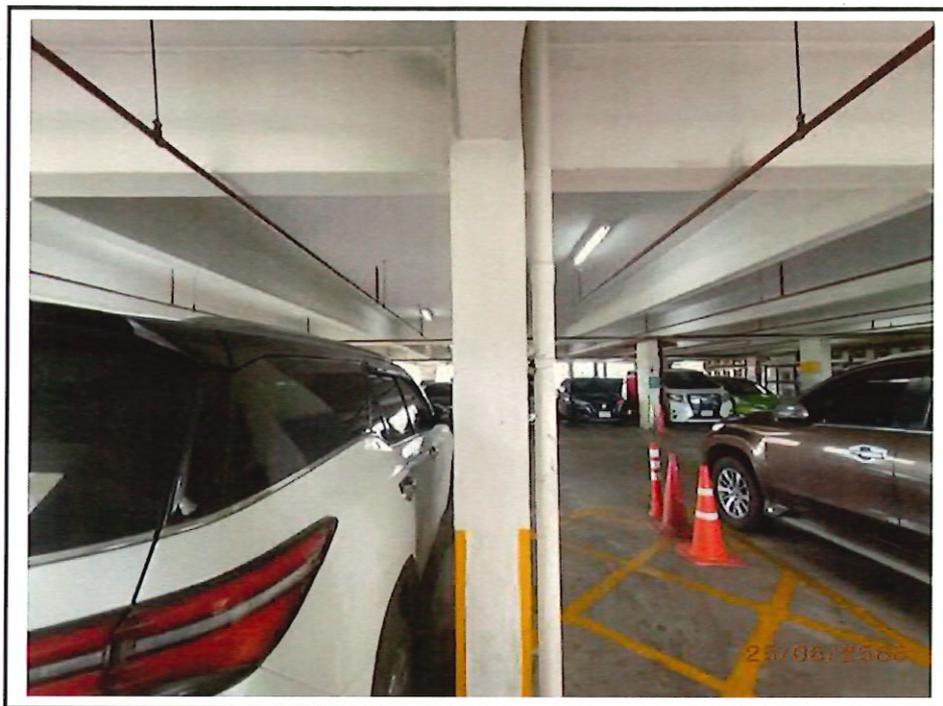
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

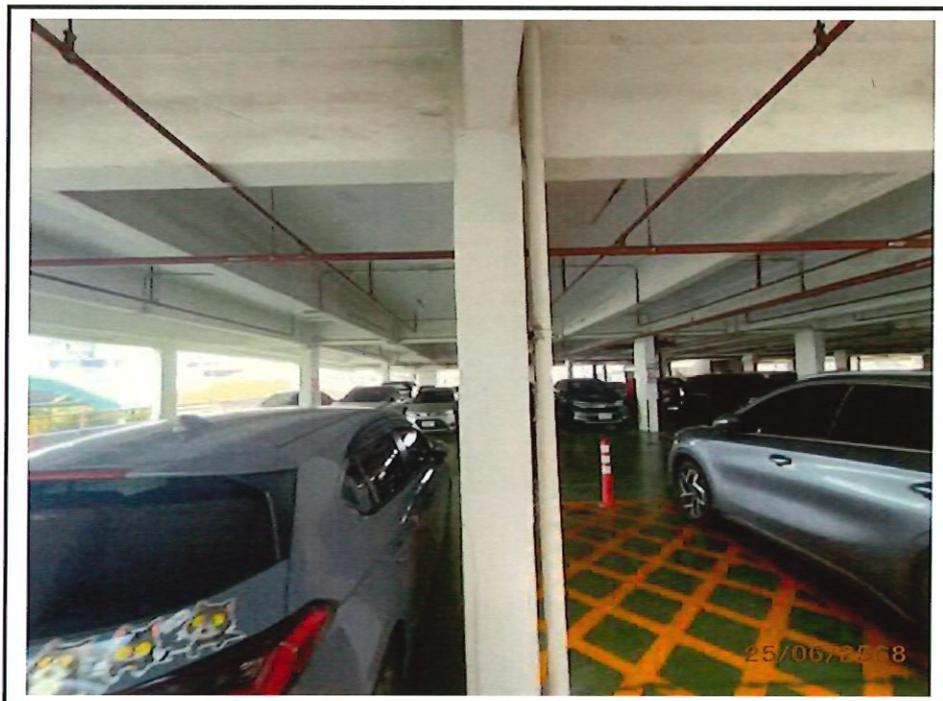
(ฉ-42)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 4



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 5



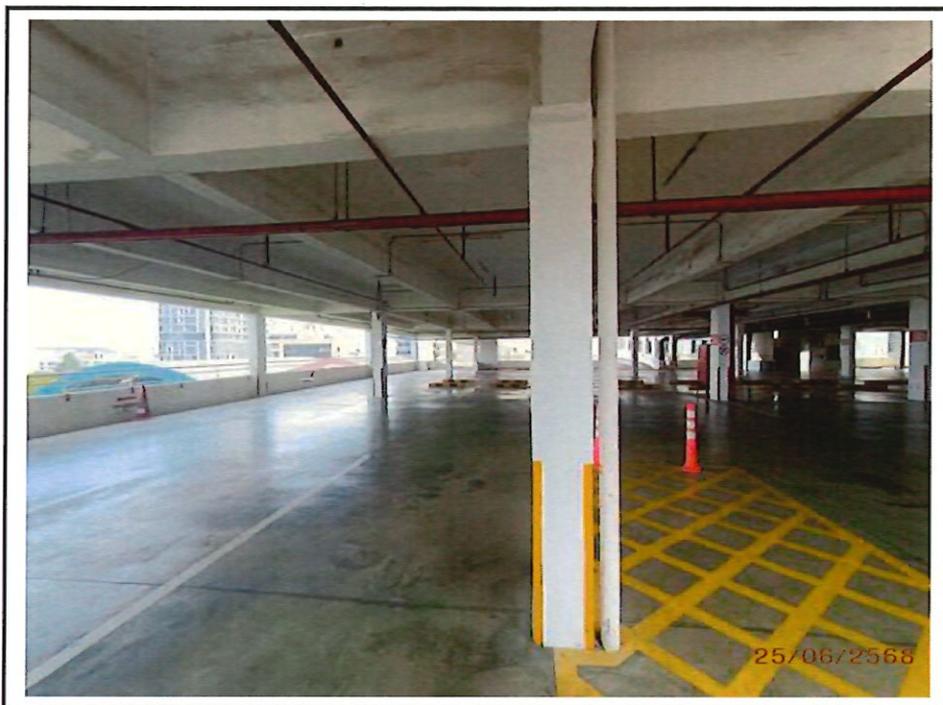
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-43)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 6



สภาพภายในอาคาร B ชั้น ดาดฟ้า



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-44)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สถาปัตยกรรม C



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-45)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 1



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

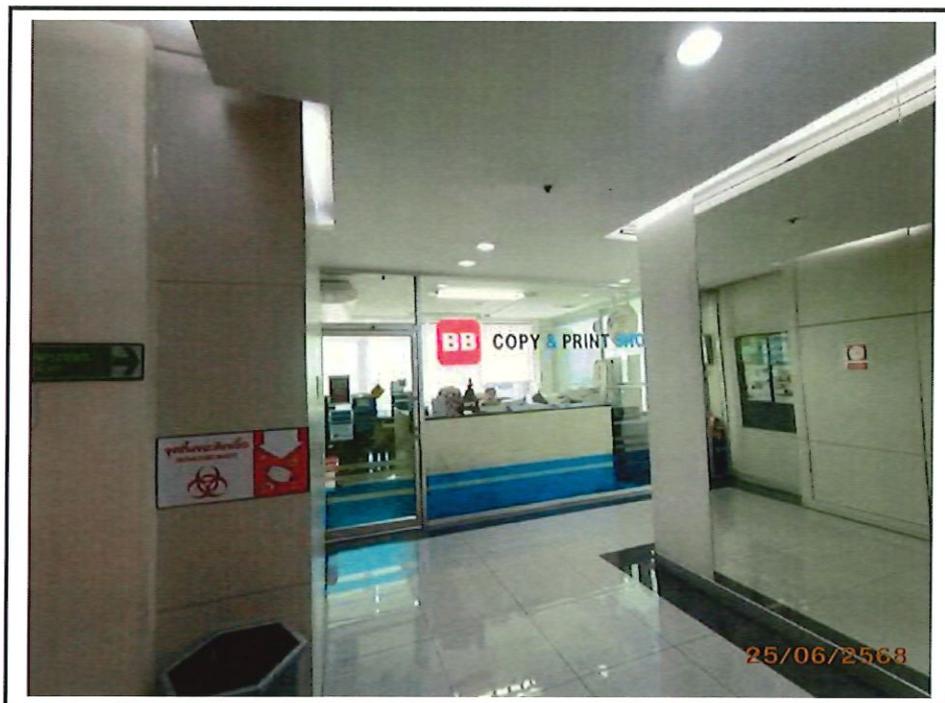
(ฉ-46)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-47)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-48)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2 (ทางเชื่อม BTS)



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2 (ทางเชื่อม BTS)



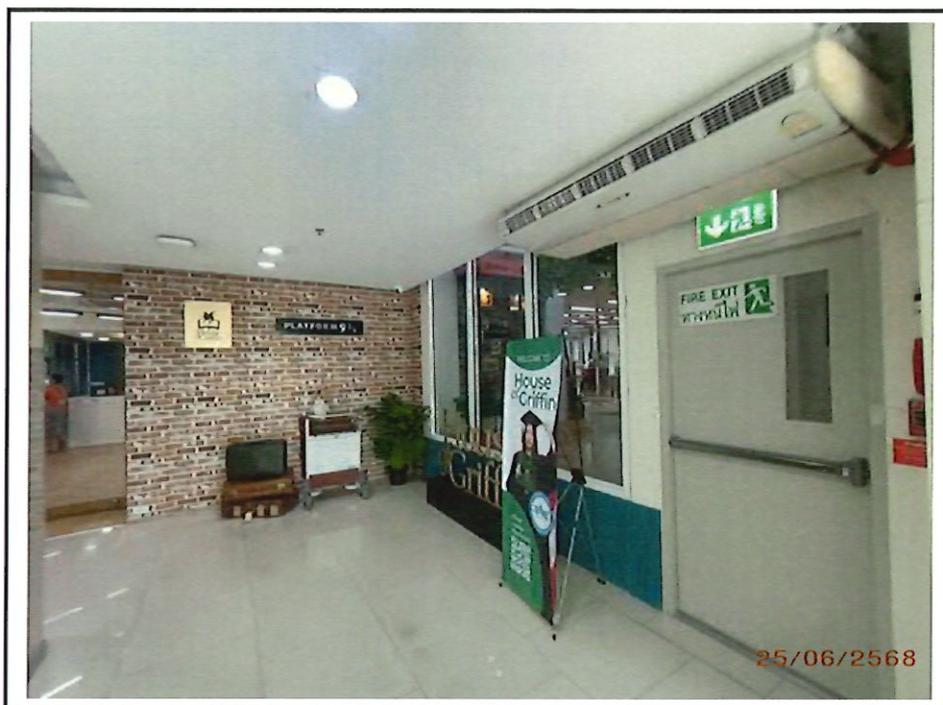
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-49)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 3



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-50)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 3



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-51)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 4



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 4



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-52)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 4



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 5



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-53)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 5



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 5



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-54)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในทรัพย์สิน หน้าอาคาร A บริเวณติดถนนศรีอยุธยา



สภาพภายในทรัพย์สิน หน้าอาคาร B หม้อแปลงไฟฟ้า



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-55)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในทรัพย์สิน หน้าอาคาร B ระบบดับเพลิง



สภาพภายในทรัพย์สิน ด้านข้างอาคาร B ระบบแก๊ส



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-56)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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

สำเนาเอกสารสิทธิ์ แสดงในหน้าต่อไป



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ช : สำเนาเอกสารสิทธิ์
(ช-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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

9355-1/2

กรมการปกครอง
เลขที่ ๑๔
วันที่ ๒๕

๑๕๖ ๖๖๐-๕

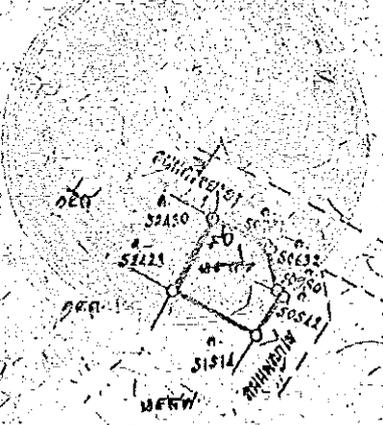
๕๑๖ ๖๖๐-๕

๕๖ ๕๑๐

วันที่ ๒๕
ที่ ๕๑๕๕
๕๕
๕๕
๕๕

ข้าพเจ้า นาย.....
ตำแหน่ง.....
ส่วนราชการ.....
ขอเสนอ.....
โดย.....
วันที่.....

ขอความเห็นชอบ.....
จำนวน.....
ราคา.....



๑๕ - 137812

จาก ณ วันที่.....
โดย.....
ตำแหน่ง.....
ส่วนราชการ.....

(Signature)
(นาย.....)
ตำแหน่ง.....
ส่วนราชการ.....

(Signature)
(นาย.....)
ตำแหน่ง.....
ส่วนราชการ.....

๑๕ - 137812

ขอความเห็นชอบ

สำเนาบัญชีทะเบียน

1495

วันที่ เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	เมื่อหมดตามสัญญา		เมื่อหมดคงเหลือ		รายการจดทะเบียนโอนที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ส่งลายมือชื่อ ประจำตัว
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
วันที่ ๒๘ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑	เช่ารวม ของโฉนด	กรมราชทัณฑ์	กองทัพบก จังหวัด (๑๖๓/๓)	๒	๑	๒	๕		นายเกียรติ ไชยกุล นายวิชาญ ไชยกุล
วันที่ ๑๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	เช่ารวม ของโฉนด	กองทัพบก	บริษัท ซี.พี. ททท จำกัด	๒	๑	๑๖			(นายวิชาญ ไชยกุล)
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	โอนค่า ซื้อคดลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมที่ดินแปลงโฉนด	บริษัท ซี.พี. ททท จำกัด	บริษัท ซี.พี. แบล็ค จำกัด	๒	๑	๑๖			นายทรงศักดิ์ สืบทรัพย์
วันที่ ๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	เช่ารวม ของโฉนด มีกำหนด สามปี	บริษัท ซี.พี. แบล็ค จำกัด (มหาชน)	กองทัพบก อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทราเวล โกลบ บูธ	๒	๑	๑๖			นายวิชาญ ไชยกุล (นายวิชาญ ไชยกุล)

99,56-172



ชื่อพื้นที่ดิน
เลขที่ 34 5136 III 6630-5
เนื้อที่ ๑๕๖๖ ๑๓๖
หมายเลขที่ดิน
ตำบล ช่างสอยโค (เขตป่า)

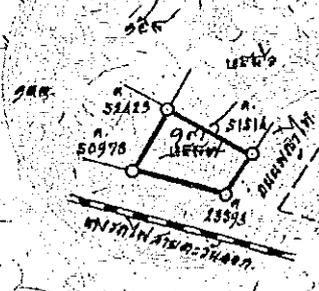
โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๕๖๖
เลข ๕๕ หน้า ๕๑
อำเภอ ช่างสอยโค (เขตป่า)
(จังหวัด กรุงเทพมหานคร)

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
จตุรทิศของที่ดินรายนามต่อไปนี้

พื้นที่ ๑ ไร่ ๑๕๖๖ ตารางวา ๑๓๖๖ ตารางวา ๑๓๖๖ ตารางวา ๑๓๖๖ ตารางวา
โฉนดที่ดิน
โฉนดที่ดิน
โฉนดที่ดิน
โฉนดที่ดิน

ภาคหลวงในพระราช ๑,๕๖๖๐ รูปแปลงที่ดิน ภาคหลวงใน ๑,๕๖๐๐



๑๕ - 137811

ออก ณ วันที่ ๑๕ เดือน ๑๒ พ.ศ. ๒๕๐๐

(นายประทีป นพประสงค)
อธิบดีกรมที่ดิน
(นายประทีป นพประสงค)
อธิบดีกรมที่ดิน

(นายศุภชัย จันทร์ทวี)
เจ้าพนักงานที่ดิน

๑๕ - 137811

นายประทีป นพประสงค
อธิบดีกรมที่ดิน
นายศุภชัย จันทร์ทวี
เจ้าพนักงานที่ดิน

ออกให้ หนึ่งแปลง

สารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

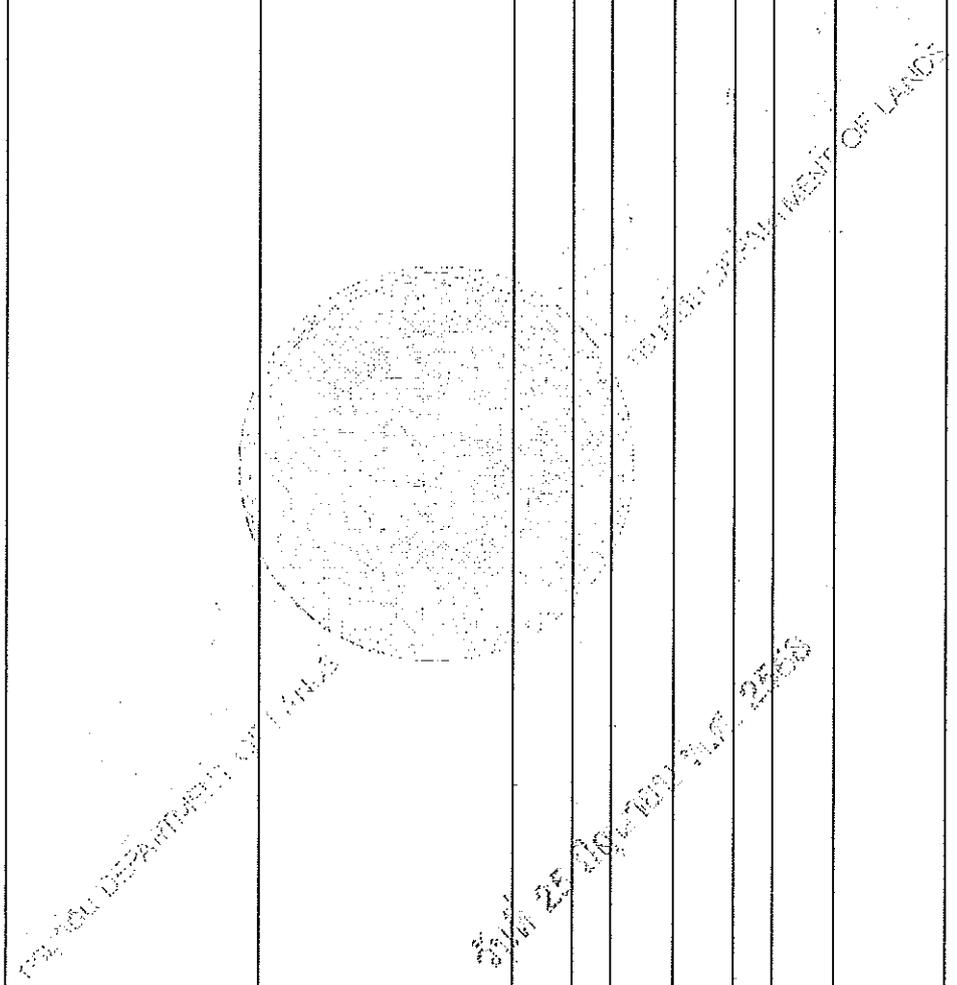
โฉนดที่ดินเลขที่

9356

อำเภอ

ตลิ่งชัน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			รวาง เลขที่ โฉนด ที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลง สภาพ) รวมสองโฉนด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกวิท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	1	2	84	-	-	-	-	 (นายสุกกิต หนองสุวรรณ)



หนังสือมอบหมายการปกครอง

วันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๑๘

จังหวัด นครราชสีมา

ข้อที่ ๑๖ มาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติ

ของมอบหมายการปกครองของจังหวัดนครราชสีมาว่าด้วยเทศาภิบาล กว
งจังหวัดนครราชสีมา

เพื่อแต่งตั้งให้ นายอำเภอเมืองนครราชสีมา นายอำเภอเมืองนครราชสีมา
นายอำเภอเมืองนครราชสีมา นายอำเภอเมืองนครราชสีมา นายอำเภอเมืองนครราชสีมา
นายอำเภอเมืองนครราชสีมา นายอำเภอเมืองนครราชสีมา นายอำเภอเมืองนครราชสีมา
นายอำเภอเมืองนครราชสีมา นายอำเภอเมืองนครราชสีมา นายอำเภอเมืองนครราชสีมา

เพื่อใช้ ในจังหวัดนครราชสีมา ในท้องที่ นครราชสีมา นครราชสีมา นครราชสีมา

ตามหลักเกณฑ์ ๑๖๑๒ (ฉบับที่ ๑๖๑๒)

ว่าด้วย

การปกครองจังหวัดนครราชสีมา

กำหนดให้ นายอำเภอเมืองนครราชสีมา นายอำเภอเมืองนครราชสีมา นายอำเภอเมืองนครราชสีมา

ของได้ออกนี้ให้ถือปฏิบัติโดยทั่วหน้าไป

ในอันดี

การมอบหมายการปกครอง

(Handwritten signature and official stamp)

๑๖๑๒

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๕๘

โดยที่เป็นการสมควรตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครว่าด้วยกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง
คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่
กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นพระราชบัญญัติ
ที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๘ ประกอบกับ
มาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา ๘๑ แห่งพระราชบัญญัติ
ระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ กรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของ
สภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

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

ข้อ ๒ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

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

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

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

“บริเวณที่ ๓” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่ ๓

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

ทั้งนี้ ตามแผนที่และรายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ข้อ ๔ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดและบางประเภท ดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

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

(๑) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

(๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๒ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

(๓) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๔) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๕) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง

(บ) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

(๗) ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ

(๘) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ ๑๐๐ คันขึ้นไป

(๙) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้าและช่องทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

(๑๐) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง-ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวง ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น.

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

(๑) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

(๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๒ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ เมตร

(๓) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๔) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๕) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง

(๖) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า ๕๐๖ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

(๗) ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ

(๘) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ ๑๐๐ คันขึ้นไป

(๙) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

(๑๐) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวง ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

(๑๑) ภายในบริเวณที่ ๔ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ (๗) (๑) ถึง (๑๐)

ข้อ ๕ ในกรณีที่พื้นที่ควบคุมตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ทับซ้อนกับพื้นที่ควบคุมตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตลาดกระบัง-เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้บังคับตามกฎกระทรวงดังกล่าว

ข้อ ๖ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๔ ห้ามบุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๔

ข้อ ๗ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๔ ก่อนหรือในกรณีที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ แต่ห้าม

ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๔

ข้อ ๘ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง ใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้น ก่อนวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ และยังคงก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการจัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ไม่ได้

ข้อ ๙ ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗-เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘

อภิรักษ์ โกษะโยธิน

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

รายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๔๘

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

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

(๑) บริเวณหมายเลข ๒.๑

ทิศเหนือ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปทุมธานี

ทิศตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปทุมธานี ตรงจุดที่ถนนหทัยราษฎร์จดกับแนวคันป้องกันน้ำท่วม ด้านตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวคันป้องกันน้ำท่วม ด้านตะวันตก จนจดถนนนิมิตรใหม่ ฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนนิมิตรใหม่ ฟากตะวันตก จนจดถนนประชาร่วมใจ ฟากใต้ จากจุดนี้ไปตามแนวถนนประชาร่วมใจ ฟากใต้ แนวคันป้องกันน้ำท่วม ด้านตะวันตก ถนนราษฎร์อุทิศ ฟากตะวันตก จนจดถนนสุรินทร์ ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตก ตามแนวถนนสุรินทร์ ฟากเหนือ จนจดถนนร่มเกล้า ฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ ตามแนวถนนร่มเกล้า ฟากตะวันตก จนจดถนนอ่อนนุช - ลาดกระบัง ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตก ตามแนวถนนอ่อนนุช - ลาดกระบัง ฟากเหนือ จนจดถนนกิ่งแก้ว ฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนกิ่งแก้ว ฟากตะวันตก จนจดแนวเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

ทิศใต้ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

ทิศตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ ตรงจุดที่ถนนศรีนครินทร์ตัดกับเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนศรีนครินทร์ ฟากตะวันออก จนจดกับซอยสุขุมวิท ๑๐๓ (ซอยอุดมสุข) ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวซอยสุขุมวิท ๑๐๓ (ซอยอุดมสุข) ฟากเหนือ จนจดกับคลองเต็ล จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกิ่งกลางคลองเต็ล ฟากตะวันออก จนจดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยสุขุมวิท ๑๐๑/๑ (ซอยวิจิตรธรรมสาธิต) จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยสุขุมวิท ๑๐๑/๑ (ซอยวิจิตรธรรมสาธิต) จนจดคลองบ้านหลาย จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวกิ่งกลางคลองบ้านหลาย ซอยสุขุมวิท ๗๗ (ซอยอ่อนนุช) ฟากเหนือ แนวกิ่งกลางคลองบางนางจัน คลองพระโขนง จนจดคลองตัน จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกิ่งกลางคลองตัน

จนจดคลองสะแก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวที่กลางคลองสะแก จนจดคลองบ้านป่า จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวที่กลางคลองบ้านป่า จนจดคลองกะจะ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวที่กลางคลองกะจะ จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามคำแหง จากจุดนี้ไปตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามคำแหง จนจดเขตที่ดินของการกีฬาแห่งประเทศไทย (ด้านตะวันออก) จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวเขตที่ดินของการกีฬาแห่งประเทศไทย จนจดคลองจิก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวที่กลางคลองจิก คลองกะจะ จนจดคลองหัวหมาก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวที่กลางคลองหัวหมาก จนจดถนนรามคำแหง ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวถนนรามคำแหง ฟากใต้ จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนศรีบูรพา จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนศรีบูรพา จนจดถนนวชิร ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนวชิร ฟากใต้ ถนนเสปป์แลนด์ สาย ๑ ฟากใต้ จนจดคลองยายเฟื่อน จากจุดนี้ไปตามแนวที่กลางคลองยายเฟื่อน จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนลาดพร้าว จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนลาดพร้าว จนจดกับเส้นขนานระยะ ๕๕๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยลาดพร้าว ๕๓ จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๕๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยลาดพร้าว ๕๓ จนจดคลองทรงกระเทียม จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวที่กลางคลองทรงกระเทียม จนจดคลองลาดพร้าว จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวที่กลางคลองลาดพร้าว จนจดคลองบางเขน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวที่กลางคลองบางเขน จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนงามวงศ์วาน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนงามวงศ์วาน จนจดคลองส่งน้ำการประปานครหลวง จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวคลองส่งน้ำการประปานครหลวง จนจดกับเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปทุมธานี

(๒) บริเวณหมายเลข ๒.๒

ทิศเหนือ- จุดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับถนนมิตรไมตรี ตรงจุดที่ดินคู่ฝั่งเหนือ - คลองสิบ บรรจบกับเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับถนนมิตรไมตรี จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวคลองหนองปลาหมอ ฝั่งใต้ และคลองสนามสองตอน ฝั่งใต้

ทิศตะวันออก จุดคลองบึงฝรั่ง- ฝั่งตะวันตก ตรงจุดที่คลองบึงฝรั่งจดกับคลองสามมสองตอน จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวคลองบึงฝรั่ง ฝั่งตะวันตก จนจดคลองแสนแสบ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนจดศูนย์กลางถนนสังฆสันติสุข ตรงจุดที่ดินสังฆสันติสุขบรรจบกับถนนอนุวิทยา ฟากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนสังฆสันติสุขเป็นระยะ ๘๐๐-เมตร และเส้นตั้งฉากกับถนนสังฆสันติสุข ฟากใต้ ตรงจุดที่ดินสังฆสันติสุขบรรจบกับถนนอนุวิทยา ฟากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนสังฆสันติสุขเป็นระยะ ๘๐๐ เมตร

ทิศใต้ จุดคลองหริ่ง ฝั่งเหนือ ตรงจุดที่คลองหริ่งตัดกับถนนอนุวิทยา จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวคลองหริ่ง ฝั่งเหนือ จนจดถนนเชื่อมสัมพันธ์ ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนเชื่อมสัมพันธ์ ฟากตะวันออก จนจดคลองขุดใหม่ ฝั่งเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตก

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

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

(๓) บริเวณหมายเลข ๒.๖

ทิศเหนือ จดคลองมะขาม ฝั่งใต้

ทิศตะวันออก จดแนวคลองลำพะอง ฝั่งตะวันตก ตรงจุดที่คลองลำพะองตัดกับ คลองมะขาม ฝั่งใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวคลองลำพะอง จมจุดคลองลำปลาหัว ฝั่งเหนือ ถนนหลอดกรุง ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

ทิศตะวันตก จดนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ด้านตะวันออก จากจุดนี้ไปตามแนว เขตที่ดินนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จมจุดคลองลำกอไผ่ ฝั่งตะวันออก จากจุดนี้ไปตามแนวคลองลำกอไผ่ ฝั่งตะวันออก จมจุดคลองมะขาม ฝั่งใต้

(๔) บริเวณหมายเลข ๒.๔

ทิศเหนือ จดเขตทางรถไฟสายตะวันออก ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดคลองทับยาว ฝั่งตะวันตก และคลองจรเข้ไฉย ฝั่งตะวันตก

ทิศใต้ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหวังกกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

ทิศตะวันตก จดเส้นตั้งฉากกับถนนหลวงแพ่ง ฟากใต้ ตรงจุดที่ดินวัดศรีวารีน้อย - อ้อมนุชบรรจบกับถนนหลวงแพ่ง ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวถนนหลวงแพ่ง เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร-บรรจบกับเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหวังกกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ จากจุดนี้ไปทาง ทิศเหนือตามแนวเส้นตั้งฉากดังกล่าว ถนนประชาพัฒนา ฟากตะวันออก-คลองประเวศบุรีรมย์ ฝั่งเหนือ จากจุดนี้ ไปทางทิศตะวันตกตามแนวคลองประเวศบุรีรมย์ จมจุดเขตที่ดินของสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเขตที่ดินของสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง จมจุดเขตทางรถไฟสายตะวันออก ฟากใต้

(๕) บริเวณหมายเลข ๒.๕

ทิศเหนือ จุดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี

ทิศตะวันออก จุดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี ตรงจุดที่เส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรีตัดกับคลองบางกอกน้อย จากจุดนี้ไปตามแนวกิ่งกลางคลองบางกอกน้อย จนเจดทางรถไฟสายใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวทางรถไฟสายใต้ จนจดถนนสวนผัก ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนสวนผัก ถนนบรมราชชนนี ฟากเหนือจนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กึ่งกลางถนนสุขุมวิท ๑ จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กึ่งกลางถนนสุขุมวิท ๑ จนจดคลองซีกพระ-จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกิ่งกลางคลองซีกพระ จนจดคลองม่วงเชือกหนัง

-ทิศใต้ จุดคลองบางเชือกหนัง

ทิศตะวันตก จุดเส้นแบ่งเขตแขวงระหว่างแขวงคลองซีกพระกับแขวงบางพระม เส้นแบ่งเขตแขวงระหว่างแขวงคลองซีกพระกับแขวงบางพระม และเส้นแบ่งเขตแขวงระหว่างแขวงคลองซีกพระกับแขวงภูมิพลี และทางรถไฟสายใต้ ฟากตะวันออก จนจดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี

(๖) บริเวณหมายเลข ๒.๖

ทิศเหนือ จุดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กึ่งกลางถนนพระรามที่ ๒ ตรงจุดที่เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กึ่งกลางถนนพระรามที่ ๒ บรรจบกับแนวกิ่งกลางคลองพระยาราชมนตรีจากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวเส้นขนานดังกล่าว จนจดคลองบัว จากจุดนี้ไปตามแนวกิ่งกลางคลองบัว คลองตาสุก คลองบางมด คลองราชพฤกษ์ คลองตาโฆะ และคลองสะพานควาย จนจดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

ทิศตะวันออก จุดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ (คลองรางใหญ่)

ทิศใต้ -จุดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ (คลองสามแดง) ตรงจุดที่คลองสามแดงตัดกับคลองรางใหญ่ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตก จนจดถนนประชาธิปไตย ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนประชาธิปไตย ฟากตะวันออก จนจดกับถนนกาญจนาภิเษก (ด้านใต้) ฟากเหนือ-จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนกาญจนาภิเษก (ด้านใต้) จนจดแนวกิ่งกลางคลองพระยาราชมนตรี

ทิศตะวันตก จุดแนวกิ่งกลางคลองพระยาราชมนตรี

(๗) บริเวณหมายเลข ๒.๗

ทิศเหนือ จุดแนวกิ่งกลางคลองราษฎร์สามัคคี

ด้านตะวันออก จุดเส้นขนานระยะ ๗๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ ตรงจุดที่เส้นขนานระยะ ๗๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ บรรจบกับคลองบางโคกตัด จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวกิ่งกลางคลองบางโคกตัด จนจดกับคลองวัดสิงห์ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวกิ่งกลางคลองวัดสิงห์ จนจดกับถนนเอกชัย ฟากเหนือ

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

ทิศตะวันตก จุดถนนกาญจนาภิเษก ฟากตะวันออก

(๘) บริเวณหมายเลข ๒.๘

ทิศเหนือ จุดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม ตรงจุดที่คลองศรีสำราญตัดกับเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จนจดคลองมหาสาร จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกิ่งกลางคลองมหาสาร จนจดคลองราษฎร์สามัคคี จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกิ่งกลางคลองราษฎร์สามัคคี จนจดกับถนนกาญจนาภิเษก ฟากตะวันออก

ทิศตะวันออก จุดกับถนนกาญจนาภิเษก- ฟากตะวันออก

ทิศใต้ จุดเส้นแบ่งเขตแขวงระหว่างแขวงบางแคกับแขวงหลักสอง-และคลองภาษีเจริญ -ฝั่งเหนือ

ทิศตะวันตก จุดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรสาคร - (คลองศรีสำราญ)

(๙) บริเวณหมายเลข ๒.๙

ทิศเหนือ จุดคลองกำนันเทียบ และคลองบางแวก

ทิศตะวันออก -จุดแนวเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๕

ทิศใต้ จุดคลองปางจาก ตรงจุดที่คลองบางจากจดกับแนวเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

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

ทิศตะวันตก จดแนวกิ่งกลางคลองมหาสาร

๓. "บริเวณที่ ๓" คือ พื้นที่ในบริเวณตามรายการดังต่อไปนี้

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

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

คลองเคสิต จมจตชอยสุขุมวิท ๑๐๓ (ชอยอุดมสุข) ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวชอย
สุขุมวิท ๑๐๓(ชอยอุดมสุข) ฟากเหนือ จมจตถนนศรีนครินทร์ ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนว
ถนนศรีนครินทร์ฟากตะวันออก จมจตเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

ทิศใต้ จดแนวเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัด
สมุทรปราการ ตรงจุดที่เส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการตัดกับถนนศรี
นครินทร์จากจุดนี้ไปตามแนวเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ จมจต
คลองสะพานควาย จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกึ่งกลางคลองสะพานควาย คลองตาโตะ คลองราช
พฤกษ์คลองบางมด จมจตคลองตาสุก

ทิศตะวันตก จดคลองบัว ตรงจุดที่คลองบัวตัดกับคลองตาสุก จากจุดนี้ไปทาง
ทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองบัว จมจตเส้นแบ่งเขตระหว่างเขตบางขุนเทียนกับเขตจอมทอง จากจุดนี้ไป
ตามแนวเส้นแบ่งเขตระหว่างเขตบางขุนเทียนกับเขตจอมทอง จมจตคลองวัดสิงห์ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตก
เฉียงเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองวัดสิงห์ จมจตคลองบางโคลัด จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนว
กึ่งกลางคลองบางโคลัด จมจตเส้นขนานระยะ ๗๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ จากจุดนี้ไปทาง
ทิศเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๗๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ จมจตคลองราษฎร์สามัคคี
จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกึ่งกลางคลองราษฎร์สามัคคี จมจตคลองมหาศร จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือ
ตามแนวกึ่งกลางคลองมหาศร จมจตเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จากจุดนี้ไป
ทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จมจตเส้นแบ่งเขต
จังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนครปฐม จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นแบ่งเขตจังหวัด
ระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนครปฐม จมจตคลองกำกั้นเทียบ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ
ตามแนวกึ่งกลางคลองกำกั้นเทียบ จมจตคลองมหาศร จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองมหาศร
จมจตเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนว
เส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม-จมจตคลองทวีวัฒนา จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตาม
แนวกึ่งกลางคลองทวีวัฒนา จมจตคลองบางจาก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกึ่งกลางคลองบางจาก
จมจตคลองพระยาราชนนตรี จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองพระยาราชนนตรี จมจตคลอง
บางเพ็ญ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกึ่งกลางคลองบางเพ็ญ จมจตคลองลัดวัดนิม จากจุดนี้ไป
ทางทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองลัดวัดนิม จมจตคลองบางเขื่อนหนึ่ง จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนว
กึ่งกลางคลองบางเขื่อนหนึ่ง จมจตคลองชักพระ จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองชักพระ-จมจต
เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ
๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ จมจตถนนบรมราชชนนี ฟากเหนือ- ถนนสวนผัก ฟากตะวันออก
จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวทางรถไฟสายใต้จมจตคลองบางกอกน้อย จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตาม
แนวกึ่งกลางคลองบางกอกน้อย จมจตเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี

๕. "บริเวณที่ ๕" คือ พื้นที่ในบริเวณที่ ๕.๑ ถึงบริเวณที่ ๕.๗ ตามรายการดังต่อไปนี้

(๑) บริเวณหมายเลข ๕.๑ ย่านศูนย์ชุมชนสะพานใหม่

ทิศเหนือ จดคลองบางบัว คลองสอง ผังใต้ และชอยศาลเจ้า ฟากใต้

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

(๒) บริเวณหมายเลข ๔.๒ ย่านศูนย์ชุมชนรามอินทรา กิโลเมตรที่ ๘

ทิศเหนือ จดคลองตาเร่ง ฝั่งใต้ และเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับ
ศูนย์กลางถนนรามอินทรา

ทิศตะวันออก จดเส้นเสียบเขตถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านตะวันออก) ฟาก
ตะวันตกไปทางทิศใต้ จนจดเส้นตั้งฉากกับถนนรามอินทรา ฟากเหนือ ตรงจุดที่ดินนวมินทร์บรรจบกับ
ถนนรามอินทรา ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ตามแนวถนนรามอินทราเป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร จาก
จุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ตามแนวเส้นตั้งฉากกับถนนรามอินทราตั้งกล่าว จนจดกับเส้นตั้งฉากกับ
ถนนนวมินทร์ฟากตะวันออก ตรงจุดที่ดินนวมินทร์บรรจบกับถนนรามอินทรา ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
ตามแนวถนนนวมินทร์ เป็นระยะ ๑,๗๐๐ เมตร

ทิศใต้ จดเส้นตั้งฉากกับถนนนวมินทร์-ฟากตะวันตก ตรงจุดที่ดินนวมิน
นทร์บรรจบกับถนนรามอินทรา ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ตามแนวถนนนวมินทร์เป็นระยะ ๑,๗๐๐
เมตร

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนนวมินทร์ ตัดกับ
เส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามอินทรา และเส้นแบ่งเขตระหว่างเขตคึกคักยาวกับเขตปิ่นเกล้า

(๓) บริเวณหมายเลข ๔.๓ ย่านศูนย์ชุมชนมีนบุรี

ทิศเหนือ จดเส้นเสียบแนวถนนโครงการ ร.๑ ตรงจุดที่ดินวงแหวนรอบนอก
(ด้านตะวันออก) ฟากตะวันออก บรรจบกับแนวถนนโครงการ ร.๑ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ
จนจดกับถนนรามอินทรา ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนรามอินทรา ฟากใต้ จนจดเส้น
ขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุวินทวงศ์ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวเส้น
ขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุวินทวงศ์ จนจดเส้นตั้งฉากกับถนนสุวินทวงศ์ ฟากเหนือ ตรงจุด
ที่ดินร่วมเกล้าบรรจบกับถนนสุวินทวงศ์-ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดเส้นตั้งฉากกับถนนสุวินทวงศ์-ฟากเหนือ ตรงจุดที่ดินร่วมเกล้า
บรรจบกับถนนสุวินทวงศ์ ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนร่วมเกล้า ฟากตะวันตก

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

ทิศตะวันตก จดถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านตะวันออก) ฟากตะวันออก

(๔) บริเวณหมายเลข ๔.๔ ย่านศูนย์ชุมชนหนองจอก

ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับ คลองแสนแสบ ฝั่งเหนือ
ทิศตะวันออก จดเส้นตั้งฉากกับถนนรังสิตสุโขทัย ฟากเหนือ และฟากใต้ ตรงจุดที่
ถนนรังสิตสุโขทัยบรรจบกับถนนอนุวิทยา ฟากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออก ตามแนวถนนรังสิตสุโขทัย
เป็นระยะ ๒๐๐ เมตร

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับคลองแสนแสบ ฝั่งใต้

ทิศตะวันตก จดเส้นตั้งฉากกับถนนเลียบบวารี ฟากเหนือ และฟากใต้ ตรงจุดที่
ถนนเลียบบวารีบรรจบกับถนนเชื่อมสัมพันธ์ ฟากตะวันตก ไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนเลียบบวารี เป็นระยะ
๑,๐๐๐ เมตร

(๕) บริเวณหมายเลข ๕.๕ ย่านศูนย์ชุมชนลาดกระบัง

ทิศเหนือ จดคลองประเวศบุรีรมย์ ฝั่งเหนือ

ทิศตะวันออก จดถนนประชาพัฒนา ฟากตะวันออก ตรงจุดที่คลองประเวศบุรีรมย์
ตัดกับถนนประชาพัฒนา ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนประชาพัฒนา ฟากตะวันออก
จนจดเส้นตั้งฉากกับถนนหลวงแพ่ง ฟากใต้ ตรงจุดที่ห่างจากถนนวัดศรีวารีน้อย - อ่อนนุช บรรจบกับถนน
หลวงแพ่ง ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวถนนหลวงแพ่งเป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร จากจุดนี้ไป
ทางทิศใต้ตามแนวเส้นตั้งฉากดังกล่าว จนจดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัด
สมุทรปราการ

ทิศใต้ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัด
สมุทรปราการ

ทิศตะวันตก จดสวนพระนคร ถนนอ่อนนุช - ลาดกระบัง ฟากเหนือ และซอย
ลาดกระบัง ๕ ฟากตะวันออก-

(๖) บริเวณหมายเลข ๕.๖- ย่านศูนย์ชุมชนลาดกระบังใหม่

ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๕๕๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนกรุงเทพ -
ชลบุรี(สายใหม่)

ทิศตะวันออก จดถนนเริ่มเกล้า ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดถนนกรุงเทพ - ชลบุรี (สายใหม่) ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเริ่มเกล้า

(๗) บริเวณหมายเลข ๕.๗ ย่านศูนย์ชุมชนบางขุนเทียน

ทิศเหนือ จดเขตทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ - มหาชัย ฟากใต้ ตรงจุดที่
เขตทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ - มหาชัย บรรจบกับถนนกาญจนาภิเษก ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศ

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

ทิศตะวันออก จุดแนวกึ่งกลางคลองวัดสิงห์ คลองสามมชัย และเส้นแบ่งเขตระหว่างเขตบางขุนเทียนกับเขตจอมทอง

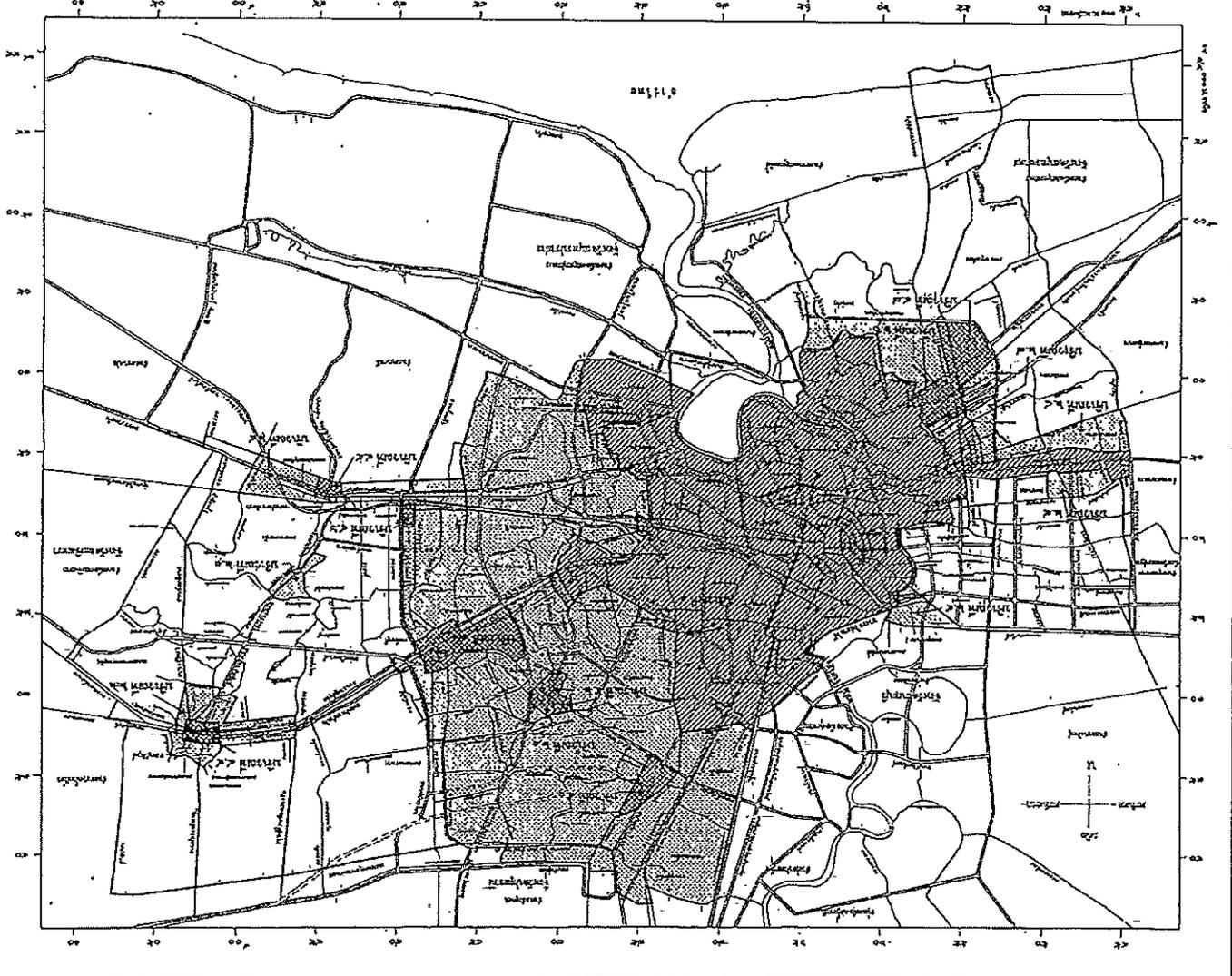
ทิศใต้ จุดเส้นเลียบบขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับถนนพระรามที่ ๒ ตรงจุดที่เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับถนนพระรามที่ ๒ บรรจบกับคลองบัว จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวเส้นขนานดังกล่าว จนจดคลองพระยาราชมนตรี จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองพระยาราชมนตรี จนจดถนนกาญจนาภิเษก (ด้านใต้)

ทิศตะวันตก จุดถนนกาญจนาภิเษก (ด้านใต้) ตรงจุดที่ถนนกาญจนาภิเษกบรรจบกับแนวกึ่งกลางคลองพระยาราชมนตรี จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวถนนกาญจนาภิเษกจนจดเขตทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ - มหาชัย

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

၂၀၁၅ ခုနှစ်
 (အောက်ပိုင်း)
 မြေပုံ
 မြေပုံအမှတ်
 (အောက်ပိုင်း)
 မြေပုံ

မြေပုံ မြေပုံ မြေပုံ မြေပုံ မြေပုံ မြေပုံ မြေပုံ	
--	--



မြေပုံအမှတ်
 မြေပုံအမှတ်
 မြေပုံအမှတ်



ฉบับลงนาม

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ระหว่าง

บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

กับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท

วันที่ 3 ธันวาคม 2556

WEERAWONG CSP

WIRAKORN CHINSAVAT & PARTNERS LTD.

640 อาคารนครทิวา ทาวเวอร์ ชั้น 22

ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตปทุมธานี

กรุงเทพมหานคร 10330

wcp



หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวมของ โอนด มีกำหนด ตามฉบับปี

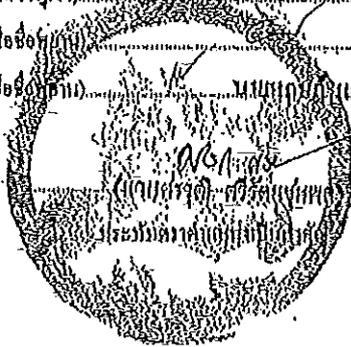
ได้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นจำนวน 5 บาทแล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่ 56-40089 790 ลงวันที่ 2 ส.ค. ๒๕๕๖

ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๕๕, ๑๓๕๖ เลขที่ที่ดิน ๑๐, ๑๓๕
 ตำบล หนองไผ่ อำเภอ อุดมฤทธิ
 หมู่ที่ ๑๓ ตำบล หนองไผ่ อำเภอ อุดมฤทธิ
 ๑) เป็นที่ดินรวมที่โอนดรวมทั้งหมดตามโฉนดเลขที่
 รวมจำนวน ๑๓๕๕, ๑๓๕๖ (รวมเนื้อที่) ๑๓๕๕
 อยู่ที่บ้านหนองไผ่ ตำบล หนองไผ่ อำเภอ อุดมฤทธิ
 จำนวนเนื้อที่ ๑๓๕๕, ๑๓๕๖ (รวมเนื้อที่) ๑๓๕๕
 กับ กองรวมที่ดินรวมของ โอนด มีกำหนด ตามฉบับปี
 ๑๓๕๕, ๑๓๕๖ (รวมเนื้อที่) ๑๓๕๕
 อยู่ที่บ้านหนองไผ่ ตำบล หนองไผ่ อำเภอ อุดมฤทธิ
 จำนวนเนื้อที่ ๑๓๕๕, ๑๓๕๖ (รวมเนื้อที่) ๑๓๕๕



ทั้งนี้สัญญาเช่าที่ดินรวมของ โอนด มีกำหนด ตามฉบับปี ๑๓๕๕, ๑๓๕๖ (รวมเนื้อที่) ๑๓๕๕ และเช่าใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด

(ลงนามที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี)
 (ลงนามที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี)
 (ลงนามที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี)
 (ลงนามที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี)



หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวมของ โอนด มีกำหนด ตามฉบับปี



สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ระหว่าง

บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน).

กับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท

วันที่ 3 ธันวาคม 2556

WEERAWONG 

WEERAWONG, CHINNAVAI & PARICHANON LTD.

640-อาคารเนอริคิวิ์ ทาวเวอร์ ชั้น 22

-ถนนพหลโยธิน แขวงจตุรภิรมย์ เขตปทุมวัน-

กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2558 ระหว่าง

- บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 313 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10600 ("ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ
- กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนของไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท เป็นผู้ริ่ำนากะระทำการแทน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ("กองทุนรวม" หรือ "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และที่จอดรถ 16 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็น อาคาร A จำนวน 16 ชั้น พร้อมด้วยชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้น และอาคาร C จำนวน 5 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 29,656 ตารางเมตร และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ และอุปกรณ์ที่ติดตั้งและใช้งานในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)
- ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้เช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) รวมทั้งส่วนควบ งานระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว และผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้ให้เช่า
- ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขายเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่ามีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้ให้เช่า
- ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะให้ใช้เครื่องหมายการค้าและเครื่องหมายบริการ ในเครื่องหมาย "ซี.พี. ทาวเวอร์" และ "O.P. TOWER" ("เครื่องหมาย") และผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะใช้เครื่องหมายการค้าและเครื่องหมายบริการดังกล่าวเพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่ซื้อ



1.1 เมื่อเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและกองทุนรวมตกลงเช่า

(1) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑365 และ ๑366 หน้าสำรวจเลขที่ 2372 และ 2373 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 34 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 4 ไร่ ("ที่ดินที่เช่า") ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ

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

(3) ส่วนควบ และงานระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าซึ่งได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่าในวันจดทะเบียนเช่า (งานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า") ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ.

ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้

1.2 เมื่อเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว ผู้เช่าตกลงจะซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ("ทรัพย์สินที่ซื้อ") จากผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงจะขายทรัพย์สินที่ซื้อตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ให้แก่ผู้เช่าในราคาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่ซื้อปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้

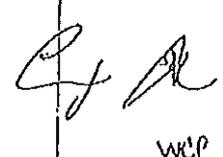
ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนเช่า (ตามที่นิยามข้างล่าง)

ข้อ 2: เงื่อนไขบังคับก่อน

2.1 การเช่าทรัพย์สินที่เช่า และการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อจะมีผลต่อเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จแล้ว เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะยกเว้นกฎปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว

(1) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ให้เช่า (ในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์) และผู้เช่า (ในฐานะผู้เช่า) ได้รับการลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแล้ว

(2) ผู้เช่าขึ้นที่ในอาคาร (ตามที่นิยามข้างล่าง) ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ตามที่นิยามข้างล่าง) มีอยู่ก่อนวันเข้าทำสัญญาที่

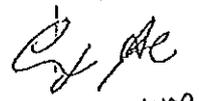


wep

และให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า เป็นจำนวนอย่างน้อยร้อยละ 70 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารที่เช่า

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

- 2.2 ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้เงื่อนไขตามข้อ 2.1 เป็นผลสำเร็จก่อนหรือภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่จดทะเบียนจดทะเบียนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("วันที่การเช่าสำเร็จ")
- 2.3 หากเงื่อนไขตามที่กำหนดตามข้อ 2.1 ไม่เป็นผลสำเร็จ หรือไม่ได้รับการยกเว้นภายใน 17.00 น. ของวันที่ การเช่าสำเร็จแล้ว ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร ให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายทราบ และผู้สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือ ประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้
- ข้อ 3. ระยะเวลากาเช่า การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า และกำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์
 - 3.1 เมื่อเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว ผู้สัญญาตกลงจะนำสัญญาเช่า ฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ณ วันที่การเช่า สำเร็จ ("วันจดทะเบียนการเช่า")
 - 3.2 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า ("ระยะเวลา การเช่า") โดยให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบและผู้ให้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้มีการส่งมอบครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่าตาม สภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น และปราศจากการติดพันใดๆ
 - 3.3 ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบค่านับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและ หน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้สัญญาตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 3) และเอกสารอื่นใดที่ เกี่ยวข้อง รวมทั้งเงินประกันการเช่าและการบริการตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (หากมี) ให้แก่ผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนการเช่า เพื่อให้มีการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 3.1 และเมื่อผู้เช่าได้ ชำระค่าตอบแทนตามข้อ 4 ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว
 - 3.4 ให้ผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่ง เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ("กำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์")


wcp

ให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้สิทธิโคมการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเกิดขึ้นก่อนกำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์

3.6 ในกรณีที่ผู้เช่าที่ในอาคารยังมีได้ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่าก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

(1) ผู้เช่าตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า

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

(3) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้ผู้เช่าที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่าโดยเร็ว

3.6 เมื่อได้มีการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 3.1 และเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าตอบแทนตามข้อ 4 ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าตกลงรับโอน และผู้ให้เช่าตกลง และจะดำเนินการให้บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("บีทีเอสซี") ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าต่อชื่อใหม่ที่ ลงวันวันที่ 20-เมษายน 2556 ระหว่างผู้ให้เช่ากับบีทีเอสซี ("สัญญาเช่าต่อชื่อใหม่") และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าต่อชื่อใหม่ที่ แทนผู้ให้เช่าโดยเร็วภายหลังจากรับที่ลงนามในสัญญานี้

3.7 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้ผู้เช่าพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

ข้อ 4. ค่าตอบแทน

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

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

(2) ค่าเช่าสำหรับงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 38,044,278 บาท (ตามสัญญาเช่าฉบับที่ 1) และ (2) รวมเรียกว่า "ค่าเช่า" โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวน ในวันจดทะเบียนการเช่า

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

4.2 ผู้สัญญาตกลงซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อในราคา 4,640,362 บาท (สี่ล้านหกแสนสี่หมื่นสามร้อยหกสิบสองบาท) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว โดยผู้เช่าจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งจำนวน ในวันจดทะเบียนการเช่า

4.3 ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนในสิทธิการใช้เครื่องหมายให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 300,000 บาท (สามแสนบาท) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 5. วัตถุประสงค์และกาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

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

ข้อ 6. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

6.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้

6.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งรวมถึงอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นในอนาคต รวมทั้งมีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ใดเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่า โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสมแต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่ผู้สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร

ภายในระยะเวลาการเช่า ให้อาคาร สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบที่มีการก่อสร้างขึ้นใหม่บนหรือเกี่ยวเนื่อง

กับทรัพย์สินที่เข้าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่า
ทดแทนใดๆ จากผู้ให้เช่า

6.3 ผู้เช่าตกลงจะบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดจนดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือกระทำกราดใด ๆ ตาม
รายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่ที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำกราดใด ๆ ที่เป็น
การรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่
ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดย
ตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบ
เรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

6.4 ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่า
โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และการเข้า
ตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าต้องไม่ทำให้ธุรกิจของผู้เช่าต้องหยุดชะงัก

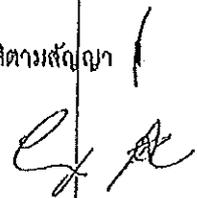
6.5 ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือ
ผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.4 ข้างต้นในส่วนที่ผู้เช่าได้รับใช้
ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า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

6.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึง
ถึงกฎหมายเกี่ยวกับภาวะอากาศ และสิ่งแวดล้อม

6.7 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าภายในระยะเวลาอันสมควรถึง
แผนการ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่ผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าที่แตกต่างอย่างมี
นัยสำคัญจากข้อมูลที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

6.8 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไวลัดักซ์- ในกรณีที่ได้รับ
รับทราบหรือมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้
สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่า
อย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญา

6.9 ผู้เช่ามีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญา



ระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร

6.10 ผู้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือมีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินต่างๆ ของผู้เช่าตามสัญญา

ข้อ 7. สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

7.1 ภายใต้บังคับของข้อ 6.9 ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการตามที่กองทุนรวมร้องขอ รวมถึงลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้

7.2 ภายใต้บังคับของข้อ 6.2 ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นในอนาคต หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ใดเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ไปว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นตามที่ผู้เช่าร้องขอหรือตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงลดถึงลงขายหรือซื้อในแบบคำขอหรือการให้ความยินยอมในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าตามมติที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นและตกลงจะดำเนินการแบบแบบปลูกสร้างและเอกสารที่ประกอบคำขออนุญาตดังกล่าว

7.3 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.4 ซ้ำกันในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้เช่าภายในวันทำการที่ 6 ของเดือนถัดจากเดือนที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินดังกล่าว และจะส่งมอบฉบับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าเซ็นในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่าภายใน 6 วันทำการนับจากวันที่ผู้เช่าเซ็นในอาคารให้ความยินยอมดังกล่าว

7.4 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และตกลงไปก่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ยกเว้นกรณีในกรณีที่บุคคลภายนอกผู้รับโอน

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของ สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ใช้เป็นหลักประกัน ก่อการะ ผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใด ๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้ เช่าตลอดระยะเวลาเช่า

7.6 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ตัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอม ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่า จะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้เช่า จะไม่ปฏิเสธ ไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

7.7 ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการหรือละเว้นการกระทำใด ๆ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าสัญญาเช่าฉบับนี้

7.8 ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบ หรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและหรือมีผลกระทบหรืออาจมี ผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญา

ข้อ 8. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

8.1 ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดย ต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายใน ระยะเวลาที่เหมาะสมแต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็น อย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

8.2 ผู้เช่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าบุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าที่เื่ออาคารสำนักงาน และผู้เช่าพื้นที่ร้านค้า
- (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมทางการค้าปกติของผู้เช่า หรือ
- (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการ- พิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสมแต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่ คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผล อันสมควร

ข้อ 9. การประกันภัย

9.1 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) ยกเว้นกรณีการก่อการร้าย และกรณีพื้นดินทรุดตัวสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่ากับบริษัทประกันภัยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน
- (2) ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์
- (3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน
- (4) ทูมประกันจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์ต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในกรณีที่ผู้เช่าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ

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

9.3 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) กับบริษัทประกันภัยและในวงเงินประกันภัยตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

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

ทั้งนี้ นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันก่อนที่มีการสลักหลังกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด และกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก เพื่อให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่ผู้ให้เช่าทำไว้ หากผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากผู้รับประกันภัย ผู้ให้เช่าตกลงที่จะโอนค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าโดยเร็ว

9.6 ในกรณีที่เกิดภัยใด ๆ ขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดก็ตาม ผู้เช่าตกลงว่าจะใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) จากบริษัทประกันภัยเพื่อจัดการสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามแบบแปลนแผนผังและรายการที่ผู้สัญญาจะตกลงกับ โดยต้องก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหาย หรือภายในระยะเวลาที่ผู้สัญญาจะตกลงกัน

9.6 ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลงก่อนที่ผู้เช่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหาย ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องจ่ายค่าเสียหายเป็นฝ่ายผิดสัญญา และผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการเลิกสัญญาตามข้อนี้ โดย (ก) ผู้เช่าไม่มีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) และให้ผู้เช่าส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว และ (ข) ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ที่ผู้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัยเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายตามข้อนี้ ไม่ครอบคลุมจนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าไปแล้วคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่คงเหลืออยู่ไม่ว่าผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักไปหรือไม่ และให้ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่าส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าพร้อมกับหลักฐานการที่ผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักข้างต้น

9.7 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยทรัพย์สินอื่นๆ ของผู้เช่าและบุคคลที่สาม กับผู้รับประกันภัยที่ผู้เช่าเห็นสมควรด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

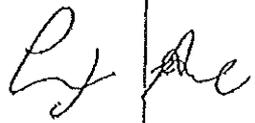
ข้อ 10. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

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 ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้ให้เช่าดังต่อไปนี้

- 11.1 ผู้เช่ามีฐานะเป็นกองทุนรวมหรือสหกรณ์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- 11.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ ตลอดจนกระทำผิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการสัญญา และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน
- 11.3 การที่ผู้เช่าเช่าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาที่ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 12. คำรับรองและรับประกันของผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

- 12.1 ผู้ให้เช่าเป็นบริษัทมหาชนจำกัดซึ่งจัดตั้งและดำรงอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย
- 12.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเช่าทำและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกประการ
- 12.3 การเช่าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์และผูกพันผู้ให้เช่ารวมทั้งสามารถให้บังคับต่อผู้ให้เช่าเพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ได้ทั้งหมดภายใต้การปฏิบัติตามบทบัญญัติต่าง ๆ ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 12.4 การเช่าทำ และการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้ง ฝ่าฝืนและหรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำชี้ขาดใด ๆ และผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเช่าทำสัญญาฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว
- 12.5 ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมเพื่อเช่าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้จากคู่สัญญาต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าและหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว
- 12.6 การเช่าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีไว้เพื่อผลทำให้ผู้ให้เช่าตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับบุคคลภายนอก
- 12.7 ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมเช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารและหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า

- 12.8 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้นุคคลภายในเอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 12.9 ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 12.10 การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้งานและการประกอบกิจการของอาคารที่เช่า ได้รับอนุญาตและ/หรือใบอนุญาตจากหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนและใบอนุญาตและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์ ("ใบอนุญาต")
- 12.11 ผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาต และผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาตและ/หรือการได้รับอนุญาตถูกระงับ ยกเลิกหรือเพิกถอน
- 12.12 ทรัพย์สินที่เช่าไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้
- 12.13 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนผลจกผลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- 12.14 ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการเช่าครบถ้วนแล้ว
- 12.15 ในกรณีประกอบกิจการของอาคารที่เช่า ผู้ให้เช่าได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป
- ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่ามีลักษณะที่ผิดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม
- 12.16 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้เช่าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายในเอกที่ส่งผลให้บุคคลภายในเอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่าผู้เช่าในกรณีเช่าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- 12.17 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า การดำเนินการของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวม และ/หรือหนังสือชี้ชวน เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มิได้เปิดเผยหรือแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ซึ่งการที่มิได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า การดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า ตามที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวม และ/หรือหนังสือชี้ชวน

ข้อ 13. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

- 13.1 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อกรงเสตมปี และค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับกรจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา
- 13.2 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง
- 13.3 ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า สำหรับปี-2556 ตามสัดส่วนจนถึงก่อนวันจดทะเบียนการเช่า โดยตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระภาษีดังกล่าวเองทั้งสิ้น
- 13.4 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระ ผู้ให้เช่าตกลงคืนภาษี และ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วนภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระ ผู้เช่าตกลงคืนภาษี และ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วนภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้ให้เช่า

ข้อ 14. การอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ-

-เพื่อเป็นคำตอบแทนค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้เครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ ในเครื่องหมาย "ซี.พี. ทาวเวอร์" และ "C.P. TOWER" (สิทธิในการใช้เครื่องหมาย) เพื่อดำเนินกิจการของผู้เช่า รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และใช้โฆษณาและการประชาสัมพันธ์ของผู้เช่า เพื่อดำเนินกิจการของผู้เช่า รวมถึงใช้เครื่องหมายดังกล่าวในเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว โดยผู้เช่าตกลงที่จะดำเนินการต่างๆ เพื่อไม่ให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่ามาฟ้องร้องในการใช้เครื่องหมายดังกล่าว

ทั้งนี้ ภายหลังจากผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายดังกล่าวต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา
กระทรวงพาณิชย์แล้ว คู่สัญญาตกลงจะเข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายโดยมี
รายละเอียดเป็นไปตามที่คู่สัญญาเห็นชอบร่วมกันและไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของ
สัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา
กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดต่อไปโดยเร็ว

ข้อ 15. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิก
สัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

- 15.1 คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดชำระและล้มละลายหรือล้ม
15.2 ผู้ให้เช่าเช่าสู่กระบวนการล้มละลายหรือยื่นฟ้องกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 15.3 ครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยไม่ได้การต่ออายุการเช่าออกไป
- 15.4 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือมีการเพิกถอน
หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง
ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์
และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและ
บริษัทจัดการ

ข้อ 16. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ผิดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 15 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 16.1 กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 15.1 และข้อ 15.2 ของสัญญาฉบับนี้
คู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับ
แต่จันที่ที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญาให้เป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ
ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่
ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยพลัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียก
ค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้ อีกส่วนหนึ่งด้วยนับแต่การไม่
เริ่มดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในกำหนดเวลานั้นเกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย หรือเพราะ
เหตุที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญานั้นต้องรับผิดชอบ

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาและผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่า รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่อาจมาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

16.2 กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาใน ข้อ 15.3 และข้อ 16.4 ของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาได้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

16.3 หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ ใดๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่ได้เป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้จะมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

16.4 ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาตามสัญญา ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาและสามารถให้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือบอกกล่าว

16.5 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดของสัญญาเช่า หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งกับทรัพย์สินที่เช่า ในขณะที่นับตามที่ได้รับการบำรุงรักษา โดยผู้เช่าความรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้

ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าอาจร่วมกับแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินที่เช่าโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวร่วมกันเท่าๆ กัน

(2) ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญารับบริการของผู้เช่าที่มีในอาคารที่มีอยู่ในฉบับนี้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่ผู้ให้เช่า

(3) รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดินของทรัพย์สินที่เช่าในระยะเวลาการเช่าตามสัดส่วน ทั้งนี้ หากผู้เช่าได้ชำระภาษีล่วงหน้าในส่วนหนึ่งของช่วงเวลาที่เช่าหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วต่อระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะคืนภาษีในส่วนดังกล่าวตามสัดส่วนให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า

หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีดังกล่าวแทนผู้เช่า หรือผู้เช่ามีภาษีค้างชำระและผู้ให้เช่าชำระภาษี


wcp

ดังกล่าวแทนผู้เช่าให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าจะคืนภาษีให้ผู้ให้เช่าได้ชำระแทนผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้ให้เช่า

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

ข้อ 17. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 18. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

ข้อ 19. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

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

- 19.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของผู้สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน.
- 19.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 19.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

ข้อ 20. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ซึ่งที่ระบุไว้ข้างต้น หรือสถานที่อื่นตามที่ผู้สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผลภายในวันที่กำหนด ในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่น ในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเองหรือพนักงานส่งเอกสาร 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-โกธร

ที่อยู่ : เลขที่ 196 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : (02) 686-6100


WCP

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งค้ำประกันออกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

ข้อ 21. การละสิทธิ

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ถือว่า การไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

ข้อ 22. กฎหมายที่ใช้บังคับ

22.1 ในกรณีที่มิข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งตามสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่อาจตกลงกันได้ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธินำคดีสู่ศาลที่มีอำนาจพิจารณาและพิพากษาคดีเกี่ยวกับข้อโต้แย้งหรือข้อพิพาทดังกล่าว

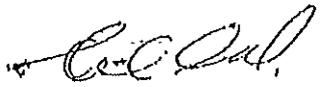
22.2 สัญญาฉบับนี้ให้อยู่ภายใต้การบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

คู่สัญญาลงนามหน้าถัดไป

 
WCP

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าผู้พยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท ซี.ซี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)



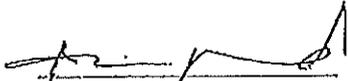
นายสุนทร จิตวานิชย์

พยาน



นายสมเกียรติ เวียนทองดี

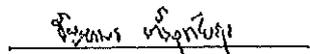
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.ซี.ทาวเวอร์ โครท


นายสมชัย มุณเฑาะภิ


นางสาวจรินดา หามรุ่งเรือง



พยาน


นางสาวสรณัญญาพร ตั้งอุทัยสุข

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดคัพพีที่เช่า

1. ที่ดินที่เช่า

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่โฉนด	แบบ ที่ 237	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่า		
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา
1	9365	90	2372	2	1	16	2	1	16
2	9366	136	2373	1	2	84	1	2	84
รวมทั้ง 2 แปลง				4	0	0	4	0	0

2. อาคารที่เช่า

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า จำนวน 16 ชั้น และมีเนื้อที่ดิน 1 ไร่ 2 งาน 16 ตารางวา

3. งานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า

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

C. Ae
wcp

เอกสารแนบท้าย 2
รายละเอียดทรัพย์สินที่ซื้อ

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



เอกสารแนบท้าย 3
สัญญาเช่าและสัญญาบริการ

Handwritten signature

wcp

အိတ်စီအိတ်စီ (အိတ်စီ)

၂၀၁၅-၂၀၁၆ ခုနှစ်

No.	Project Name	Unit Location	Floor	Area (sqm)	Quantity of Services			Start Date	End Date
					Real	Net (Balance)	Total		
1	အိတ်စီအိတ်စီ	A03-A04	3A	1,511.00	250	1,320	570	10.11.56	9.11.59
2	အိတ်စီအိတ်စီ	A05	5	718.00	250	225	475	1.11.54	30.11.57
3	အိတ်စီအိတ်စီ	A05-2	5	34.00	250	250	500	1.11.56	30.11.57
4	အိတ်စီအိတ်စီ	A06	6	757.00	250	225	475	1.11.56	30.11.57
5	အိတ်စီအိတ်စီ	A07	7	772.00	250	225	475	1.11.56	30.11.57
6	အိတ်စီအိတ်စီ	A08	8	757.00	250	50	300	1.11.56	31.11.59
7	အိတ်စီအိတ်စီ	A08-1	8	220.00	250	250	500	1.11.54	31.11.57
8	အိတ်စီအိတ်စီ	A08-2	8	102.50	250	275	470	1.11.56	31.11.59
9	အိတ်စီအိတ်စီ	A08-3	8	277.56	250	250	500	15.11.55	14.11.58
10	အိတ်စီအိတ်စီ	A08-4	8	103.00	250	250	480	1.11.55	30.11.58
11	အိတ်စီအိတ်စီ	A10	10	757.00	250	230	480	1.11.55	28.11.58
12	အိတ်စီအိတ်စီ	A11	11	772.00	250	200	450	1.11.55	31.11.58
13	အိတ်စီအိတ်စီ	A12	12	757.00	250	200	450	1.11.55	31.11.58
14	အိတ်စီအိတ်စီ	A12-1	12	23.67	0	0	0	-	-
15	အိတ်စီအိတ်စီ	A12A	12A	772.00	250	230	480	1.11.55	31.11.58
16	အိတ်စီအိတ်စီ	A14	14	829.00	250	250	500	1.11.56	30.11.57
17	အိတ်စီအိတ်စီ	A101-102	1	424.05	250	478	1138	1.11.56	31.11.59
18	အိတ်စီအိတ်စီ	A103-105	1	301.00	250	250	500	28.11.54	25.11.57
19	အိတ်စီအိတ်စီ	A105	1	120.00	250	350	600	18.11.56	17.11.59
20	အိတ်စီအိတ်စီ	A107	1	62.00	250	350	600	15.11.56	14.11.59
21	အိတ်စီအိတ်စီ	AM 01-03	AM1	670.00	250	450	700	16.11.54	15.11.57
22	အိတ်စီအိတ်စီ	AM 04	AM1	40.00	250	450	700	15.11.55	31.11.57
23	အိတ်စီအိတ်စီ	AM 05	AM1	126.00	250	550	800	15.11.55	31.11.57
24	အိတ်စီအိတ်စီ	A201-202	2	204.00	250	750	900	1.11.54	30.11.57
25	အိတ်စီအိတ်စီ	A203	2	99.00	250	450	600	16.11.54	15.11.57
26	အိတ်စီအိတ်စီ	A204	2	126.00	250	330	530	1.11.55	30.11.58
27	အိတ်စီအိတ်စီ	B01-102	1	301.00	250	300	550	1.11.55	30.11.58
28	အိတ်စီအိတ်စီ	B103	1	30.00	250	280	530	1.11.56	30.11.59
29	အိတ်စီအိတ်စီ	B104	1	39.00	250	400	650	15.11.56	28.11.59
30	အိတ်စီအိတ်စီ	B105	1	51.00	250	500	700	16.11.55	15.11.58
31	အိတ်စီအိတ်စီ		1	81.15	0	0	0	28.11.57	

WCP

32	...	B106	1	57.00	250	500	750	1.1.56	31.11.59
33	...	B201	2	201.00	250	350	500	1.1.55	31.11.58
34	...	B202	2	157.00	250	455	715	16.11.56	15.11.59
35	...	B203	2	70.00	250	550	300	16.11.56	15.11.59
36	...	B204	2	53.00	250	450	700	1.11.54	31.11.57
37	...	B205-B206	2	75.00	250	250	500	1.11.55	31.11.57
38	...	B207	2	36.00	250	250	500	1.11.55	31.11.57
39	...	B301	3	205.00	250	450	700	1.11.54	31.11.57
40	...	B302	3	109.00	250	450	700	15.11.54	14.11.57
41	...	B303	3	106.00	250	333.95	633.95	28.11.54	27.11.57
42	...	B304	3	53.00	250	450	700	28.11.54	27.11.57
43	...	B205-B207	3	115.00	250	550	800	1.11.54	31.11.57
44	...	B401	4	787.00	250	118	358	1.11.56	30.11.59
45	...	C101-3	1	208.00	250	1000	1250	1.11.55	31.11.59
46	...	C201	2	150.00	250	750	1000	1.11.55	30.11.59
47	...	C202	2	18.38	250	450	700	15.11.54	15.11.57
48	...	C301	3	215.00	250	70	320	1.11.56	30.11.59
49	...	C302	3	15.63	250	550	800	1.11.54	31.11.57
50	...	C401	4	215.00	250	313	320	1.11.56	30.11.59
51	...	C501	5	215.00	250	118	320	1.11.55	30.11.59
52	...	AD1-01	1	45.00	0	500	500	1.11.56	31.11.59
53	...	AD1-02	1	2.00	0	5000	5000	1.11.56	31.11.57
54	...	ADM-02	M	3.00	0	1000	1000	1.11.56	31.11.57
55	...	ADM-03	M	13.00	0	1000	1000	1.11.56	31.11.57
56	...	ADM-04	M	13.00	0	1000	1000	1.11.55	30.11.56
57	...	BS-1-01	1	27.00	120	30	200	26.11.54	25.11.57
58	...	BS-1-02	1	32.00	121.25	87.5	218.75	1.11.56	31.11.59
59	...	BS-1-04	1	30.85	-	-	0	-	-
60	...	AS-1-01	1	10.00	200	200	500	1.11.55	25.11.57
61	...	AS-1-01	9	24.00	200	123.33	333.33	15.11.56	14.11.57
62	...	AS-1-10	10	24.00	180	120	300	1.11.55	31.11.58
63	...	AS-12-01	12	24.00	180	120	300	1.11.55	30.11.58

G. A.
WCP



(ก.ร. ๕.๖)

กรมทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
เลขที่: ๕๑๓๖/๒๖๒๐-๕๑
พื้นที่: ๕๐
พื้นที่รวม: ๕๐
พื้นที่ป่า: ๕๐

ใบอนุญาต
เลขที่: ๕๑๓๖/๒๖๒๐-๕๑
วันที่: ๕๑
จำนวน: ๕๑
ชนิด: ๕๑

ใบอนุญาต

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
อันชอบด้วยกฎหมายตามกฎหมายที่ดิน

ออกให้ในบริเวณ ๑, ๕๕๑

บริเวณ

ขนาดพื้นที่ ๑, ๕๕๐๐



กรมที่ดิน
เลขที่: ๑๕๕๐

137812

กรมที่ดิน
เลขที่: ๑๕๕๐

การบัญชีคณะเนชั่น

รายการ ใน เดือน	ปี การ บัญชี	ชื่อ ผู้ศึกษา	ชื่อ ผู้ศึกษา	ปี การศึกษา			ปี การศึกษา			วิชา ที่ สอบ	ผล การ สอบ
				ปี ที่	ภาค ที่	วิชา	ปี ที่	ภาค ที่	วิชา		
วันที่ ๒๕ เดือน ๑๑ พ.ศ. ๒๕๕๑	พ.ศ. ๒๕๕๑	ศ.ดร. อานนท์ ศิริกุล (อนันต์)	กองพัฒนาระบบ บริหารงาน	๒	๑	๑๕					สอบผ่าน
วันที่ ๑๗ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	พ.ศ. ๒๕๕๒	กองพัฒนาระบบ บริหารงาน	บริษัท ซี.พี. เทคโนโลยี จำกัด	๒	๑	๑๖					สอบผ่าน
วันที่ ๒๔ เดือน ๑๑ พ.ศ. ๒๕๕๒	พ.ศ. ๒๕๕๒	บริษัท ซี.พี. เทคโนโลยี จำกัด	บริษัท ซี.พี. เทคโนโลยี จำกัด	๒	๑	๑๖					สอบผ่าน
วันที่ ๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	พ.ศ. ๒๕๕๒	บริษัท ซี.พี. เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)	กองพัฒนาระบบ บริหารงาน	๒	๑	๑๖					สอบผ่าน





(U.S. & V.)

บ้านใหม่หัดเดิน
เลขที่ 536 III. 620. 5
เขตเมือง นคร
เทศบาลนคร
ตำบล (เขตเมือง)

ใบอนุญาต
เลขที่ 536 III. 620. 5
วันที่ ๕๕ 11. ๕๕
จังหวัด นครราชสีมา

ใบอนุญาต

เป็นหนังสือสิทธิแสดงกรรมสิทธิ์

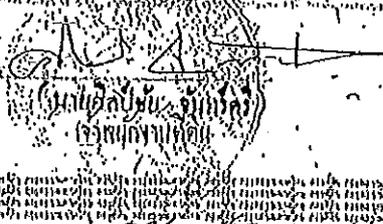
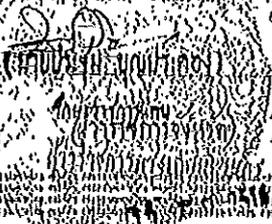
จดสิทธิของที่ดินของกรมการปกครอง

ที่ดินเลขที่ 536 III. 620. 5
เนื้อที่ ๑๕๐ ตารางวา
โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕ 11. ๕๕
จังหวัด นครราชสีมา

ภาคการปกครอง ๑, ๑๕๐

รูปแผนที่

ภาคการปกครอง ๑, ๕๐๐



Signature and stamp of the official at the Ministry of the Interior

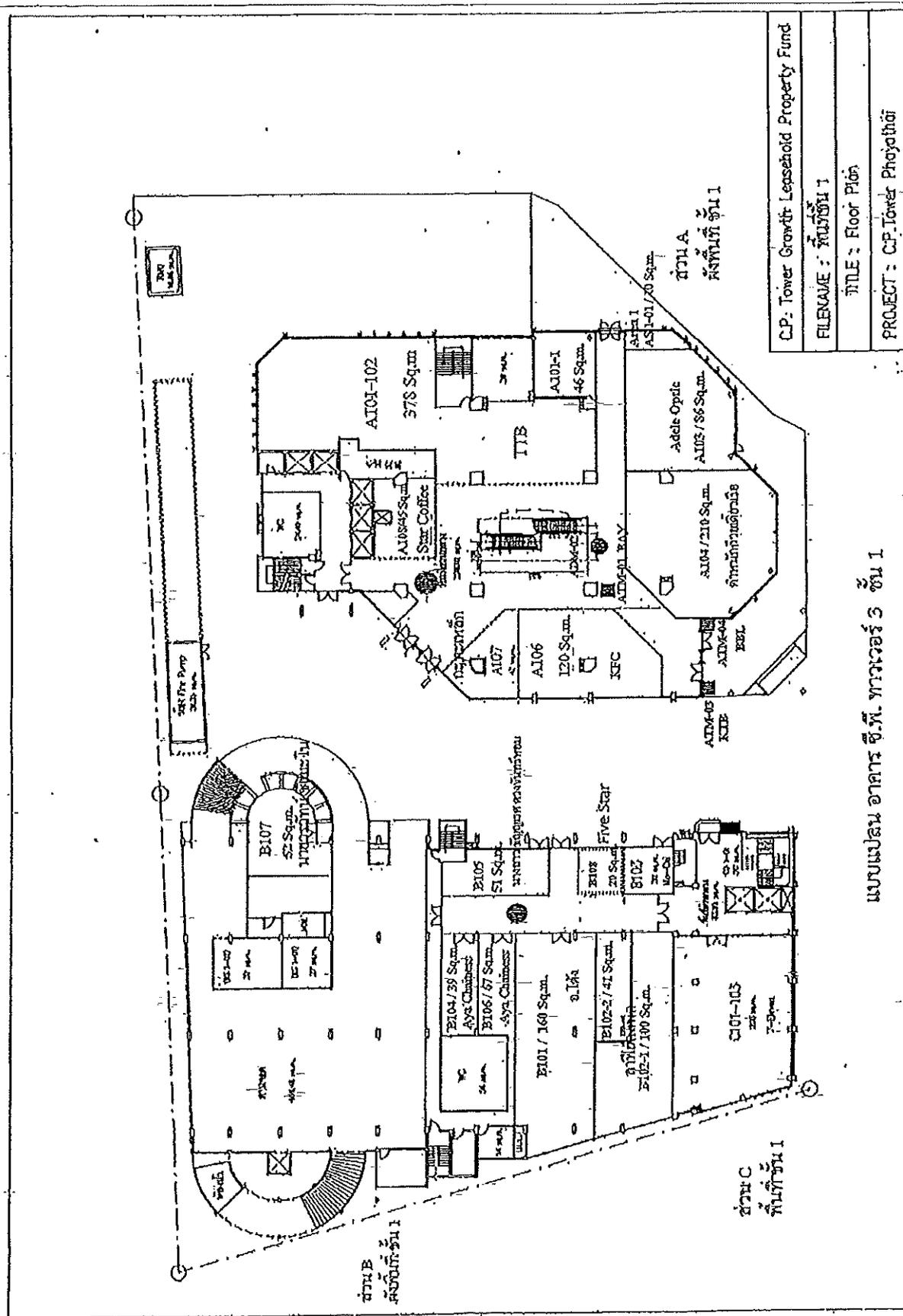
137811

Signature and stamp of the official at the Provincial Office

การบัญชีทางเดิน

จากบัญชี ปี เดือน-ปี	ประเภท หรือ จากบัญชี	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	บัญชี ตามสัญญา			บัญชี นอกสัญญา			วันที่ ออกเช็ค	รายละเอียด ของรายการที่ ส่งเข้าบัญชี หรือ ใบรับฝาก
				ปี	หน้า	หน้า	ปี	หน้า	หน้า		
วันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2529	ขายฝาก สิ่งของ	นาย ส. นามสี	นางนงนุช ดอนใจ	๑	๒	๑๕					นางนงนุช ดอนใจ นาง ส. นามสี
วันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2552	ขายฝาก สิ่งของ	นางนงนุช ดอนใจ นาง ส. นามสี	นาย ส. นามสี นาง ส. นามสี	๑	2	๐4					นางนงนุช ดอนใจ นาง ส. นามสี
วันที่ ๑๘ ธันวาคม พ.ศ. 25๕๑	ขายฝาก สิ่งของ	นาย ส. นามสี	นาย ส. นามสี	๑	๒	๑๕					นาย ส. นามสี
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2556	ขายฝาก สิ่งของ	นาย ส. นามสี	นางนงนุช ดอนใจ	1	2	๐4					นางนงนุช ดอนใจ





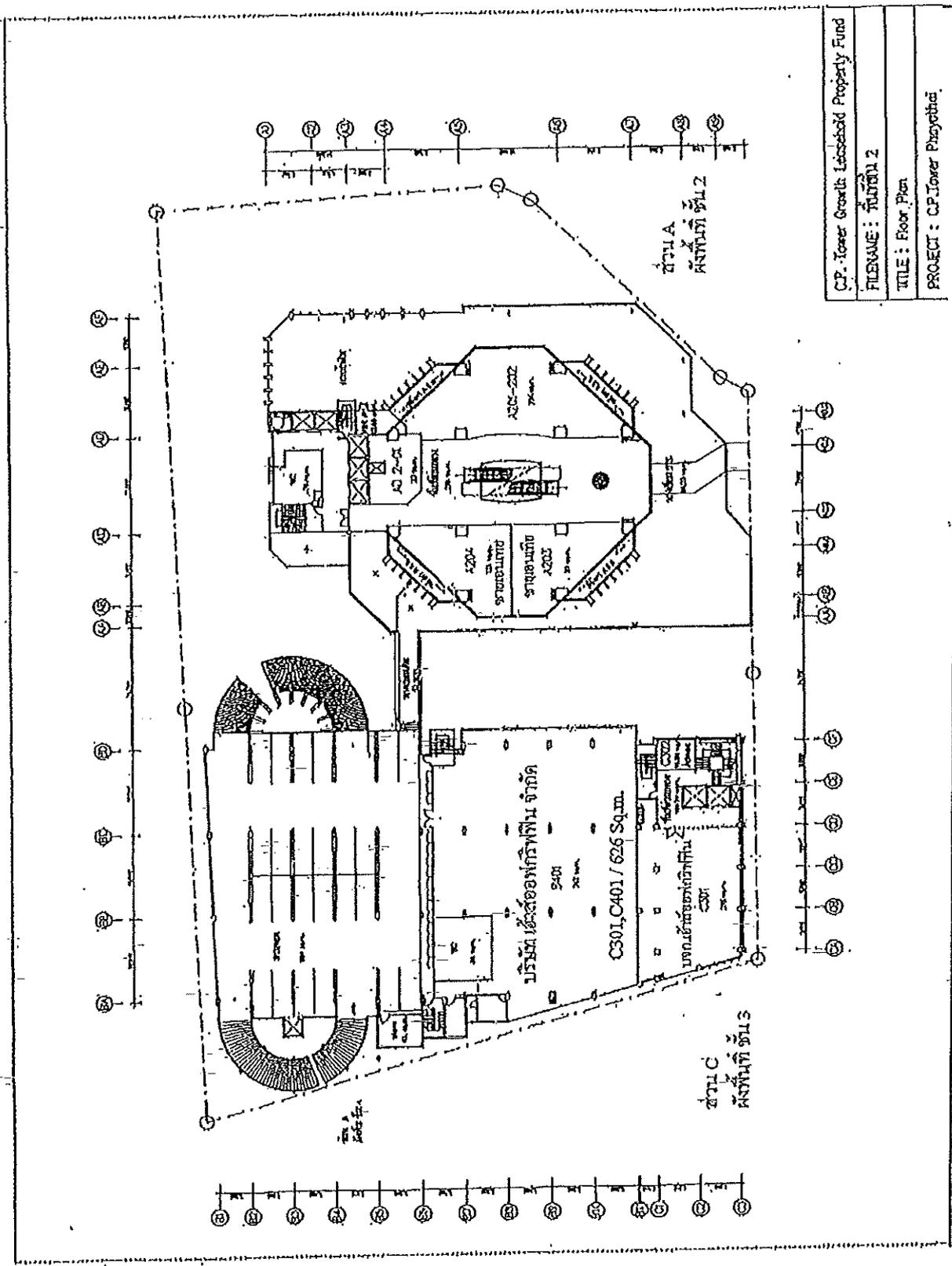
C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
 FILENAME : ชั้นที่ 1
 TITLE : Floor Plan
 PROJECT : CP Tower Phyothati

แบบแปลน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 1

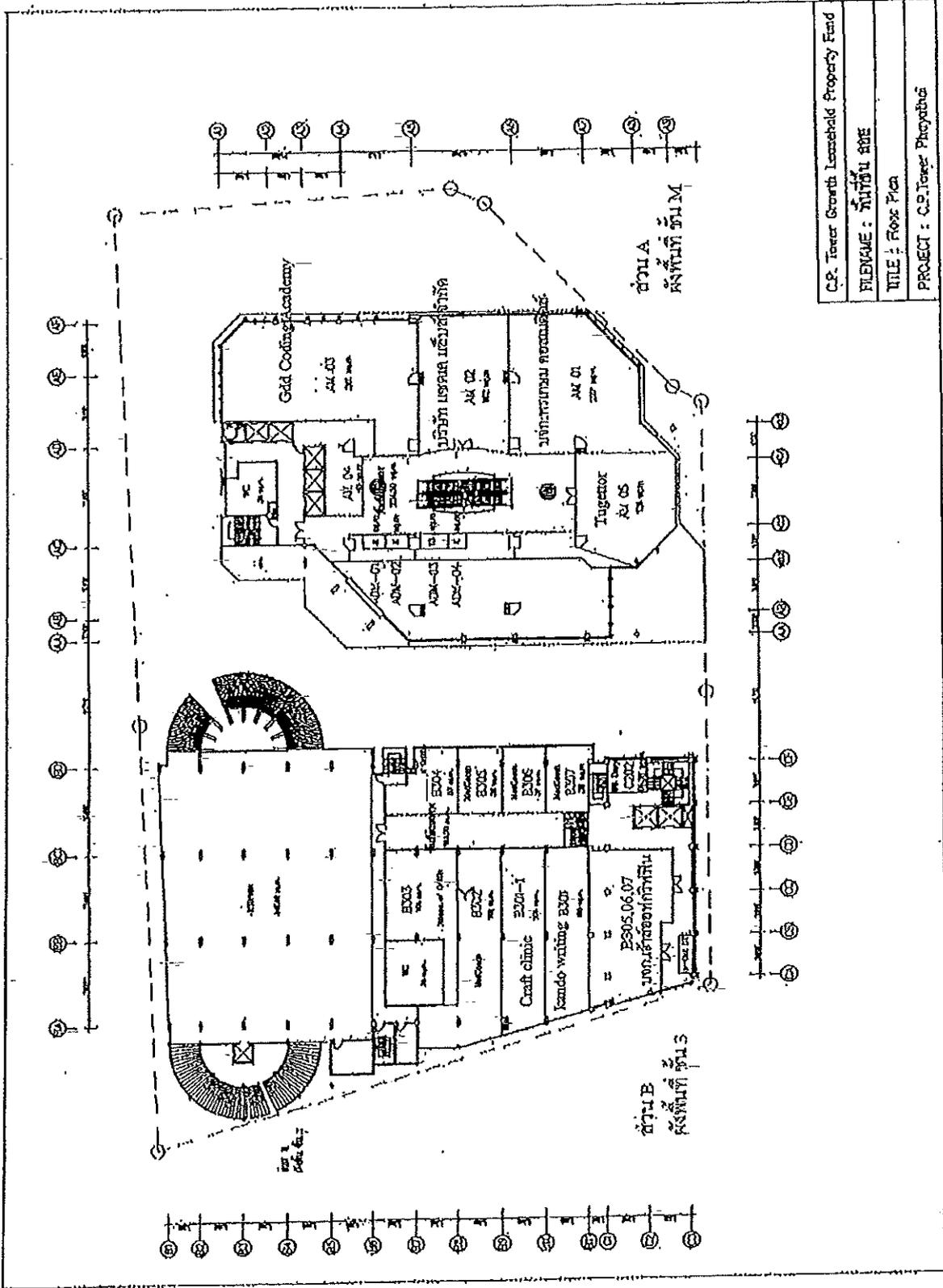
ส่วน B
พื้นที่ชั้น 1

ส่วน C
พื้นที่ชั้น 1

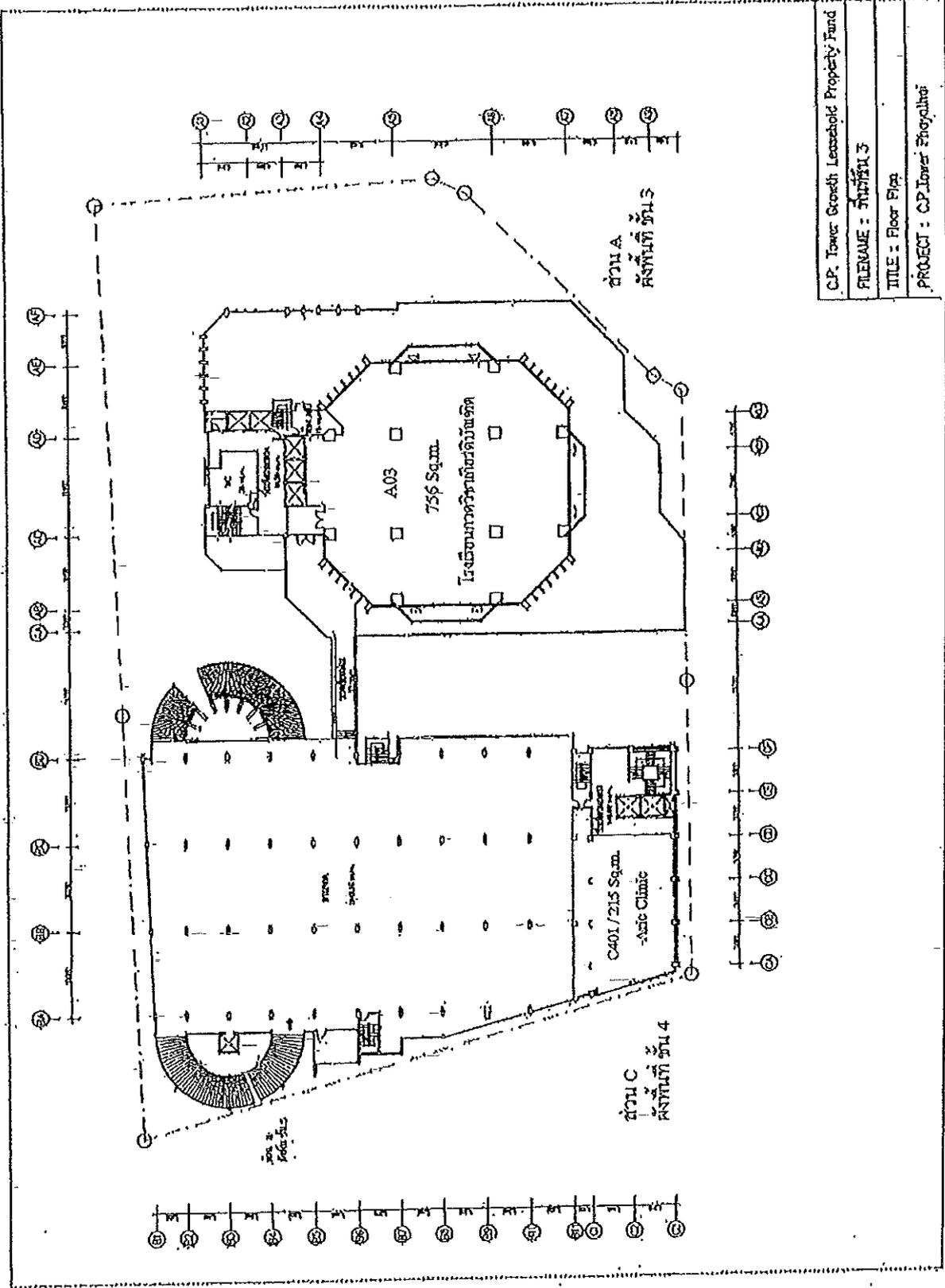
ส่วน A
พื้นที่ชั้น 1



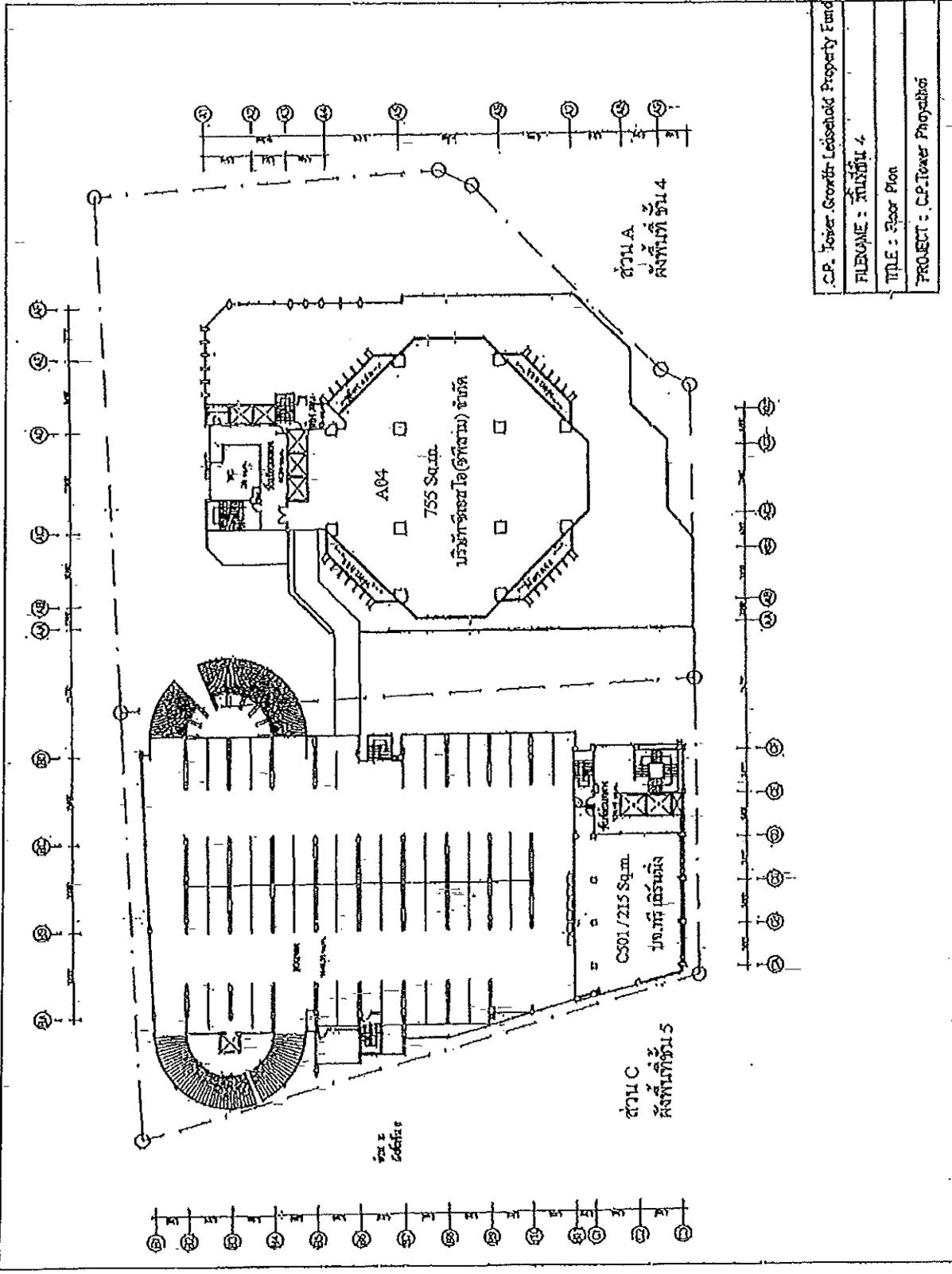
CP - Tower Growth Leasable Property Fund
FILENAME : ส่วนที่ 2
TITLE : Floor Plan
PROJECT : CP Tower Phayethai



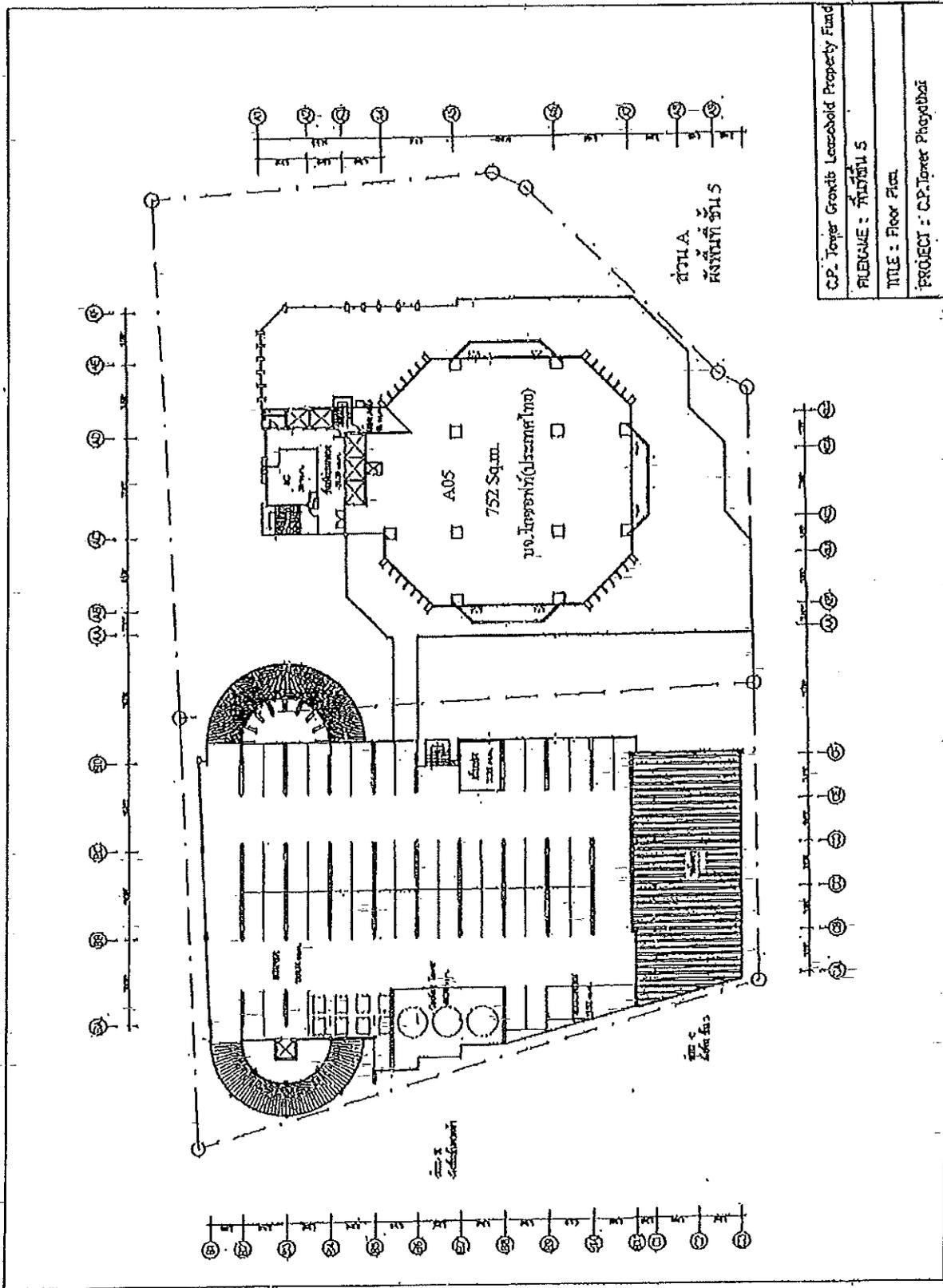
C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : 711011 808E
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P. Tower Phrayathai



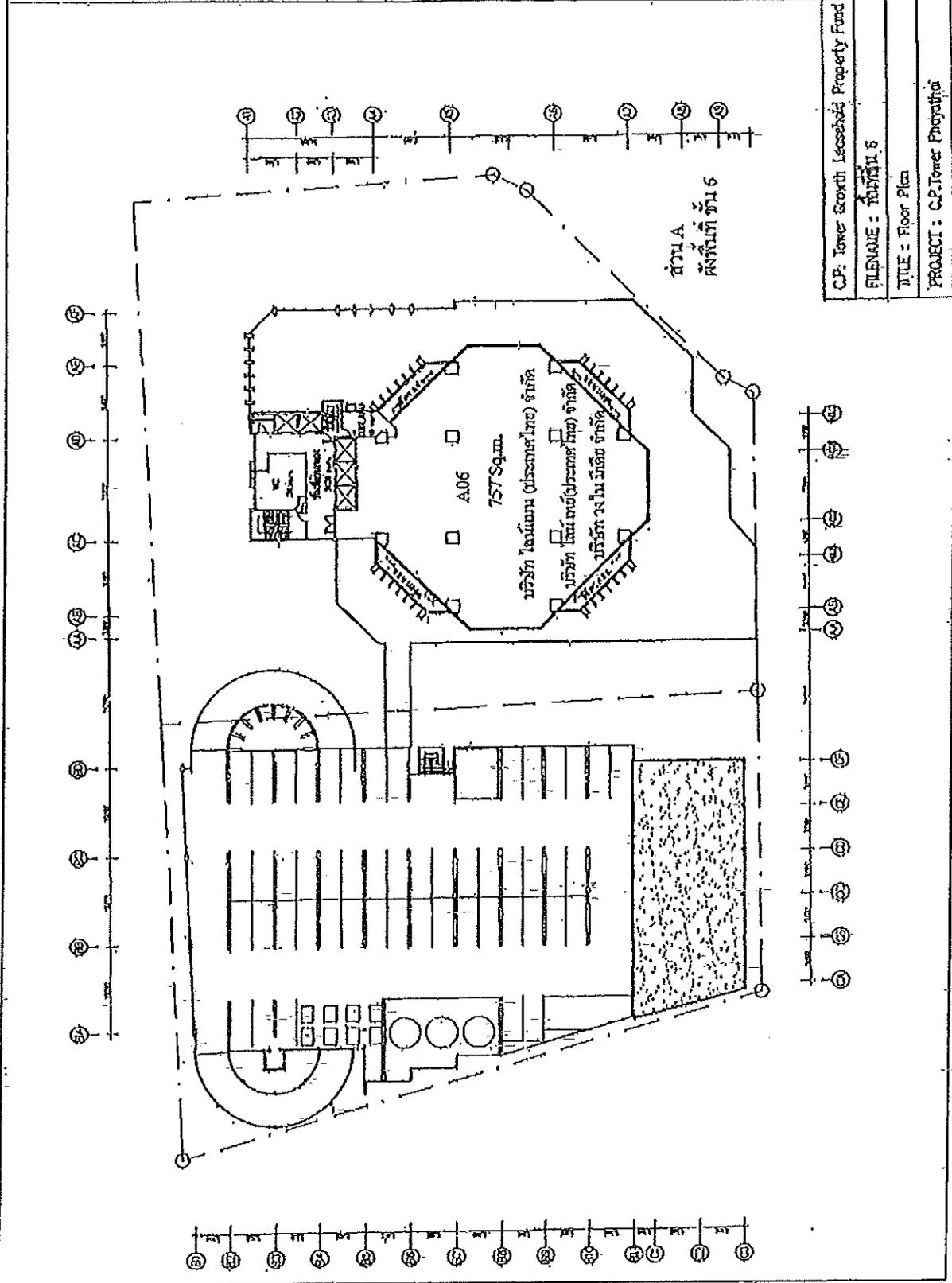
CP Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : รั้วพื้นที่ 3
TITLE : Floor Plan
PROJECT : CP Tower Phrayothai



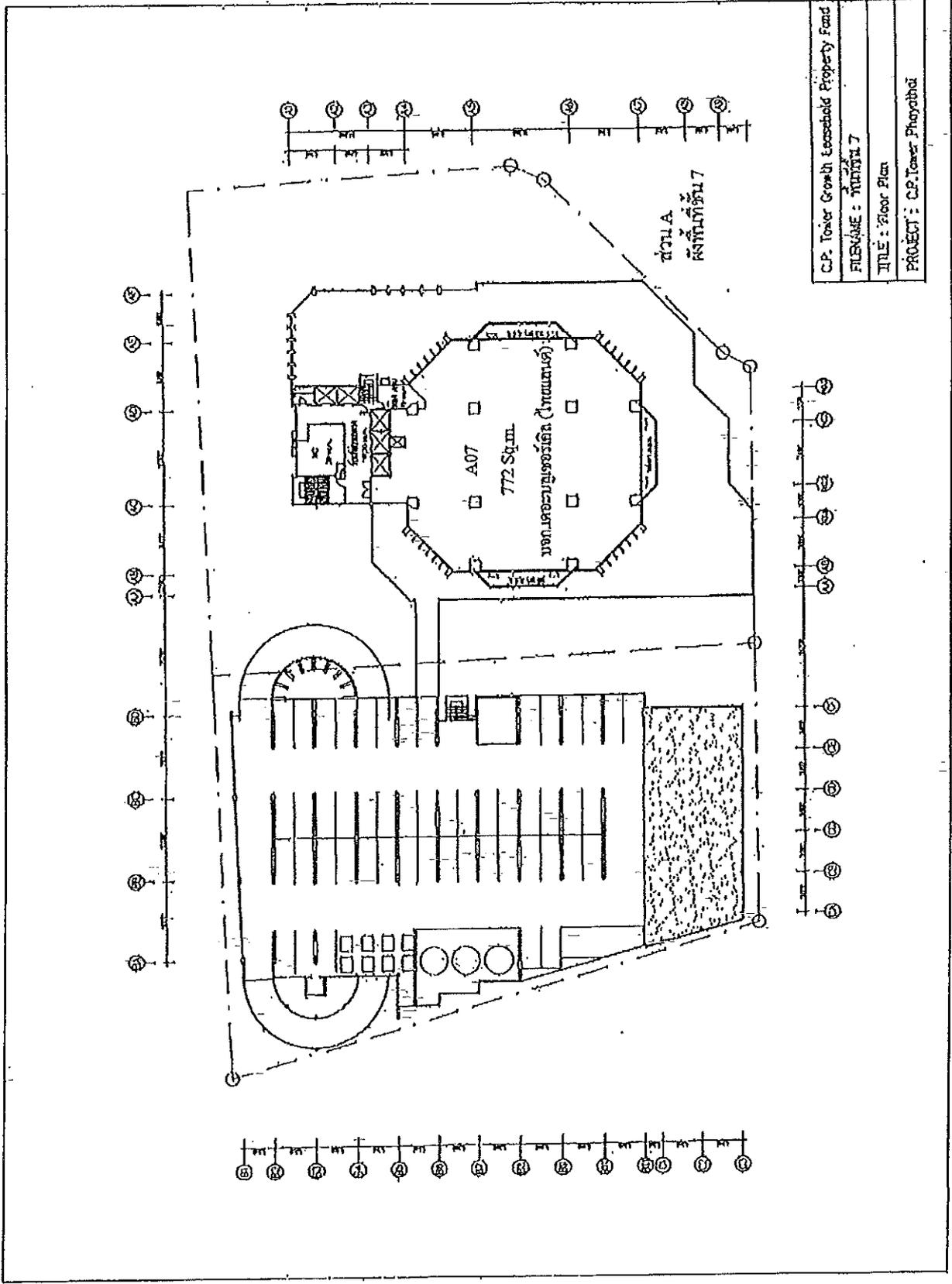
C.P. Tower Grand Leasehold Property Fund
FILENAME : ฟิล์มที่ 4
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phrayabang

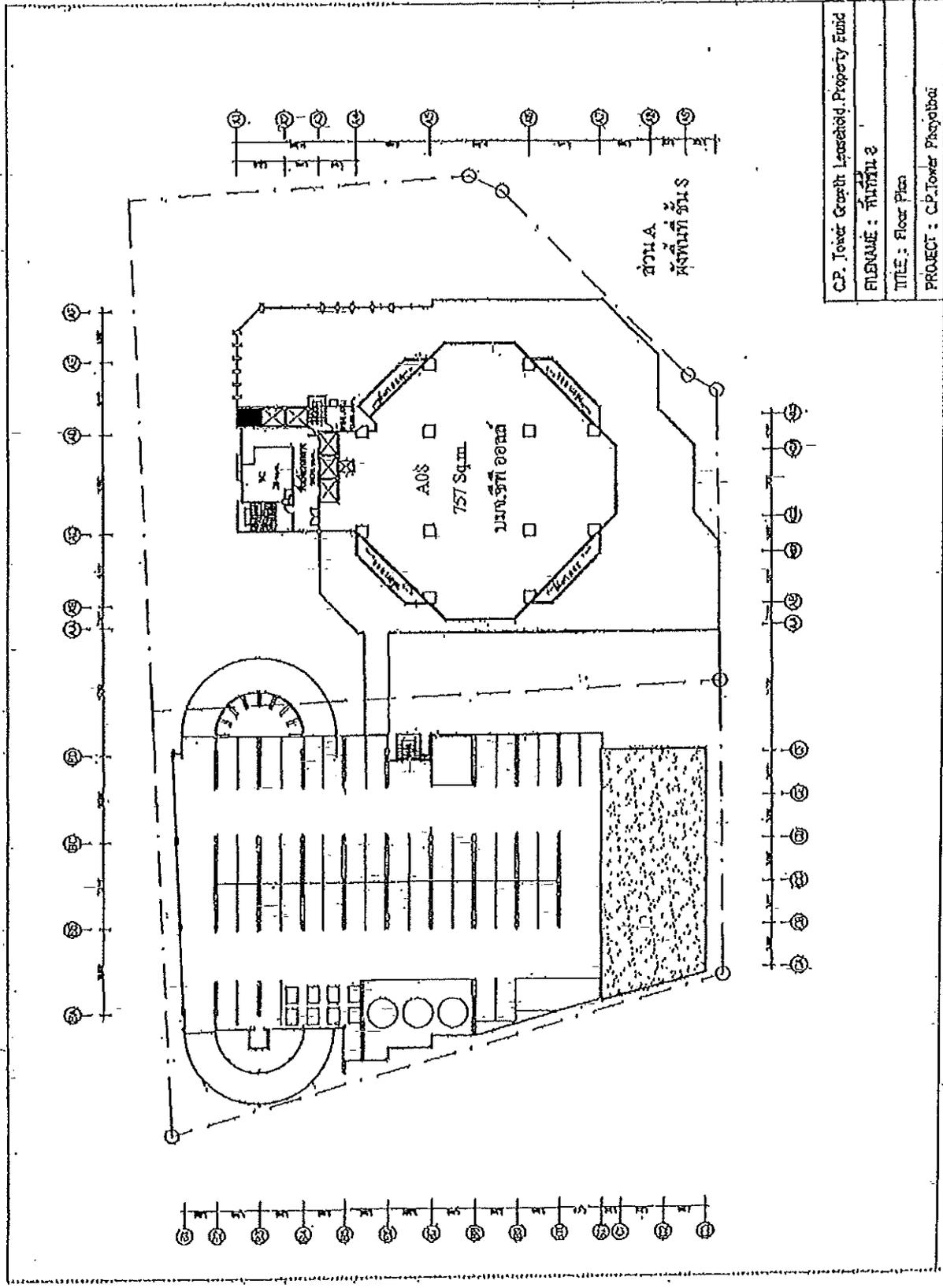


CP. Tower Growth Leasehold Property Fund
PLAN NAME : พื้นที่ A.05
TITLE : Floor Plan
PROJECT : CP. Tower Phayathai

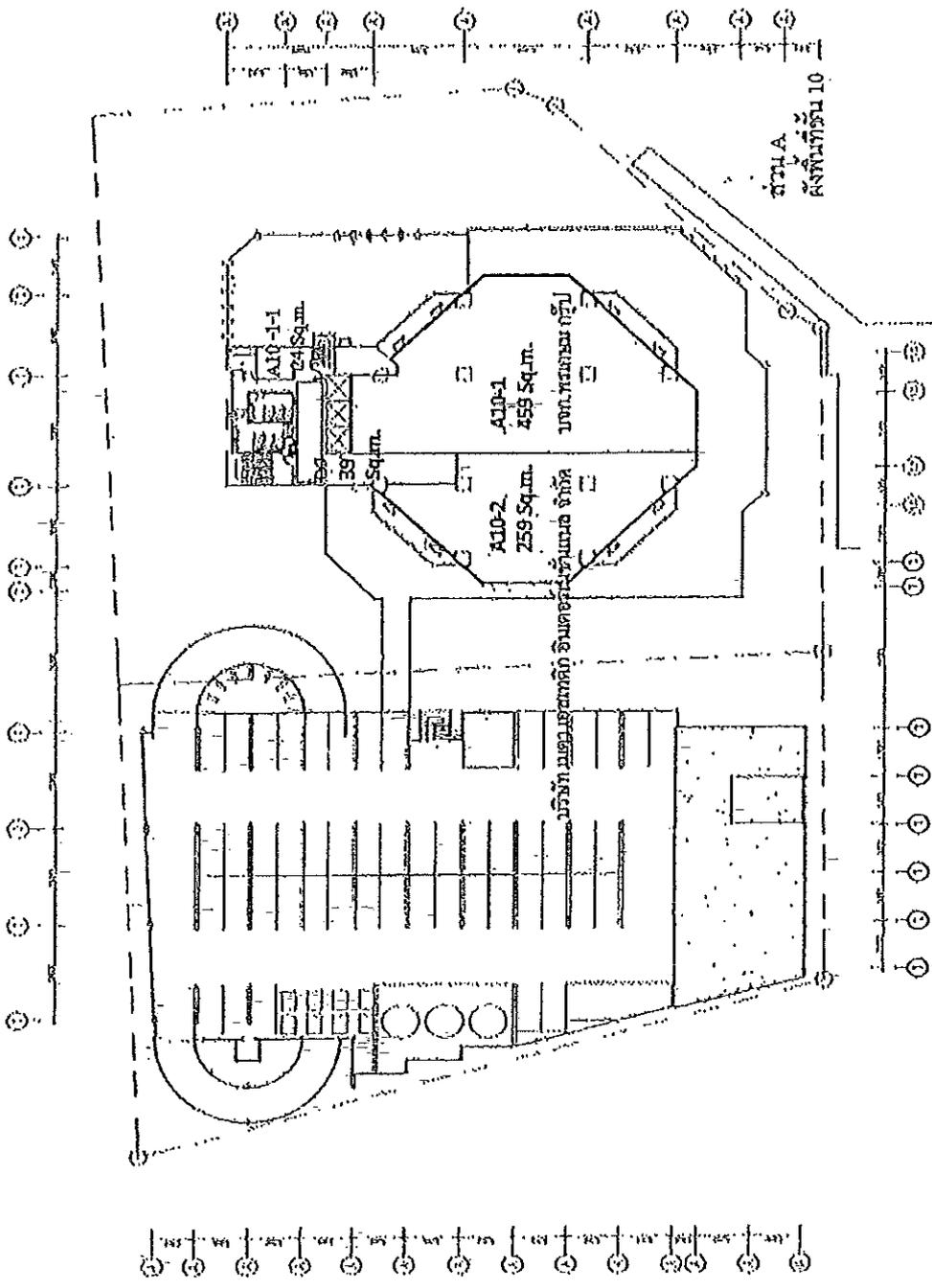


C.P. Tower South Lescosha Property Fund
FILENAME : 1417111 6
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phrayathai



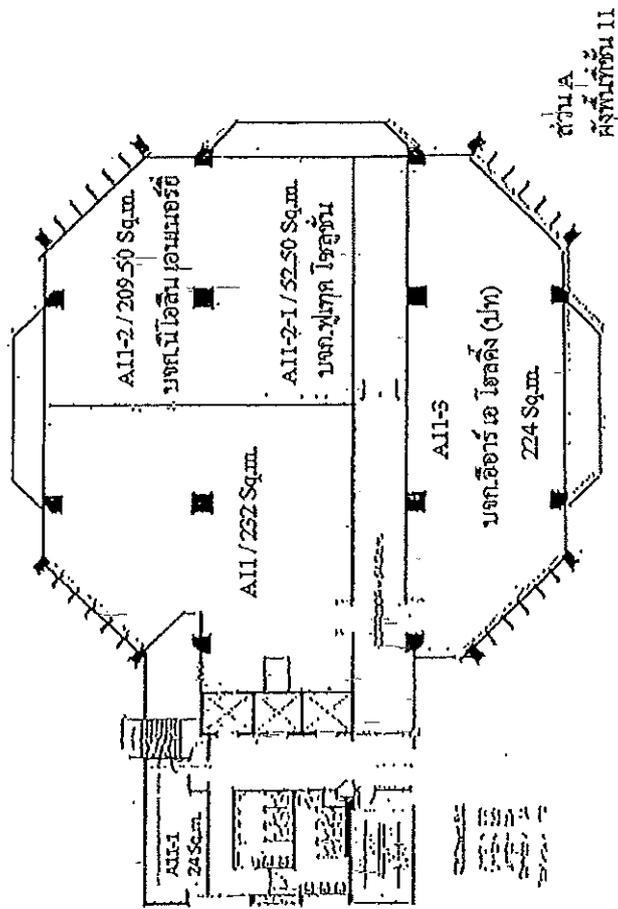


CP. Tower Gerath Lapsenhid, Property Euid
FILENAME : 0000000000
TITLE : Floor Plan
PROJECT : CP.Tower Pichayabai

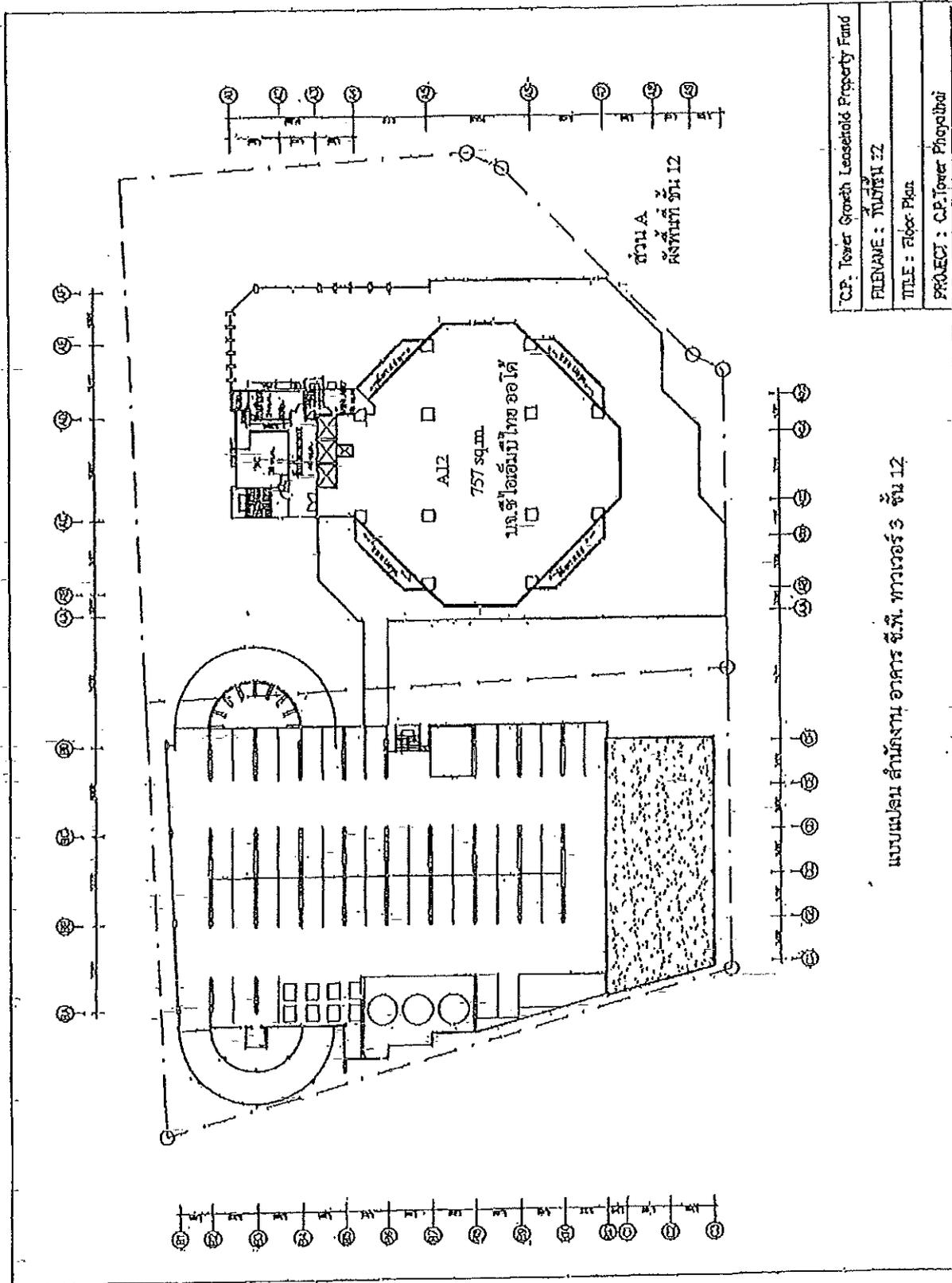


ส่วน A
ค.พื้นที่ดิน 10

แบบแปลน สำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 10

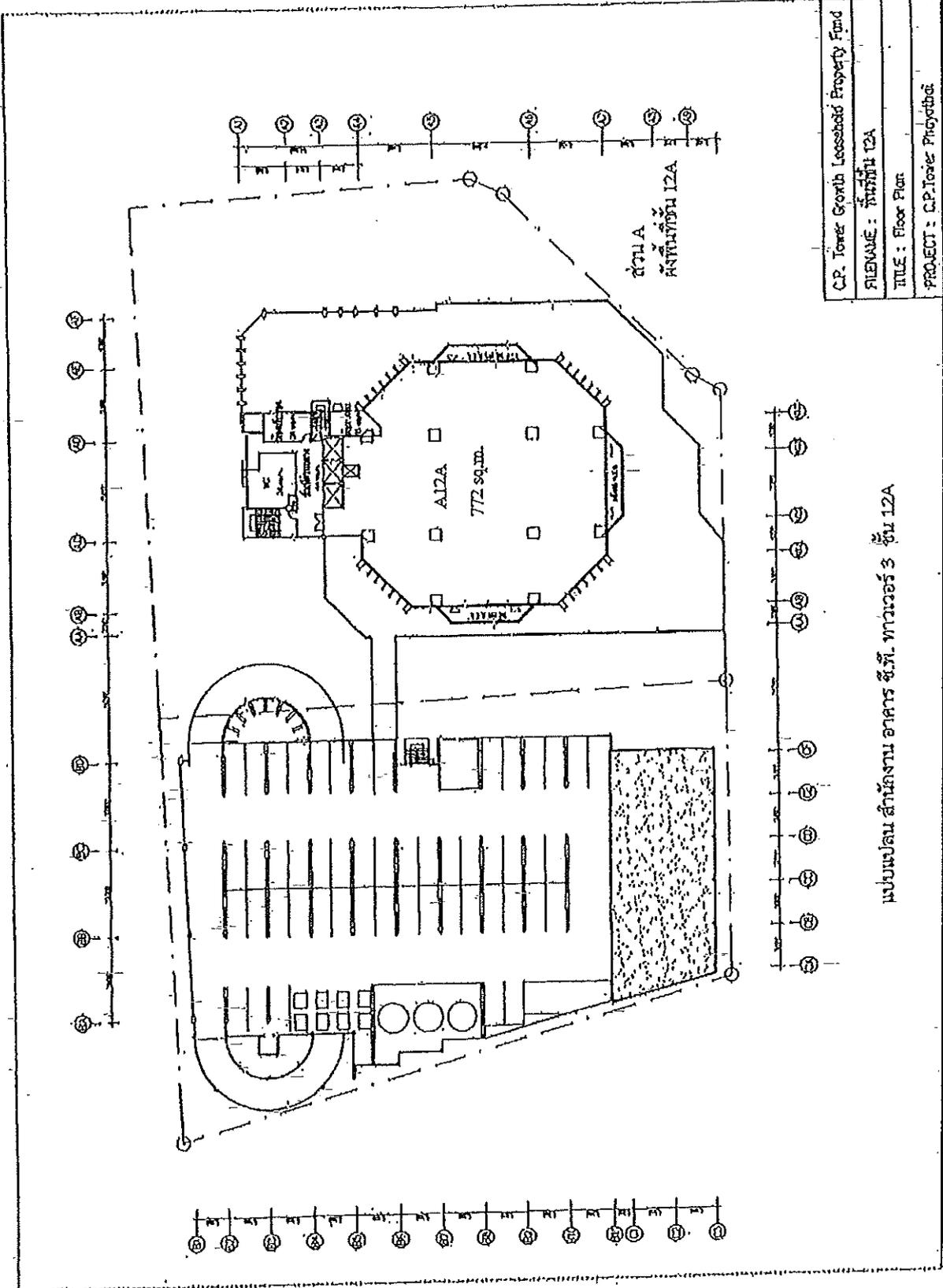


แบบแปลนสำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 11



C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : 120711 12
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P. Tower Phayathai

แบบแปลน สำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 12



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

