

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/071/68(R)(L)

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

ที่ตั้ง : เลขที่ 313 ถนนสีลม

แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 12/071/68(R)(L)

วันที่ 1 มกราคม 2569

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 12/071/68(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 : สิทธิการเช่า อาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร สูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 1 งาน 3.0 ตารางวา หรือ 1,303.0 ตารางวา

ที่ตั้งทรัพย์สิน : อาคารเลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

พิกัดทางภูมิศาสตร์: Lat: 13.727531, Lon: 100.532728

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

ภาวะผูกพัน : จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่ามีการจดทะเบียนเช่าที่ดินจำนวน 2 โฉนด ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 17.92 ปี) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

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

ใบอนุญาต:

มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

รายละเอียดแสดงในหัวข้อ 3.1

การเวนคืน :

ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ



Since 1982

5/15 Nonsi Road, Bangkok 10120, THAILAND Tel.66.2295.3905 Facsimile 66.2295.1154
Bangkok : Chiang Mai : Khon Kaen : Pattaya : Surat Thani

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

ISO 9001:2015

The first property consultant firm certified for the overall services

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับ
 ไตรมาส 4/2568

หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด

สมมติฐานการประเมิน : ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ

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

วันที่ประเมิน : 28 ธันวาคม 2568

สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ แสดงได้ดังตารางดังต่อไปนี้

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 17.92 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองรหัส CPTREIT)					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,303.0	ตร.ว.ฯ ละ	949,194.17	บาท เป็นเงิน	1,236,800,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	91,714.0	ตารางเมตร			911,900,000.00 บาท
มูลค่ารวม					2,148,700,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					2,148,700,000.00 บาท
(สองพันหนึ่งร้อยสี่สิบแปดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 4/68)					3,715,900,000.00 บาท
(สามพันเจ็ดร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					3,715,900,000.00 บาท
(สามพันเจ็ดร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)					

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(ดร.วิสภณ พรโชคชัย)
 ประธานกรรมการบริหาร

สารบัญ

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

1. บทนำและวัตถุประสงค์

1.1 ผู้มอบหมาย

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
วันที่มอบหมาย คือ วันที่ 11 ธันวาคม 2568

1.2 วัตถุประสงค์

เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับไตรมาส 4/2568

การนำรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น
ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมิน

วันที่ 28 ธันวาคม 2568

1.4 ทรัพย์สินที่ประเมิน

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

รูปภาพที่ 1: แสดงภาพถ่ายดาวเทียมที่ตั้ง



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

ที่ตั้งทรัพย์สินมีพิกัดทางภูมิศาสตร์ คือ Lat: 13.727531, Lon: 100.532728

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ อาคารเลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร แผนที่แสดงในภาคผนวก ก.

2.2 การคมนาคม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนสีลม โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ทางทิศใต้ของถนนสายนี้ โดยมีรายละเอียดของถนนผ่านหน้าทรัพย์สินดังนี้

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

2.3 ทางเข้าออก

ทางเข้าออกของทรัพย์สินตามกฎหมายไม่มีปัญหาในการเข้าออก เนื่องจากเป็นทางสาธารณประโยชน์

2.4 ท่าเลและสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในท่าเล "ย่านถนนสีลม" สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมและธุรกิจเป็นหลักการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของ อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า และช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ สถาบันการเงิน โรงพยาบาล อาคารพาณิชย์ ฯลฯ โดยจะตั้ง อยู่ริมถนนสีลม และถนนเมนแยกย่อยต่างๆ สำหรับการี่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรม และการอยู่อาศัย

นอกจากนี้ในบริเวณใกล้เคียง ยังมีสถานที่สำคัญๆ เช่น โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย โรงพยาบาลบีเอ็นเอช โรงแรมไอบีส สไตส์ กรุงเทพ สีลม อาคาร LibertySquare อาคารยูไนเต็ดเซ็นเตอร์ ธนาคารกรุงเทพฯ สำนักงานใหญ่ บริษัท คารามาวกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) อาคาร ไอทีเอฟทาวเวอร์ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ อาคาร Park Silom ศูนย์การค้าธนิยะ สีลม คอมเพล็กซ์ โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูส์ สาทร อาคารวอลล์ สตรีท ทาวเวอร์ อาคารชาบูอิสระ ทาวเวอร์ 1 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินี พาร์ค และสวนลุมพินี เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัทได้รับสำเนาเอกสารสิทธิในการประเมินนี้จากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานโดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2568 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1: รายการเอกสารสิทธิที่ดิน

ประเภทเอกสารสิทธิ:	โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน:	ตำบล สีลม (สาร), สาร	อำเภอ บางรัก	กรุงเทพมหานคร

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

สิทธิตามกฎหมาย

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

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

ภาระผูกพัน

จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่า มีการจดทะเบียนเช่าที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ **17.92 ปี**) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการ เปลี่ยนสภาพรวมสองโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความ ถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความใน สาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอม แปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขาย เปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีการผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ ใต้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินเป็นราคาประเมินรายแปลง โดยมี รายละเอียดดังนี้คือ

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

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

3.3 การสำรวจที่ดิน

ตำแหน่งที่ดินสามารถตรวจสอบเบื้องต้นจากรางแผนที่ เลขที่ 5136 III 6616-01 ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

3.4 ลักษณะที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน 2 แปลง

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

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลักทางด้านทิศเหนือ กว้างประมาณ 64.00 เมตร ความลึกประมาณ 103.00 เมตร

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

อาณาเขตติดต่อดังนี้

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

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่ดิน เท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคที่ผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ไฟฟ้า, ประปา, ท่อระบายน้ำ, ไฟฟ้าถนน เป็นต้น

3.6 สาธารณูปการ

ในบริเวณใกล้เคียงมีสาธารณูปการสำคัญ ได้แก่ โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย โรงพยาบาลบีเอ็นเอช โรงแรมไอมิส สโตร์ กรุงเทพ สีลม อาคาร Liberty Square อาคารยูไนเต็ดเซ็นเตอร์ ธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่ บริษัท คารามาวกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) อาคาร ไอทีเอฟทาวเวอร์ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ อาคาร Park Silom ศูนย์การค้าธนิยะ สีลม คอมเพล็กซ์ โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูส์ สาทร อาคารวอลล์ สตรีท ทาวเวอร์ อาคารชาญอิสระ ทาวเวอร์ 1 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพ ลุมพินี พาร์ค และสวนลุมพินี เป็นต้น

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2: รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

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

หนังสือสัญญาเช่า จำนวน 2 โฉนด ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่า เริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ **17.92 ปี**) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) มาให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

4.2 การสำรวจอาคารฯ

4.2.1 ใบอนุญาตก่อสร้าง

ดังรายละเอียดต่อไปนี้

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

4.2.2 แบบแปลนอาคาร

แบบแปลนที่ได้รับ จากลูกค้า

4.2.3 ร้อยละการก่อสร้าง

อาคารก่อสร้างเสร็จ 100%

4.2.4 การเข้าสำรวจอาคาร

สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากปัจจุบันมีผู้เช่าไม่อนุญาตให้เข้าสำรวจ

4.2.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

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

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

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก จ และ ฉ ตามลำดับ

4.2.6 รายละเอียดพื้นที่เช่าภายในอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 557 และ 2587 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือ 1,303.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 รายการได้แก่ อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร 30 ปี สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ **17.92 ปี**) ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)" โดยปัจจุบันทรัพย์สินใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า (Office) พื้นที่ค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เก็บของ (Stock)

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

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

โดยมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอย และการใช้ประโยชน์ภายในอาคารดังนี้

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

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

ชั้นที่ 11 - 29: พื้นที่สำนักงานให้เช่า, ห้องประชุม, โถงลิฟต์และห้องน้ำ

ชั้นดาดฟ้า: พื้นที่ห้องเครื่อง ห้องลิฟต์ และลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์

พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Space Area)

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

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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

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

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

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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

พื้นที่ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Retail Space Area)

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

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

พื้นที่ส่วนพื้นที่เก็บของ (Stock Area)

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

หมายเหตุ: ข้อมูล Rent Roll Tenancy Report พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office for rent) และพื้นที่เช่าอื่นๆรวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทางบริษัท เอ เจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับข้อมูลจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ที่ได้รับจากลูกค้า และผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ

4.3 รายละเอียดอาคารฯ : รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังนี้

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

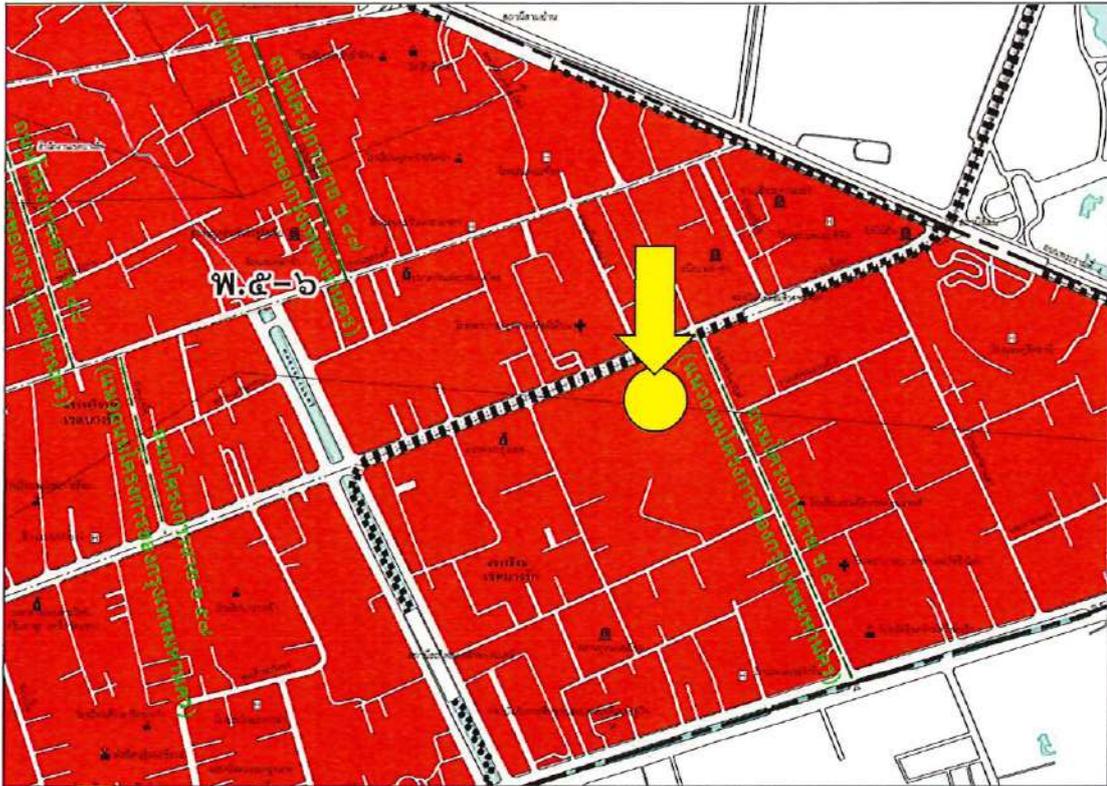
- ระบบปรับอากาศ : เป็นระบบปรับอากาศแบบ PACKAGE WATER COOLED ประกอบด้วย
 1. CONDENSER WATER PUMP (COP.PUMP) จำนวน 8 ชุด
 2. COOLING TOWER (CT) จำนวน 12 ชุด
 3. AIR PACKAGE UNIT จำนวน 114 ชุด
- ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง : ระบบป้องกันอัคคีภัยอาคารใช้ระบบสายสูบลม และระบบสปริงเกอร์ประกอบไปด้วย FIRE PUMP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

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

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

รูปภาพที่ 2: แสดงสีผังเมืองบริเวณที่ตั้งที่ดิน



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

ที่ดินประเภท พ.5 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการและการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

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

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

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10:1 ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้อำนาจประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 10:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้อำนาจประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสามและให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง
- (19) สถานีขนส่งผู้โดยสารเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (20) สวนสนุกเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานครและมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (21) สวนสัตว์
- (22) สนามแข่งรถ
- (23) สนามแข่งม้า
- (24) สนามยิงปืน
- (25) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา และอาชีวศึกษาเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (26) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (27) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (28) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (29) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (30) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงานเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดให้เป็นไปตามดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้อำนาจประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ห้าแต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้อำนาจประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้างดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อม

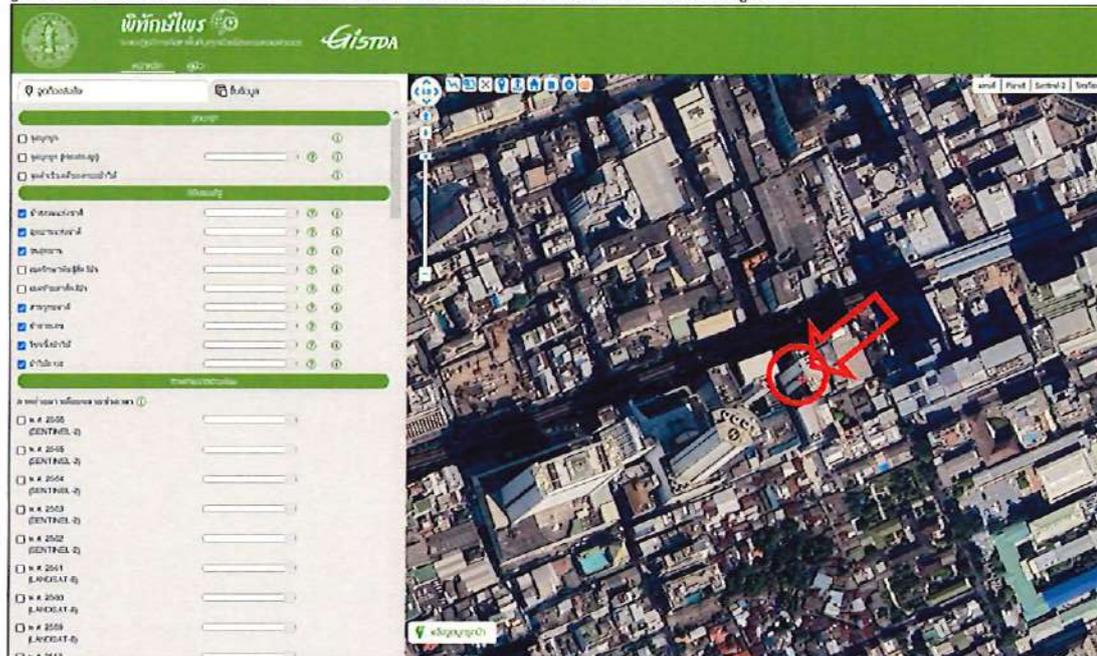
อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จมานานกว่า 35 ปี ไม่เข้าเงื่อนไขต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

5.4 กฎหมายป่าไม้

การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

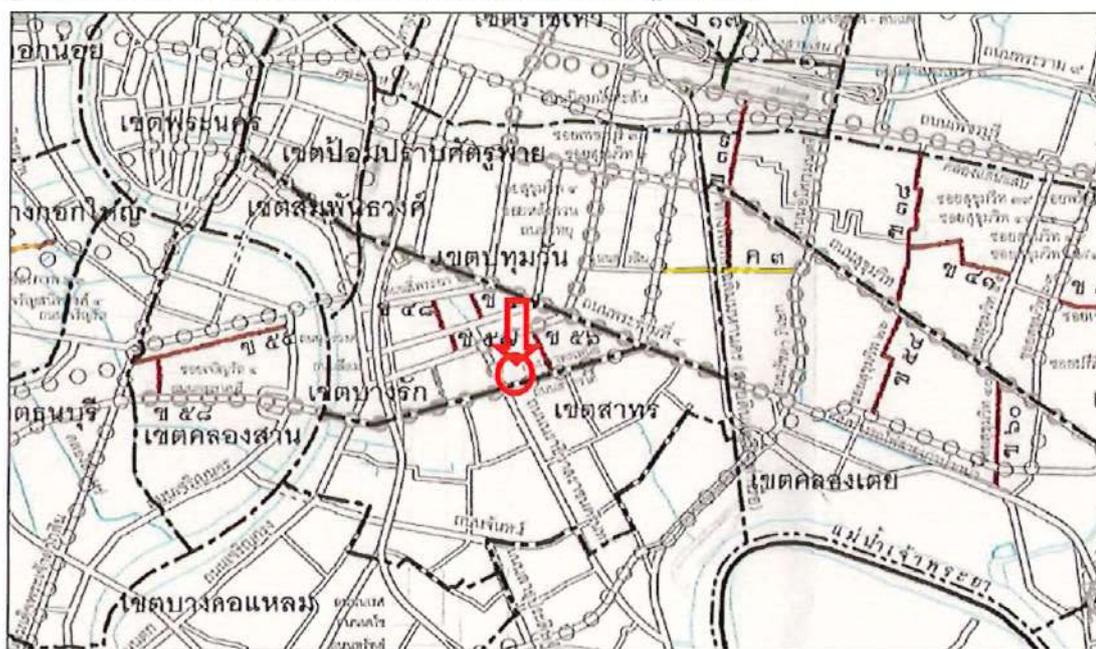
1. ตรวจสอบจาก Web site พื้ที่ทักไซไฟร กรมป่าไม้ สำนักงาน สปก. ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก.ใดๆ ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขต.....ตาม พรบ. / กฎกระทรวง / ราชกิจจานุเบกษา ฉบับ / เล่ม / ตอนที่..... ลงวันที่.....
2. การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดิน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

รูปภาพที่ 3: แสดงแผนที่ พื้ที่ทักไซไฟร บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ที่มา: <https://change.forest.go.th/>

รูปภาพที่ 4: แสดงแผนผังโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวง



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

5.4 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบเบื้องต้นกับหน่วยงานท้องถิ่น คือ สำนักงานเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

5.5 การถูกรอนสิทธิ

ทรัพย์สินนี้ไม่มีการถูกรอนสิทธิใดๆ

5.6 กฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

5.7 ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2566-2568: สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

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

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

มุมมองวิจัยกรุงศรี

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

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

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

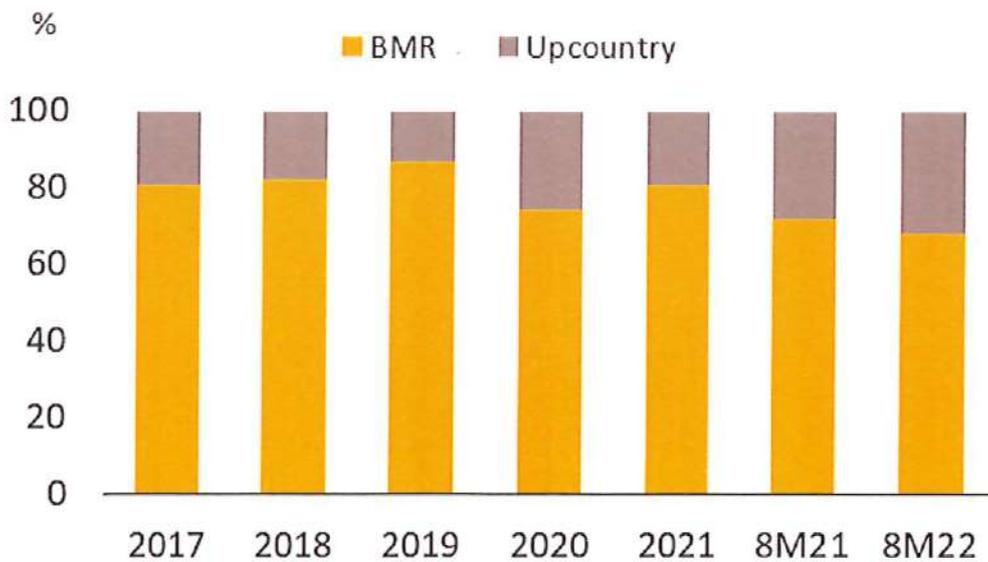
ข้อมูลพื้นฐาน

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

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

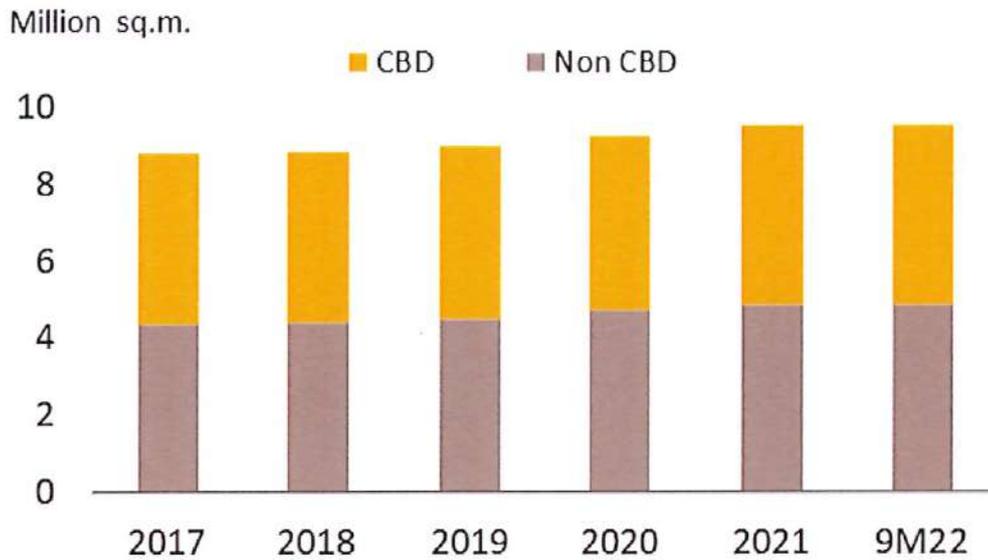
การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใ้เงินลงทุนสูง เนื่องจากราคาที่ดินแพงและปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ทำให้โอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีมีจำกัด นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร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

Figure 1: Office Building Construction



Source : Real Estate Information Center (REIC)

Figure 2: Total Supply in BMR



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Box 1 ข้อมูลถึงระยะเวลาสำนักงาน

Figure 2: Bangkok Office Map

Figure 4: CBD Office Map

ข้อมูลสำนักงานธุรกิจ (Central Business District - CBD)
 ประกอบด้วยพื้นที่สีส้มเข้ม ครอบคลุมประมาณที่ 4 เขตได้แก่ ดนเมือง, ปิ่นเกล้า และ สุทธิสารนิคม

สีลม (ตึก)	บริษัทเอสซีอี, ธนาคาร, ธนาคารซี, ธนาคารพาณิชย์ 4, ดนเมือง, สุทธิสารนิคม และเขตบริหารพื้นที่สีส้มเข้ม
พูนศิริ	บริษัทเอสซีอี, ธนาคาร, ธนาคารซี, ธนาคารพาณิชย์ 4, ดนเมือง, สุทธิสารนิคม และเขตบริหารพื้นที่สีส้มเข้ม
สุววิทย์คอมเพล็กซ์	บริษัทเอสซีอี, ธนาคาร, ธนาคารซี, ธนาคารพาณิชย์ 4, ดนเมือง, สุทธิสารนิคม และเขตบริหารพื้นที่สีส้มเข้ม
พื้นที่ใน CBD อื่น	บริษัทเอสซีอี, ธนาคาร, ธนาคารซี, ธนาคารพาณิชย์ 4, ดนเมือง, สุทธิสารนิคม และเขตบริหารพื้นที่สีส้มเข้ม

พื้นที่นอกสำนักงานธุรกิจ (Non-CBD)
 ประกอบด้วยพื้นที่สีส้มอ่อน ครอบคลุมประมาณที่ 10 เขตได้แก่ ดนเมือง, ดนเมือง, ดนเมือง, ดนเมือง, ดนเมือง, ดนเมือง, ดนเมือง, ดนเมือง, ดนเมือง, ดนเมือง

วัดราชฯ ดนเมือง	บริษัทเอสซีอี, ธนาคาร, ธนาคารซี, ธนาคารพาณิชย์ 4, ดนเมือง, สุทธิสารนิคม และเขตบริหารพื้นที่สีส้มเข้ม
ถนนพหลโยธิน (ตึกสีส้ม)	บริษัทเอสซีอี, ธนาคาร, ธนาคารซี, ธนาคารพาณิชย์ 4, ดนเมือง, สุทธิสารนิคม และเขตบริหารพื้นที่สีส้มเข้ม
ถนนพหลโยธิน (ตึกสีส้ม)	บริษัทเอสซีอี, ธนาคาร, ธนาคารซี, ธนาคารพาณิชย์ 4, ดนเมือง, สุทธิสารนิคม และเขตบริหารพื้นที่สีส้มเข้ม
สุววิทย์คอมเพล็กซ์	บริษัทเอสซีอี, ธนาคาร, ธนาคารซี, ธนาคารพาณิชย์ 4, ดนเมือง, สุทธิสารนิคม และเขตบริหารพื้นที่สีส้มเข้ม
บางนา-ลาดพร้าว	บริษัทเอสซีอี, ธนาคาร, ธนาคารซี, ธนาคารพาณิชย์ 4, ดนเมือง, สุทธิสารนิคม และเขตบริหารพื้นที่สีส้มเข้ม
ถนนพหลโยธิน	บริษัทเอสซีอี, ธนาคาร, ธนาคารซี, ธนาคารพาณิชย์ 4, ดนเมือง, สุทธิสารนิคม และเขตบริหารพื้นที่สีส้มเข้ม
ถนนพหลโยธิน	บริษัทเอสซีอี, ธนาคาร, ธนาคารซี, ธนาคารพาณิชย์ 4, ดนเมือง, สุทธิสารนิคม และเขตบริหารพื้นที่สีส้มเข้ม

Source: CBRE Research, Krungsri Research

อาคารสำนักงาน Grade A มีลักษณะดังนี้

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

อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติดีกว่าที่กล่าวมาจะได้รับการจัดประเภทเป็น Grade B ทั้งนี้ การจัดระดับอาคารสำนักงานเป็นการดำเนินการเพื่อการศึกษาในบทความนี้เท่านั้น

Source : CBRE Research

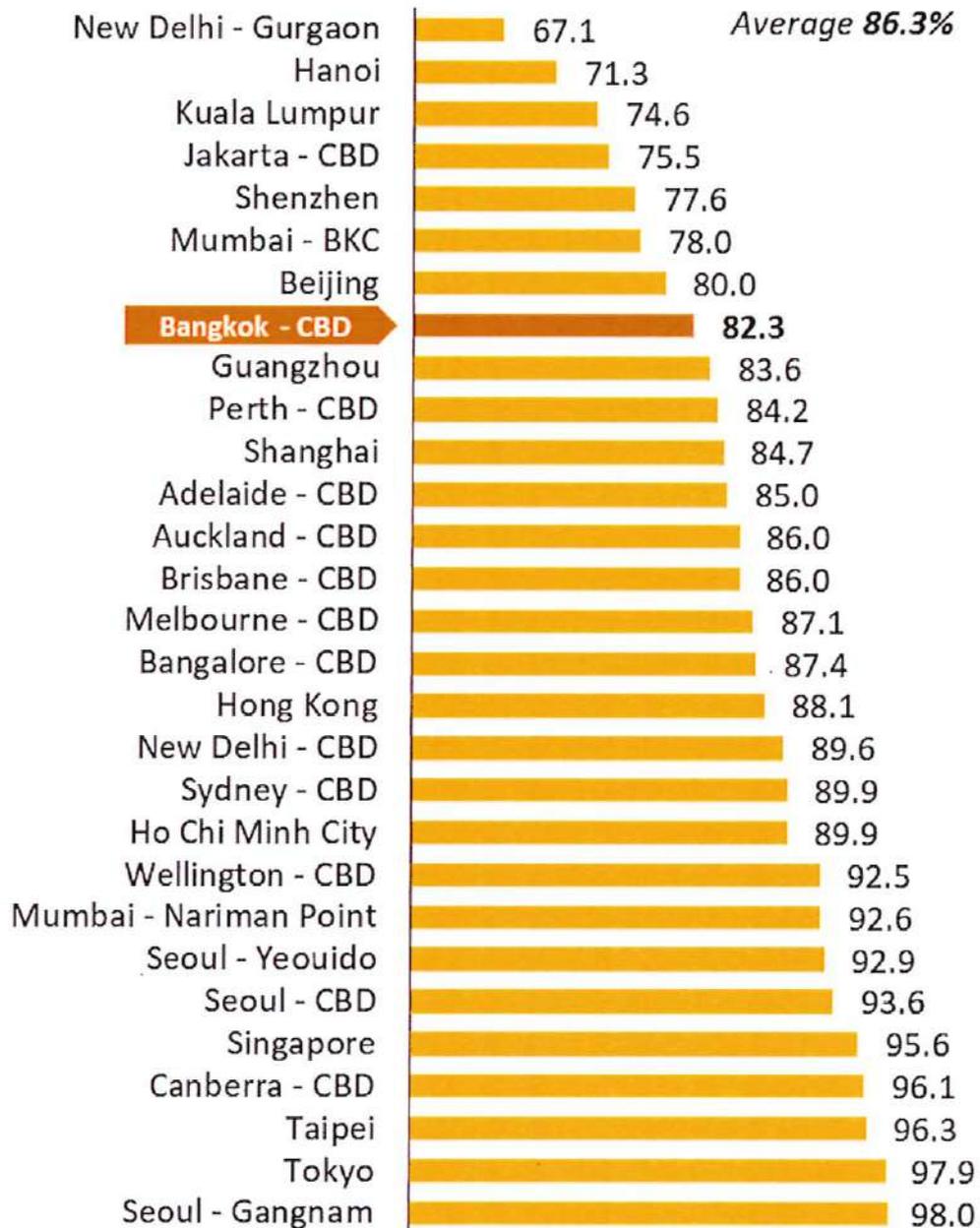
การบริหารจัดการอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งได้ 2 แบบ ได้แก่

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 ที่ผ่านมาความต้องการเช่าพื้นที่จะกระจุกตัวในพื้นที่ CBD ของกรุงเทพฯ ซึ่งมีอุปทานพื้นที่สำนักงานจำกัด ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ใน CBD ของกรุงเทพฯ (ณ ไตรมาส 2/2565) เฉลี่ยที่ระดับ 82.3% แต่ยังคงต่ำกว่าเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ย 86.3% ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (ภาพที่ 5)

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



Source : CBRE Research, Krungsri Research

โดยทั่วไป รูปแบบการเช่าพื้นที่สำนักงาน จะระบุรายละเอียดการเช่า ดังนี้

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

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

ธุรกิจที่มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการปรับตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งการปรับปรุงอาคาร/ภูมิทัศน์ส่วนกลาง ปรับความทันสมัยของเทคโนโลยีในอาคารรูปแบบการบริหารจัดการ และมาตรการรักษาความปลอดภัยซึ่งรวมถึงด้านสุขอนามัย โดยอาคารสำนักงาน Grade A ในทำเลที่เดินทางสะดวกตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีภาพลักษณ์ทันสมัย มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี และระบบรักษาความปลอดภัยเข้มงวด จะเป็นที่ต้องการของตลาด

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

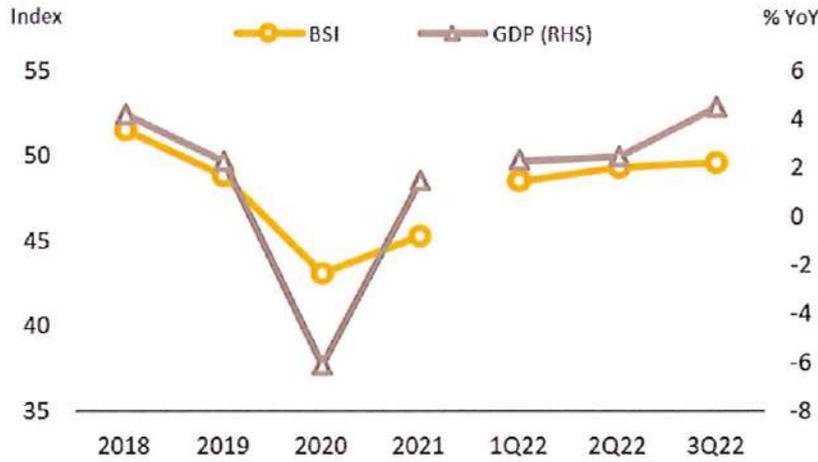
สถานการณ์ที่ผ่านมา

ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชะลอลงนับแต่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นภาคธุรกิจ (BSI) ตึงลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 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

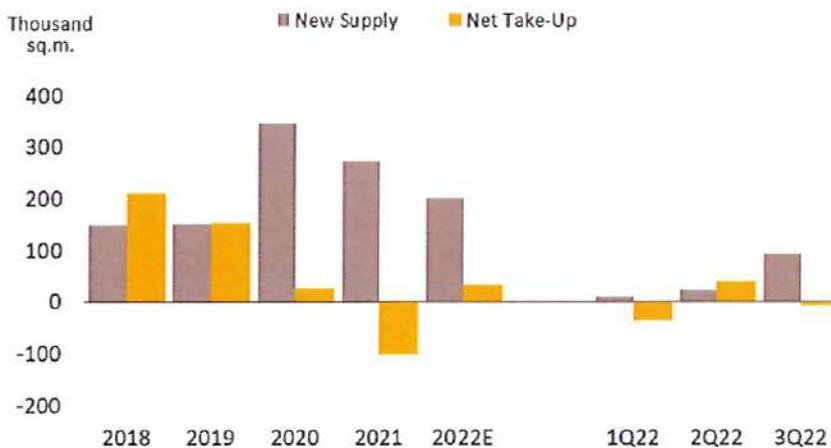


Source : Bank of Thailand (BOT), National Economic and Social Development Council (NESDC)
 Note: The index=50 indicates stable business confidence

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)

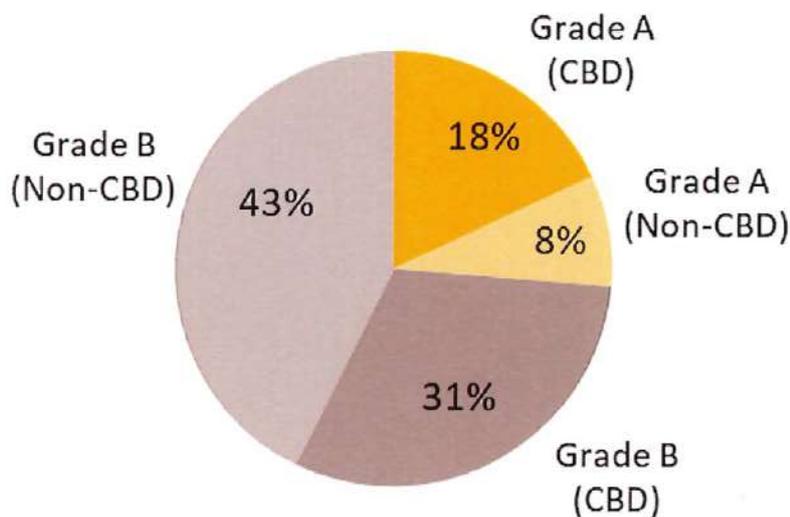
พื้นที่สำนักงานใหม่หดตัว -27.8% YoY มาอยู่ที่ระดับ 125,600 ตารางเมตร โดยมีอาคารสร้างเสร็จใหม่ อาทิ อาคาร UOB Headquarter และ Silom Edge ซึ่งตั้งอยู่ในย่าน CBD ส่วนอาคาร Summer LaSalle (Campus B), S-Oasis และ True Digital Park เฟส2 อยู่ในย่าน Non-CBD ส่งผลให้อุปทานพื้นที่สำนักงานสะสม ณ สิ้นไตรมาส 3 เพิ่มขึ้น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

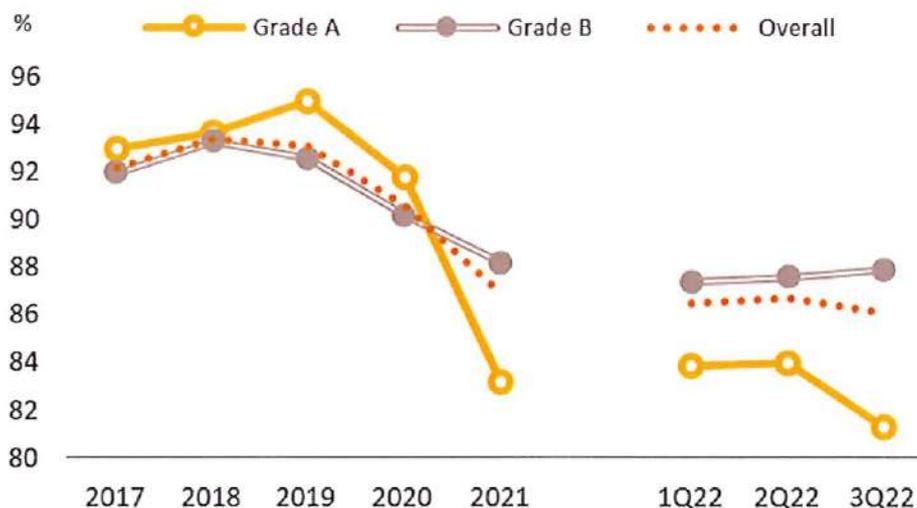
Figure 8: Share of Total Supply by Grade and by Area (Q3 2022)



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)

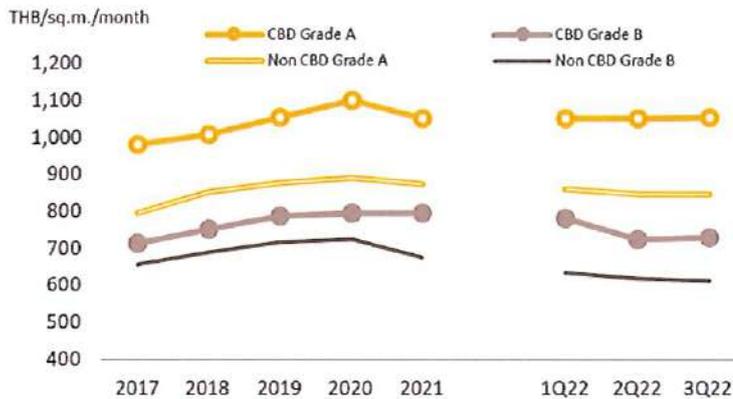
Figure 9: Occupancy Rate by Grade



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 แม้ว่าการประหยัดต้นทุนยังเป็นปัจจัยสำคัญในการทำธุรกิจ ทว่าอัตราค่าเช่าสำนักงานของไทยยังจัดว่าต่ำกว่าหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก อาทิ ฮองกง สิงคโปร์ และโซลจิน (ภาพที่ 11) ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ดึงดูดให้ลูกค้าต่างชาติให้ความสนใจเช่าพื้นที่เพื่อตั้งสำนักงานในไทย

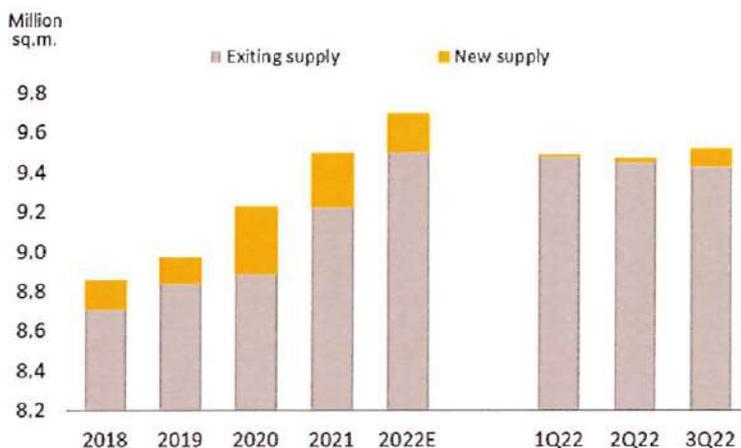
Figure 11 : Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q2 2022



Source: DRI Research, Krungsri Research

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

Figure 12: Existing and New Supply



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Figure 13: Office Space in BMR



Source : CBRE Research, Krungsri Research

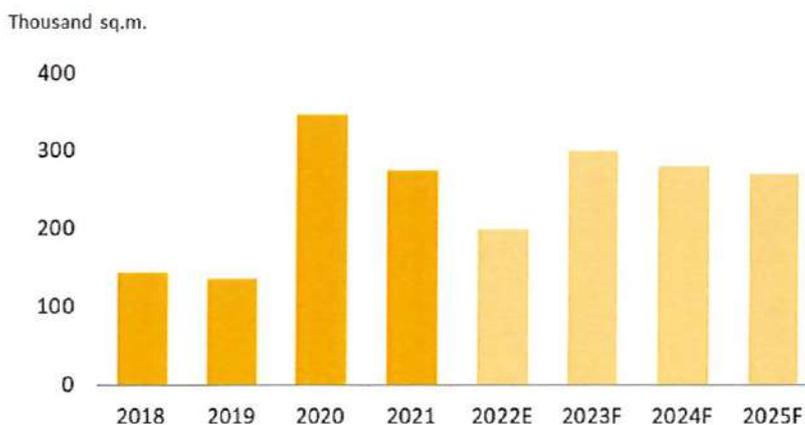
แนวโน้มอุตสาหกรรม

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

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

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

Figure 14: New Supply of Office Buildings in BMR



Source : CBRE Research, forecast by Krungsri Research

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

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

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

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

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 - รูปแบบการจัดวางพื้นที่ต้องมีคดงอ - 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 ด้วยระบบทำความเย็นแบบดึงที่จากระบบการทำความร้อนด้วยน้ำ (Water Cooled System) - แยกระบบปรับอากาศ 24 ชม. สำหรับผู้เช่าห้องคอมพิวเตอร์หรือห้องเซิร์ฟเวอร์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ระบบปรับอากาศไม่มีประสิทธิภาพ - 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"> - ใช้เวลารอลิฟท์น้อยกว่า Office Grade A เพียงเล็กน้อย - แยกลิฟท์ขนส่งของออกจากกัน - แบ่งลิฟท์แต่ละโซนชัดเจน 	
Car Parking	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตารางเมตร - ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ - มี รปภ. รักษาความปลอดภัย ๗ ลานจอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตารางเมตร - ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ 	
Amenities	<ul style="list-style-type: none"> - มีสิ่งอำนวยความสะดวกการค้าปลีก ร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบ 	<ul style="list-style-type: none"> - มีสิ่งอำนวยความสะดวกการค้าปลีก ร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบอยู่บ้าง 	
Telecom	- Fibre optic, ISDN; trunking floor system		
Fire & Safety	<ul style="list-style-type: none"> - มีบันไดหนีไฟ 2 ช่องต่อชั้น - มีบันไดหนีไฟแบบอัตโนมัติ 		

Source : Jones Lang LaSalle

อ้างอิงจาก: Jones Lang LaSalle

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3: การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ย่านพาณิชยกรรม ศูนย์กลาง ธุรกิจถนนสีลม	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	ที่ดินพัฒนาแล้ว เป็นที่ตั้งอาคาร สำนักงาน	รูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลาย เหลี่ยม
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	การคมนาคมสะดวก	-
สาธารณูปโภค	ครบครัน	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	ย่านพาณิชยกรรม	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	91,714.00 ตารางเมตร	-
รูปแบบอาคาร	รูปแบบดี	-
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	ตกแต่งดี	-
การบำรุงรักษา	ดี	-

6.2 ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

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

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์การประเมิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด "มูลค่าตลาด" รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินแสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่ได้กล่าวไว้ในรายงานหัวข้อที่ 4.2 รวมถึงรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ผู้ประเมินอ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากลูกค้า
2. อายุอาคารอ้างอิงรายงานเลขที่ 67-1-0393-GL-1 ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เนื่องจากไม่ได้รับเอกสารทางลูกค้า

นอกจากนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไป รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินที่ใช้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินทั้ง 2 วิธีการ ดังต่อไปนี้

(1) วิธีการต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าที่ดินรวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างจะประเมินค่าก่อสร้างอาคารใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามอายุการใช้งานและการบำรุงรักษา

(2) วิธีการรายได้ (Income Approach)

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

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

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน: มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2568

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 17.92 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,303.0	ตร.ว.ฯ ละ	949,194.17	บาท เป็นเงิน	1,236,800,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	91,714.0	ตารางเมตร			911,900,000.00 บาท
มูลค่ารวม					2,148,700,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					2,148,700,000.00 บาท
(สองพันหนึ่งร้อยสี่สิบแปดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 4/68)					3,715,900,000.00 บาท
(สามพันเจ็ดร้อยสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					3,715,900,000.00 บาท
(สามพันเจ็ดร้อยสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)					

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้



(นายสุทธิพงศ์ คำเวียง)
ผู้สำรวจ และประเมินค่าทรัพย์สิน

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



(นายสุรพงษ์ ตรีสุก)
ผู้ตรวจสอบรายงานประเมิน

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



(ดร. วิสณ พรโชคชัย)
ประธานกรรมการบริหาร

วิทยาศาสตร์สุขภาพบัณฑิต สาขาที่ดินและที่อยู่อาศัย สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ที่ดินและที่อยู่อาศัย สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
ประกาศนียบัตรการพัฒนาที่อยู่อาศัย ม.คาสธลิก ลูแวง
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วต.032

สก/สค/สห/CO/2025/GEN12/071/68(R)(L)

ภาคผนวก ก:
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามรายละเอียดที่กล่าวแล้วในหัวข้อที่ 7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงตามตารางต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

ตารางที่ 2: แสดงรายละเอียดการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

ตารางที่ 3: รายละเอียดค่าเช่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน

ตารางที่ 4: การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

ตารางที่ 5: ข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน

ตารางที่ 6: แสดงรายละเอียดการประเมินค่าเช่าสำนักงานด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

ตารางที่ 7: รายละเอียดการประเมินรายได้ค่าเช่าพื้นที่

ตารางที่ 8: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ

ตารางที่ 9: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

แสดงรายละเอียดแต่ละตาราง เป็นลำดับในหน้าถัดไป

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
พิกัดทางภูมิศาสตร์(LAT/LON)	13.727531, 100.532728	13.727456, 100.529911	13.724278, 100.522058
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 2 แปลง	ที่ดินเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง ซอย	-	-	-
ถนน	ถนนสีลม	ถนนสีลม	ถนนสีลม
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	-	-
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (เมตร)	สถานีศาลาแดง ระยะประมาณ 150 เมตร	สถานีศาลาแดง ระยะประมาณ 430 เมตร	สถานีช่องนนทรี ระยะประมาณ 900 เมตร
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	10 / 15	18 / 35	18 / 35
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ
ลิฟท์ทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัย	ย่านพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัย	ย่านพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	3-1-3.0	3-3-24.6	3-3-76.0
หรือ (ตารางวา)	1,303.0	1,524.6	1,576.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	40 * 70.6	81 เมตร	หน้ากว้าง 30.0 เมตร
ระดับดิน	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร	ถมแล้ว โกลเดียวระดับถนน	ถมแล้ว โกลเดียวระดับถนน
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
การใช้ประโยชน์	อาคารพักอาศัย	ไปมีการใช้ประโยชน์	สิ่งมั่วสุม
ผังเมือง	สีแดง บริเวณ พ.5	สีแดง บริเวณ พ.5	สีแดง บริเวณ พ.5
	FAR : 10 / OSR : 3.0%	FAR : 10 / OSR : 3.0%	FAR : 10 / OSR : 3.0%
การใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด
ข้อกำหนดสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกำหนดอื่นๆ	พร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
เขตเทศบาล/อบต.	เขตบางรัก	เขตบางรัก	เขตบางรัก
ความเห็นพิเศษ			
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดซอยสาทร 10	ติดถนนสีลม	ติดถนนสีลม
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการพาณิชย์กรรม	เพื่อการพาณิชย์กรรม	เพื่อการพาณิชย์กรรม
ราคา (บาท/ตร.ว.)	**	2,138,670.00	2,030,456.85
เงื่อนไข	**	ราคาซื้อขายปี 2566	ราคาเสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	**	28 ธันวาคม 2568	28 ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้เช่า	**	สัญญาซื้อขาย	CBRE
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	**	ณ สำนักงานที่ดินฯ	02-119-2997
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

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

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

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

ตารางที่ 2: แสดงรายละเอียดการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

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

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

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

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

- 5 มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม 1,303.0 ตารางวา เป็นเงินรวม 3,257,500,000 บาท
- 6 มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม โดยประมาณ 3,257,500,000 บาท

อธิบายเพิ่มเติม:-

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

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

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ตารางที่ 3: รายละเอียดค่าเช่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน

1 การวิเคราะห์เพื่อหาค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม สำหรับทรัพย์สิน ระยะเวลาเช่า 17.92 ปี จะพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และอัตราผลตอบแทนจากการเช่าที่ดิน ตามรายละเอียด ดังนี้

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

อธิบายเพิ่มเติม : อธิบายเพิ่มเติม :

อัตราคิดลด (Discount Rate) จากการสำรวจผู้ประเมินที่พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดิน, จากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล บวกกับความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจ และความเสถียรที่คาดว่าจะได้รับเงินค่าเช่า อัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว (อายุ 20 ปี) อยู่ที่ประมาณ 2.48% ที่มา: <https://app.bot.or.th/BIZSHR/sta/Graph/> ผู้ประเมินที่พิจารณา อัตราผลตอบแทนจากการเช่าประมาณ 3% อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย 1.5% และอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลฯ 2.48%

คำนวณอัตราคิดลดที่เหมาะสม เท่ากับ 3.0% + 1.5% + 2.48% = 6.98% หรือเฉลี่ยประมาณ 7.00%

2 ค่าเช่าตลาด

2.1 มูลค่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่เฉลี่ย (สัญญา 17.92 ปี)

ลำดับ	ปีที่	ปีที่	เริ่มต้น	สิ้นสุด	จำนวนเดือน	ปรับค่าเช่า	ค่าเช่าตลาด	PV Factor	ค่าเช่าตลาด (PV)
	เฉลี่ย	จำนวน				ทุกๆ 3 ปี	(บาท/ปี)	7.0%	มูลค่าปัจจุบัน
						10%			(บาท/ปี)
1	13	1.00	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	12.00	ไตรมาส 4	97,725,000.00	0.966736	94,474,323.39
2	14	2.00	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	12.00		97,725,000.00	0.903492	88,293,760.18
3	15	3.00	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	12.00		97,725,000.00	0.844385	82,517,532.88
4	16	4.00	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	12.00	10%	107,497,500.00	0.789145	84,831,108.57
5	17	5.00	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	12.00		107,497,500.00	0.737519	79,281,409.87
6	18	6.00	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	12.00		107,497,500.00	0.689270	74,094,775.58
7	19	7.00	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	12.00	10%	118,247,250.00	0.644177	76,172,199.20
8	20	8.00	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	12.00		118,247,250.00	0.602035	71,188,971.21
9	21	9.00	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	12.00		118,247,250.00	0.562649	66,531,748.80
10	22	10.00	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	12.00	10%	130,071,975.00	0.525841	68,397,124.93
11	23	11.00	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	12.00		130,071,975.00	0.491440	63,922,546.67
12	24	12.00	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	12.00		130,071,975.00	0.459290	59,740,697.82
13	25	13.00	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	12.00	10%	143,079,172.50	0.429243	61,415,670.65
14	26	14.00	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	12.00		143,079,172.50	0.401161	57,397,823.04
15	27	15.00	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	12.00		143,079,172.50	0.374917	53,642,825.27
16	28	16.00	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	12.00	10%	157,387,089.75	0.350390	55,146,829.72
17	29	17.00	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	12.00		157,387,089.75	0.327467	51,539,093.20
18	30	17.92	1 มกราคม 2586	3 ธันวาคม 2586	11.00		157,387,089.75	0.306044	48,167,376.82
รวม			มูลค่าปัจจุบันของที่ดินตามระยะเวลาเช่าเฉลี่ย (ปี)		17.92		2,262,023,961.75		1,236,755,817.80
			จำนวนคงเหลือ (เดือน)		215.00			โดยประมาณ (ปีเศษ)	1,236,800,000.00

ตารางที่ 4: การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

ลำดับ	รายละเอียดการประเมินค่าอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร ปี	ค่าเสื่อม (Dep.)		มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)(บาท)	
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		%ต่อปี	รวม (%)		
1	อาคารสำนักงาน 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น								
	1.1 พื้นที่ภายในอาคาร	65,772.00	36,000.00	2,367,792,000.00	35	1.7%	60%	947,116,800.00	
	1.2 พื้นที่จอดรถ	25,942.00	17,400.00	451,390,800.00	35	1.7%	60%	180,556,320.00	
2	รวม (1.1-1.2)	91,714.00		2,819,182,800.00				1,127,673,120.00	
3	รวม (1.1-1.2)	91,714.00	มูลค่าประกันอัคคีภัย	2,537,264,520.00	หักฐานราคา 10%				
หมายเหตุ: การประเมินค่าก่อสร้างอาคารอ้างอิงตามบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2568-2569									
1 อาคารลำดับที่ 1 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 507 อาคารสำนักงานสูง 26 ชั้นขึ้นไป ระดับราคาปานกลาง-สูง ตร.ม.ละ 34,400-41,200 บาท พิจารณาเฉลี่ย ตร.ม.ละ 36,000 บาท									
2 อาคารลำดับที่ 1.2 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 517 อาคารจอดรถยนต์ 6-10 ชั้น ระดับราคาสูง ตร.ม.ละ 17,400 บาท									
4	สรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน								2,819,182,800.00
5	สรุปมูลค่าประกันอัคคีภัย ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน								2,537,264,520.00
6	สรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ของอาคารทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน เป็นเงิน								1,127,673,120.00
7	ในกรณีที่การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน (ที่เนลล์) ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังต่อไปนี้								
	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 17.92 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้								
7.1	อายุสิ่งปลูกสร้างทางเศรษฐกิจ	30.00	ปี ค่าคงที่ ของมูลค่า	12.40904	ณ อัตราคิดลด	7.00%	จากตารางที่ 3		
7.2	อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	17.92	ปี ค่าคงที่ ของมูลค่า	10.03519	ณ อัตราคิดลด	7.00%	จากตารางที่ 3		
8	สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์			80.87%	คงเหลือมูลค่าอาคาร			911,949,010.32	
หมายเหตุ: กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.0 เปอร์เซ็นต์ (อ้างอิงตาราง 3)				มูลค่า (ปีเศษ)					911,900,000.00

ตารางที่ 5: ข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน

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



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

สิ่งอำนวยความสะดวก

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

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

ค่าเช่าสำนักงาน	แบบ	พื้นที่	ค่าเช่า
	ห้อง	ตารางเมตร	บาท/ตร.ม./เดือน
	สำนักงาน	36.00-831.00	850
	ร้านค้า (ชั้น G)	110.00	2,700

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

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



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

สิ่งอำนวยความสะดวก

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

ระบบรถไฟฟ้า

- : ประมาณ 700 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า ชองนันทรี

พื้นที่เช่าสำนักงาน

100 ตารางเมตร ขึ้นไป

ค่าเช่าสำนักงาน

แบบห้องสำนักงาน	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
สำนักงาน	42-1,350	979

เงื่อนไขการเช่า

- : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน

สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์

- : 084-543-4833, 02-624-6400 JLL

เว็บไซต์

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

หมายเหตุ:

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



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

สิ่งอำนวยความสะดวก

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

- ระบบรถไฟฟ้า : ประมาณ 700 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า ชองนนทบุรี

พื้นที่เช่าสำนักงาน

ค่าเช่าสำนักงาน

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

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

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



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

สิ่งอำนวยความสะดวก

- ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 18 ตัว ลิฟท์ขนของ 2 ตัว
 - อื่น ๆ : พลาซ่า, ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,
 ระบบรถไฟฟ้า : ประมาณ 700 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า ชองนนทบุรี

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100 ตารางเมตร ขึ้นไป

แบบห้อง	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
สำนักงาน	98.00-2,004.00	1,100

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

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



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

สิ่งอำนวยความสะดวก

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

ระบบรถไฟฟ้า

- : ประมาณ 700 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า ชองนันทรี

พื้นที่เช่าสำนักงาน

100 ตารางเมตร ขึ้นไป

ค่าเช่าสำนักงาน

แบบห้องสำนักงาน	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
	2,100.00	850

เงื่อนไขการเช่า

- : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน

สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์

- : 081-958-5570

เว็บไซต์

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

หมายเหตุ:

ตารางที่ 6: แสดงรายละเอียดการประเมินค่าเช่าสำนักงานด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

- 1 ตารางการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่สำนักงาน
- 2 การประเมินมูลค่าที่ดินแปลงนี้ จะพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาด 1, 2 และ 3 เป็นตัวแทน จากการศึกษาและเก็บข้อมูลการเสนอขาย 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		ลิบอร์ดี สแควร์	ยูไนเต็ด เซ็นเตอร์	สลิม คอมเพล็กซ์	ซี.ที.ทาวเวอร์ 1
ทำเลที่ตั้ง (Location)	30	9	9	9	9
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	10	8	8	8	8
การเข้าถึง/สถานีรถไฟฟ้า (Access)	20	8	8	9	9
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	835	835	855	855

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

ราคาเสนอเช่า (Offer Rent)		850	979	950	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)		-4%	-4%	-4%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)		816	940	912	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)		835	835	855	855
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)		1.02	1.02	1.00	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		836	962	912	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		20	20	1	41
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.49	0.49	0.02	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		2.05	2.05	41.00	45.10
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.05	0.05	0.91	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		38	44	829	911

- 4 สรุปมูลค่าตลาดค่าเช่า สำนักงานของทรัพย์สิน ตารางเมตรละ 910 บาท

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

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ตารางที่ 7: รายละเอียดการประเมินงานได้ตามข้อที่ 7

1. รายละเอียดการประเมินงานได้ตามข้อที่ 7

ลำดับ	ประเภท	รูปแบบ	รายการ	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่
1	สำนักงาน	-	-	11-29	11-29	-	-	1 ม.ค. 66	31 ธ.ค. 68	35,585.72
2	พาณิชย์	-	-	B-4	B-4	-	-	1 ม.ค. 66	31 ธ.ค. 68	8,121.62
3	เมือง	-	-	10/9	10/9	17/92	17/92	1 ม.ค. 66	31 ธ.ค. 68	300.82
รวม										44,008.16
รวม										38,931.08
รวม										12%

หมายเหตุ : วันที่ที่ยังไม่รวมเนื่องจากประเมินตามข้อที่ 7

2. รายละเอียดการประเมินงานได้ตามข้อที่ 7 (ตาม / เดือน / ครบ.)

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
875.00	901.25	928.29	955.14	984.82	1,014.36	1,044.80
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
930.00	957.90	986.64	1,016.24	1,046.72	1,078.12	1,110.47
261.00	268.83	276.89	285.20	293.76	302.57	311.65

01-01-76	01-01-77	01-01-78	01-01-79	01-01-80	01-01-81	01-01-82	01-01-83	01-01-84	01-01-85	01-01-86
31-01-76	31-01-77	31-01-78	31-01-79	31-01-80	31-01-81	31-01-82	31-01-83	31-01-84	31-01-85	03-01-86
1,076.14	1,108.42	1,141.68	1,175.93	1,211.20	1,247.54	1,284.97	1,323.52	1,363.22	1,404.12	1,446.24
1,143.78	1,178.10	1,213.44	1,249.84	1,287.34	1,325.96	1,365.74	1,406.71	1,448.91	1,492.38	1,537.15
321.00	330.83	340.55	350.76	361.29	372.12	383.29	394.79	406.62	418.83	431.39

3. สิ้นสุดแผนปี=เดิม

เลขที่บัญชี (บ./จ.ว.บ./จ.ว.)	เลขที่แผน (บ./จ.ว.บ./จ.ว.)	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.-86
875	910	937	965	994	1,024	1,055	1,087	1,119	1,153	1,187	1,223	1,260	1,297	1,336	1,376	1,418	1,460	1,504	1,549
930	967	996	1,026	1,057	1,089	1,121	1,155	1,190	1,225	1,262	1,300	1,339	1,379	1,420	1,463	1,507	1,552	1,599	1,647
261	271	280	288	297	306	315	324	334	344	354	365	376	387	399	411	423	436	449	462

4. របស់បណ្តាសម្រាប់ត្រួតពិនិត្យ

01-ប.ក-69	01-ប.ក-70	01-ប.ក-71	01-ប.ក-72	01-ប.ក-73	01-ប.ក-74	01-ប.ក-75	01-ប.ក-76	01-ប.ក-77	01-ប.ក-78	01-ប.ក-79	01-ប.ក-80	01-ប.ក-81	01-ប.ក-82	01-ប.ក-83	01-ប.ក-84	01-ប.ក-85	01-ប.ក-86
31-ស.ក-69	31-ស.ក-70	31-ស.ក-71	31-ស.ក-72	31-ស.ក-73	31-ស.ក-74	31-ស.ក-75	31-ស.ក-76	31-ស.ក-77	31-ស.ក-78	31-ស.ក-79	31-ស.ក-80	31-ស.ក-81	31-ស.ក-82	31-ស.ក-83	31-ស.ក-84	31-ស.ក-85	31-ស.ក-86

5. ระยะเวลาที่ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนผู้ดูแลทรัพย์สินอยู่ภายใต้การควบคุม

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.-86
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	03-ม.ก.-86
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11

6. งบดำเนินงานบำรุงรักษาทรัพย์สินของราชการ

01-ร.น.บ.-69	01-ร.น.บ.-70	03-ร.น.บ.-71	01-ร.น.บ.-72	01-ร.น.บ.-73	01-ร.น.บ.-74	01-ร.น.บ.-75	01-ร.น.บ.-76	01-ร.น.บ.-77	01-ร.น.บ.-78	01-ร.น.บ.-79	01-ร.น.บ.-80	01-ร.น.บ.-81	01-ร.น.บ.-82	01-ร.น.บ.-83	01-ร.น.บ.-84	01-ร.น.บ.-85	01-ร.น.บ.-86
31-ร.น.บ.-69	31-ร.น.บ.-70	31-ร.น.บ.-71	31-ร.น.บ.-72	31-ร.น.บ.-73	31-ร.น.บ.-74	31-ร.น.บ.-75	31-ร.น.บ.-76	31-ร.น.บ.-77	31-ร.น.บ.-78	31-ร.น.บ.-79	31-ร.น.บ.-80	31-ร.น.บ.-81	31-ร.น.บ.-82	31-ร.น.บ.-83	31-ร.น.บ.-84	31-ร.น.บ.-85	03-ร.น.บ.-86
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ตารางที่ 8: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรวมได้ (Income Approach) ประเมินมูลค่าตามต้นทุนค่าเสียโอกาสและการเช่าของพื้นที่เช่า ตามอายุสัญญาเช่าของพื้นที่เช่า (กองทรัสต์ CPTREIT)

ประเภท	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	31.12.69	31.12.70	31.12.71	31.12.72	31.12.73	31.12.74	31.12.75	31.12.76	31.12.77	31.12.78	31.12.79	31.12.80	31.12.81	31.12.82	31.12.83	31.12.84	31.12.85	31.12.86	31.12.87
จำนวนเงิน	TRUE 215	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
Potential Gross Income : growth rate (อัตราการเพิ่มค่าเช่า)	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (รวมสัญญาเช่า)	400,253,944	412,261,563	424,629,409	437,368,292	450,489,341	464,004,021	477,924,141	492,261,866	507,029,722	522,240,613	537,907,832	554,045,067	570,666,419	587,786,411	605,420,003	623,582,604	642,290,082	660,478,885	679,110,552
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์ (รวมสัญญาเช่า)	97,090,653	100,003,373	103,003,474	106,093,529	109,276,386	112,554,677	115,931,318	119,409,257	122,991,535	126,681,281	130,481,719	134,396,171	138,428,056	142,580,898	146,858,325	151,264,075	155,801,997	160,478,885	165,290,082
รายได้ค่าเช่าพื้นที่โรงแรม (รวมสัญญาเช่า)	1,009,251	1,039,528	1,070,714	1,102,835	1,135,920	1,169,998	1,205,098	1,241,251	1,278,488	1,316,843	1,356,348	1,397,039	1,438,950	1,482,119	1,526,582	1,572,380	1,619,551	1,668,116	1,718,106
รายได้ค่าเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ (รวมสัญญาเช่า)	69,769,539	71,862,625	74,018,504	76,239,059	78,526,231	80,882,017	83,308,478	85,807,732	88,381,961	91,033,423	93,764,426	96,577,359	99,474,679	102,458,920	105,532,687	108,698,668	111,959,628	115,310,176	118,755,841
Total Potential Gross Income	568,123,387	585,167,089	602,722,101	620,803,764	639,427,877	658,610,714	678,369,035	698,720,106	719,681,709	741,272,161	763,510,325	786,415,635	810,008,104	834,308,347	859,337,998	885,117,226	911,671,258	939,037,612	967,250,082
Vacancy Rate & Loss - ว่างพื้นที่เช่าทั้งหมด	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่พาณิชย์ (สำนักงาน)	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่โรงแรม (รวมสัญญาเช่า)	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่อสังหาริมทรัพย์	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	380,241,247	391,648,484	403,397,939	415,499,877	427,964,873	440,803,820	454,027,934	467,648,772	481,678,235	496,128,583	511,012,440	526,342,813	542,133,098	558,397,091	575,149,003	592,403,473	610,175,578	628,410,441	647,164,441
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์ (รวมสัญญาเช่า)	92,236,121	95,003,204	97,853,301	100,788,900	103,812,567	106,926,941	110,134,752	113,438,794	116,841,958	120,347,217	123,957,634	127,676,363	131,506,653	135,451,853	139,515,409	143,700,871	148,011,897	152,455,925	157,030,082
รายได้ค่าเช่าพื้นที่โรงแรม (รวมสัญญาเช่า)	958,788	987,552	1,017,178	1,047,694	1,079,124	1,111,498	1,144,843	1,179,188	1,214,564	1,251,011	1,288,531	1,327,187	1,367,003	1,408,013	1,450,253	1,493,761	1,538,573	1,584,731	1,632,306
รายได้ค่าเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ (รวมสัญญาเช่า)	66,281,062	68,269,494	70,317,578	72,427,106	74,599,919	76,837,917	79,143,054	81,517,346	83,962,866	86,481,752	89,076,205	91,748,491	94,500,946	97,335,971	100,256,653	103,263,735	106,361,647	109,546,841	112,816,841
Effective Gross Income	539,717,218	555,908,234	572,585,996	589,763,576	607,456,484	625,680,178	644,450,583	663,784,101	683,697,624	704,208,553	725,334,809	747,094,853	769,507,699	792,592,930	816,370,718	840,861,839	866,087,695	892,087,612	918,900,082
Minus Operating Expenses																			
Expenses Growth rate	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ค่าสาธารณูปโภค	51,812,853	53,367,238	54,968,256	56,617,303	58,315,822	60,065,297	61,867,256	63,723,274	65,634,972	67,604,021	69,632,142	71,721,106	73,872,739	76,088,921	78,371,589	80,722,737	83,144,419	85,643,688	88,220,516
ค่าสาธารณูปโภคและค่าเช่าอาคารพาณิชย์	18,350,385	18,900,897	19,467,924	20,051,962	20,653,520	21,273,126	21,911,320	22,568,659	23,245,719	23,943,091	24,661,384	25,401,225	26,163,262	26,948,160	27,756,604	28,589,303	29,446,982	30,330,388	31,241,254
ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์ (รวมสัญญาเช่า)	21,048,971	21,680,441	22,330,854	23,000,779	23,690,803	24,401,527	25,133,573	25,887,580	26,664,207	27,464,134	28,288,058	29,136,699	30,010,800	30,911,124	31,838,458	32,793,612	33,777,420	34,789,725	35,831,388
ค่าเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041	7,556,041
ค่าเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์	2,698,586	2,779,544	2,862,930	2,948,818	3,037,282	3,128,401	3,222,253	3,318,921	3,418,488	3,521,043	3,626,674	3,735,474	3,847,538	3,962,965	4,081,854	4,204,309	4,330,438	4,460,351	4,594,156
ค่าเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์	8,095,758	8,338,631	8,588,790	8,846,454	9,111,847	9,385,203	9,666,759	9,956,762	10,255,464	10,563,128	10,880,022	11,206,423	11,542,615	11,888,894	12,245,561	12,612,928	12,991,315	13,380,156	13,779,984
ค่าเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ (CAPEX)	10,794,344	11,118,175	11,451,720	11,795,272	12,149,130	12,513,604	12,888,012	13,272,682	13,667,021	14,061,517	14,466,666	14,881,897	15,307,619	15,743,341	16,189,574	16,646,820	17,114,579	17,593,354	18,082,756
ต้นทุนค่าเสื่อมค่าทรัพย์สิน	57,425,912	59,148,689	60,923,150	62,750,845	64,633,370	66,572,371	68,569,542	70,626,628	72,745,427	74,927,790	77,175,624	79,490,692	81,875,619	84,331,888	86,868,814	89,478,700	92,153,731	94,895,306	97,703,941
Total Expenses	177,782,852	182,809,656	188,149,664	193,567,473	199,903,420	205,651,173	211,571,359	217,669,151	224,781,040	231,250,187	237,913,408	244,776,526	252,759,819	260,901,901	269,244,415	277,819,915	286,569,925	295,529,082	304,730,082
ค่าเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์	337	346	356	367	379	392	407	424	442	461	481	502	524	547	571	597	624	653	683
สัดส่วนที่จ่ายค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
Total Net Operating Income	361,934,366	373,098,578	384,436,332	396,196,103	407,553,063	420,029,005	432,879,224	446,114,950	459,906,663	474,028,366	488,481,421	503,318,327	518,547,880	534,196,029	550,287,293	566,861,923	583,971,717	601,671,984	619,999,941
Total Net Operating Income (พิจารณาใน Present Value)	330,533,668	311,102,002	292,807,413	275,583,825	258,888,981	243,665,794	229,333,716	215,840,940	202,771,390	190,845,410	179,617,763	169,047,827	159,116,329	149,473,559	140,678,035	132,397,911	124,388,176	116,939,921	110,093,921

หมายเหตุ:

- อัตราการเติบโตของค่าเช่า (Rental Growth Rate) ที่พิจารณาจากข้อมูลการเช่าและสภาพเศรษฐกิจ ที่คาดการณ์ไว้สำหรับปีงบประมาณ ซึ่งโดยทั่วไปจะพิจารณาที่ระดับ 3.0%
- อัตราการว่าง (Vacancy Rate) ปี 2562 ถึง 2568 ประมาณ 5%-15% ที่พิจารณาจากพื้นที่สำนักงาน
- อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่าย (Expenses Growth Rate) ที่พิจารณาจากข้อมูลการเช่าและสภาพเศรษฐกิจ ซึ่งโดยทั่วไปจะพิจารณาที่ระดับ 1-3% ที่พิจารณาที่ระดับ 0.00%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่พิจารณาจากต้นทุนที่ผู้ประเมิน ส่วนจากจุดเริ่มต้น อัตราคิดลด (Discount Rate) = อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate) + อัตราการเติบโต (Growth)
 - 4.1 อัตราผลตอบแทนในการลงทุนที่ผู้ประเมิน ประมาณ 5.75% ที่พิจารณาจากข้อมูลการเช่า
 - 4.2 ส่วนที่คิดลด (Discount Rate) 6.5% + 3.0% = 9.5%
- อัตราคิดลดค่าเสื่อมค่าทรัพย์สิน (Discount Rate) 9.5%
- รายได้จากการดำเนินงาน (รวมสัญญาเช่า) เป็นค่าปัจจุบัน
- รายได้จากการดำเนินงาน (รวมสัญญาเช่า) เป็นค่าปัจจุบัน
- มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นค่าปัจจุบัน

ตารางที่ 9: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 17.92 ปี (ที่ดิน+อาคาร)							
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)							
1.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)							
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,303.0	ตร.ว.ๆ ละ	949,194.17	บาท เป็นเงิน	1,236,800,000.00	บาท	
เนื้อที่อาคาร	91,714.0	ตารางเมตร			911,900,000.00	บาท	
มูลค่ารวม					2,148,700,000.00	บาท	
มูลค่ารวมโดยประมาณ					2,148,700,000.00	บาท	
(สองพันหนึ่งร้อยสี่สิบแปดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)							
1.2 วิธีรายได้ (Income Approach)							
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 4/68)					3,715,900,000.00	บาท	
(สามพันเจ็ดร้อยสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)							
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)							
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					3,715,900,000.00	บาท	
(สามพันเจ็ดร้อยสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)							

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 ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” 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 ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้ อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดพลาดจากความไม่เป็นจริงได้



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 = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนถึงอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

- 1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้อื่นๆ หรือหนี้สินจากข้อเท็จจริง 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 เนื่องจากเป็นการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ข : หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(ข-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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

ภาคผนวก ค:

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เอเจนซี ฟอรั เรียดเอสเตท แอฟ แฟร์ส จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่ทิ้งนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด 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 สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีความในสาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน
11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน 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 ระหว่างที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำซี หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

กรณีการตรวจสอบตำแหน่งห้องชุด ถือตามเลขที่ห้องชุดที่ปรากฏในเอกสารหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และตรวจสอบกับผังห้องชุด ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือการนำซีของเจ้าของห้องชุด การจัดทำผังห้องชุดเป็นเพียงระยะโดยประมาณตามผังที่ปรากฏในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัด ตรวจสอบเนื้อที่ห้องชุด การประเมินถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น

13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัวตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

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

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

16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน



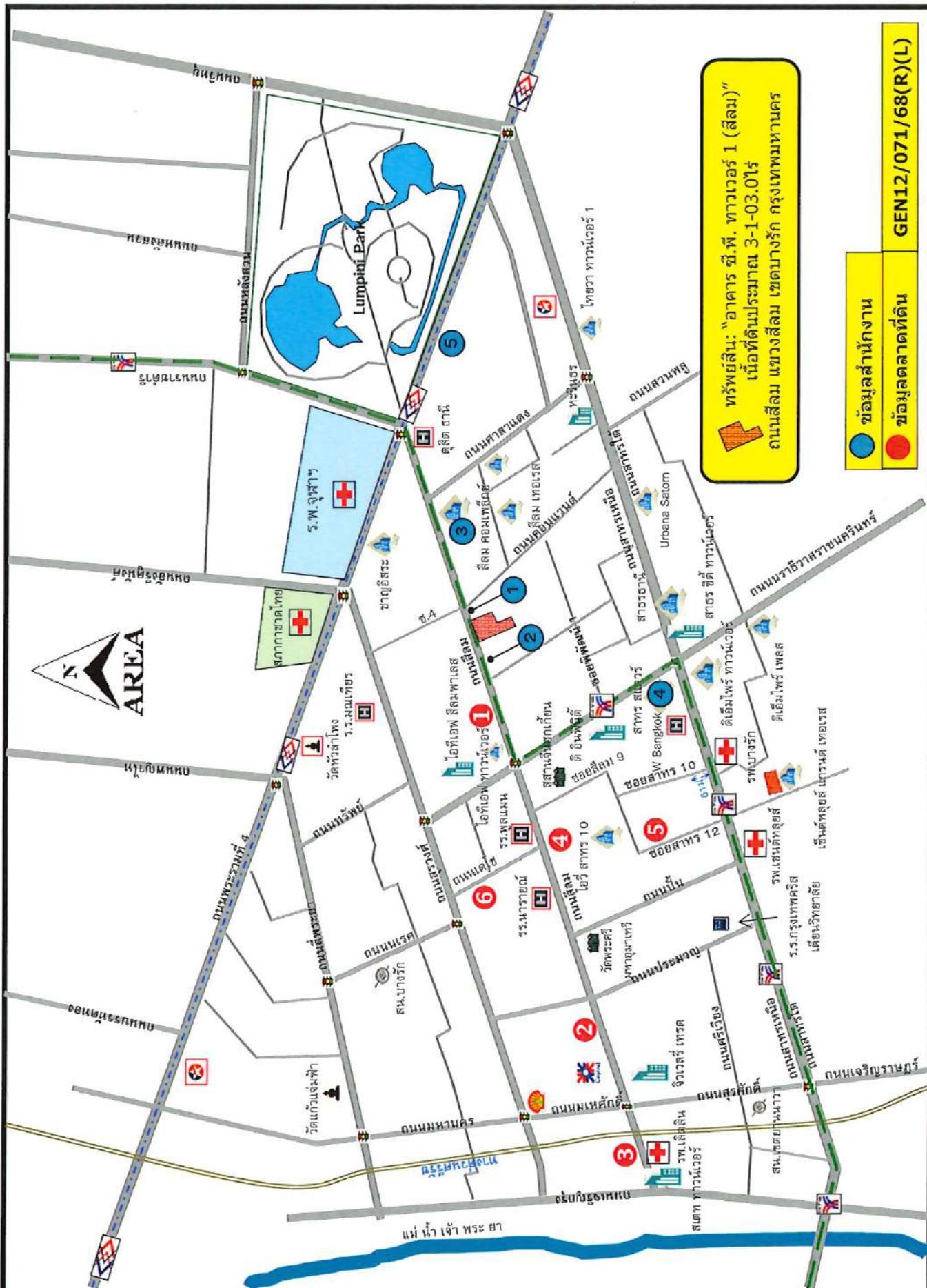
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ค : ข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(ค-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ ไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel.02.235.3905
Facsimile 295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ทรัพย์สิน: "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (ลิ้ม)"
 เนื้อที่ดินประมาณ 3-1-03.0ไร่
 ถนนลิ้ม แขวงลิ้ม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

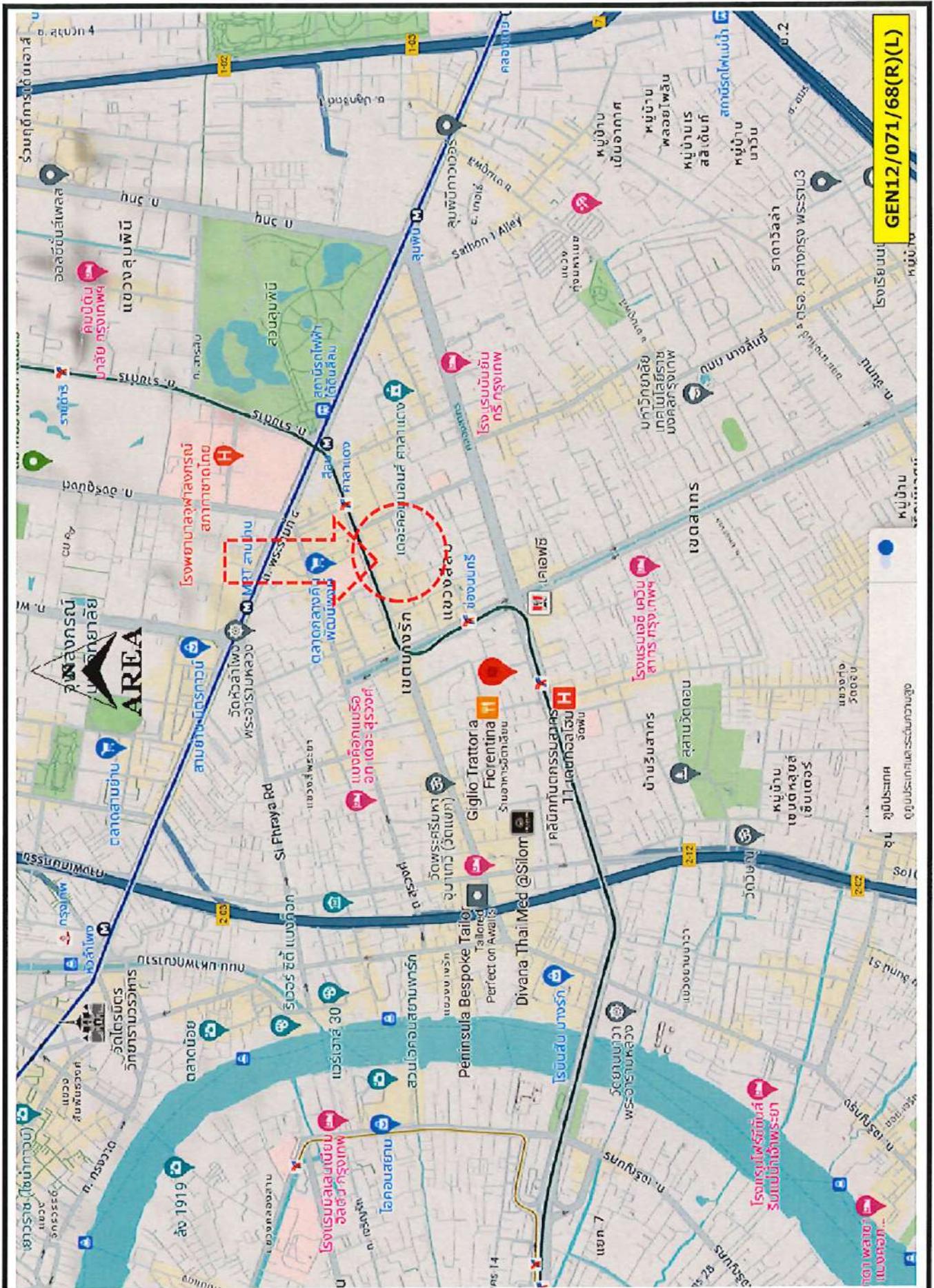
● ข้อมูลสำนักงาน
● ข้อมูลตลาดที่ดิน

GEN12/071/68(R)(L)



ภาคผนวก ง : แผนที่ตั้งทรัพย์สิน (ง-1)

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



ภาคผนวก ง : แผนที่ตั้งทรัพย์สิน
(ง-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



LAT : 13.77269
LON : 100.524632



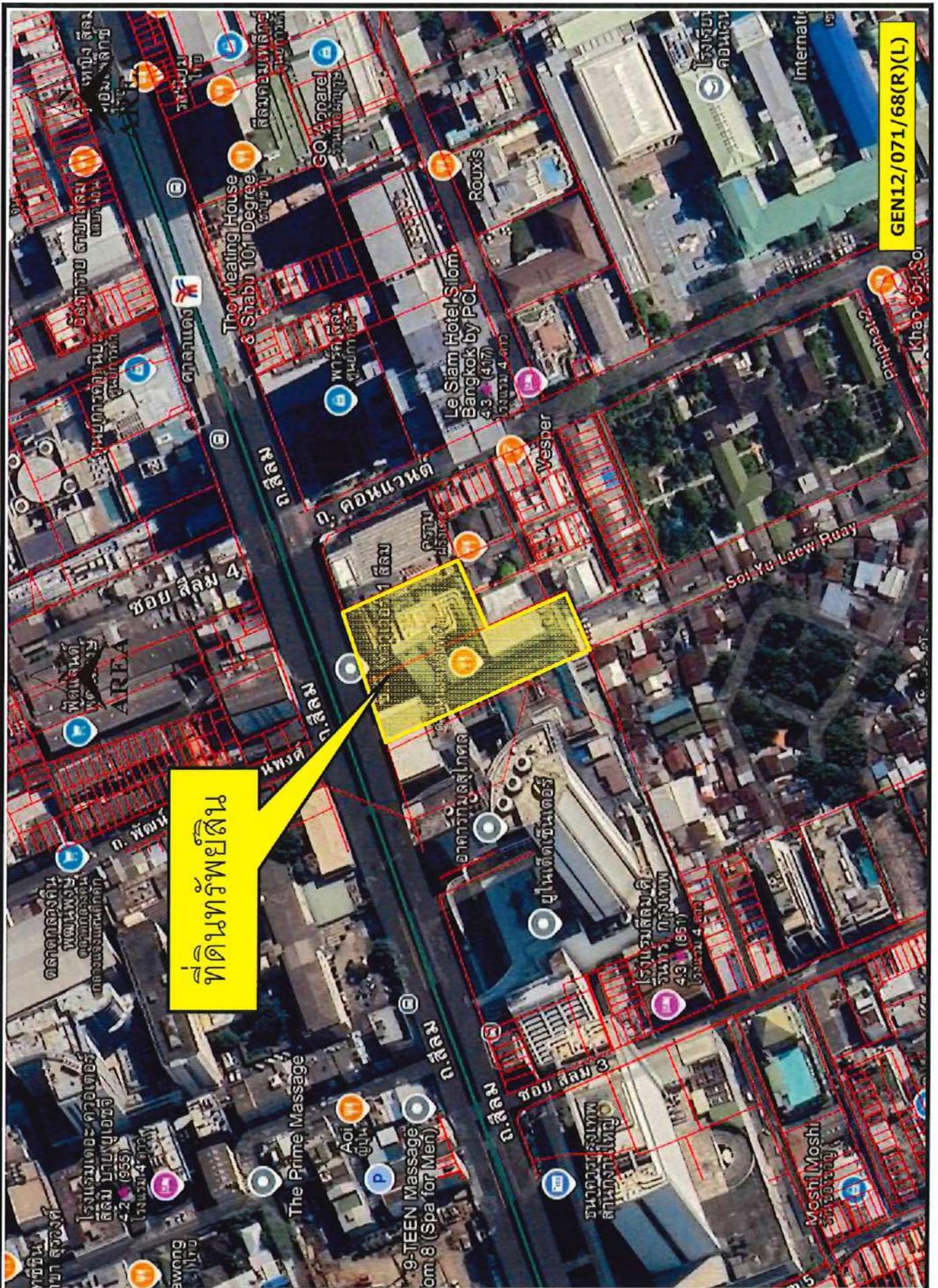
ผังที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ภาคผนวก จ : ผังที่ดิน
(จ-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.39 05
Fax. 02.295.1 154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ที่ดินทรัพย์สิน

GEN12/071/68(R)(L)

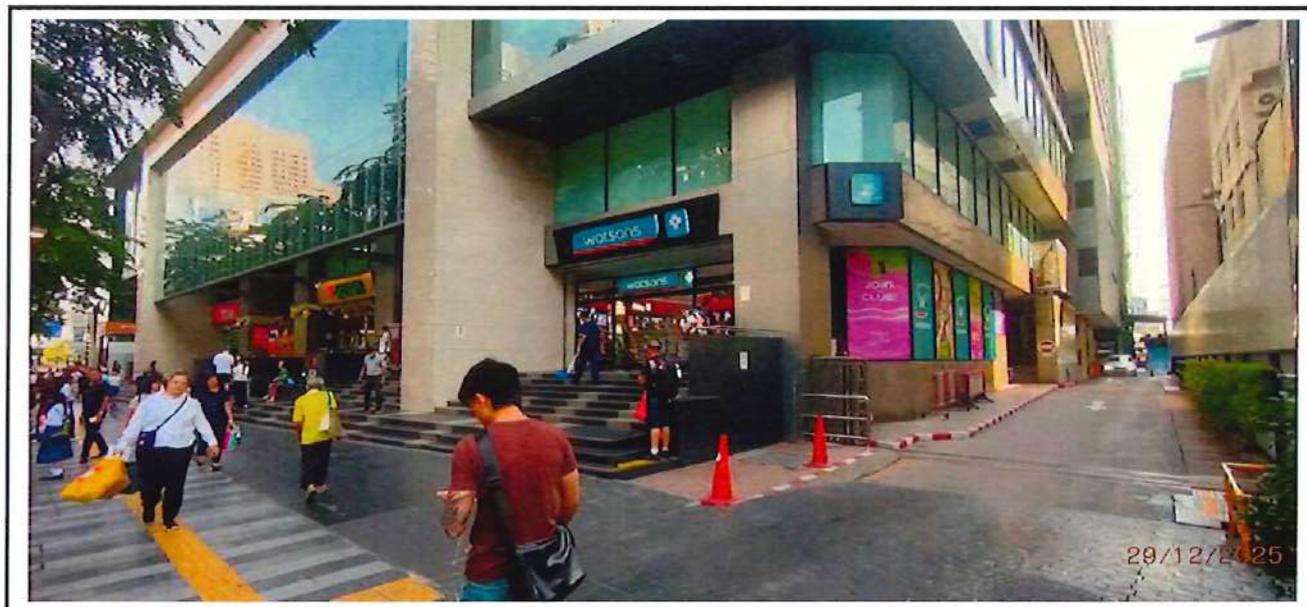


ภาคผนวก จ : ผังที่ดิน(ดาวเทียม)
(จ-2)

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



สภาพถนนสีลม ผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สิน



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ดินทรัพย์สิน



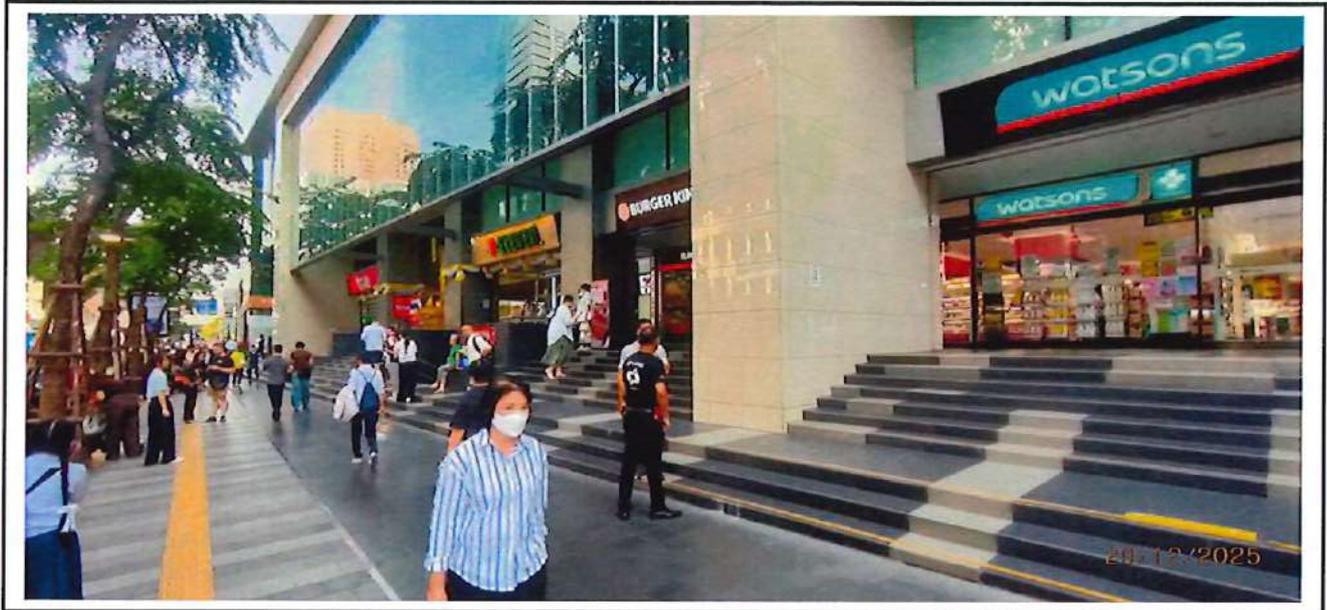
ISO 9001:2015
certified

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



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ดินทรัพย์สิน



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ดินทรัพย์สิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

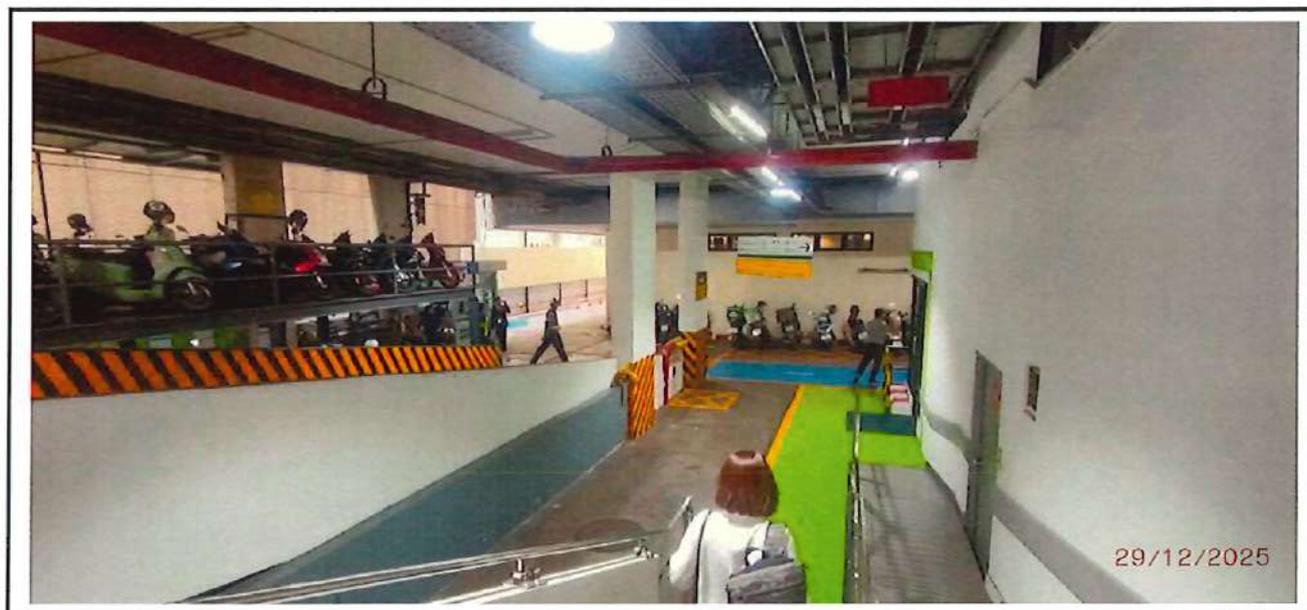
(ฉ-2)

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



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ดินทรัพย์สิน



สภาพบริเวณภายในที่ดินทรัพย์สิน



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



สภาพบริเวณภายในที่จอดรถยนต์



สภาพบริเวณภายในที่จอดรถยนต์



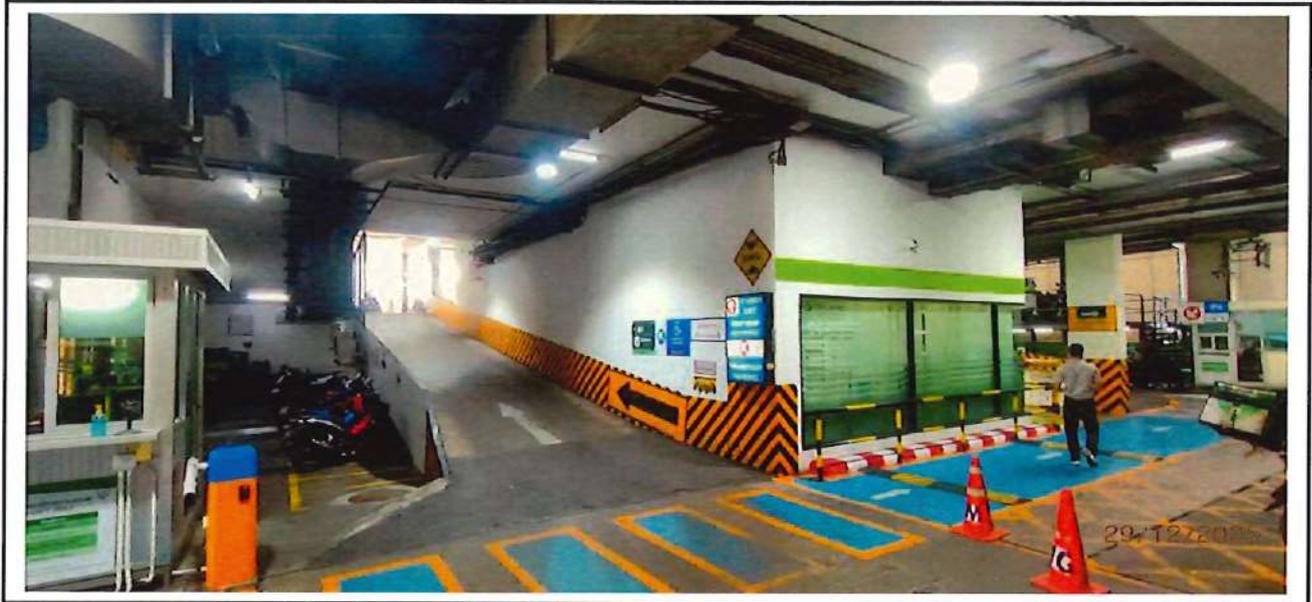
ISO 9001:2015
certified

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



สภาพบริเวณภายในที่จอดรถยนต์



สภาพบริเวณภายในที่จอดรถยนต์



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



สภาพภายในอาคารจอดรถ



สภาพภายในอาคารจอดรถ



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

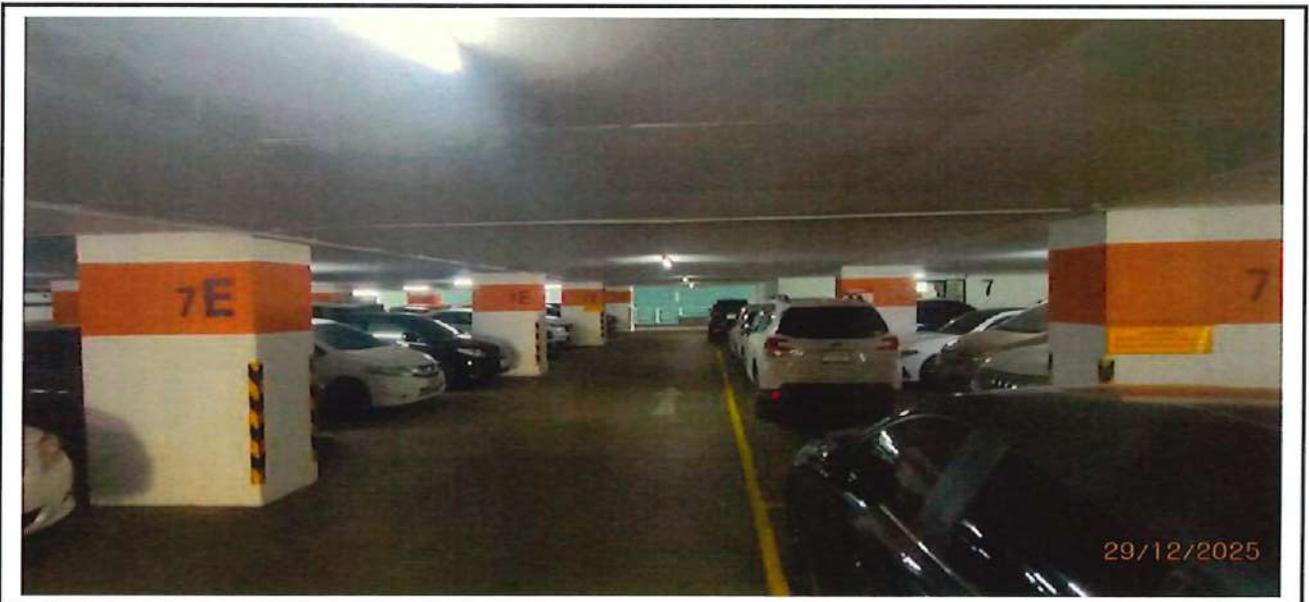
(ฉ-6)

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



สภาพภายในอาคารจอดรถ



สภาพภายในอาคารจอดรถ



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

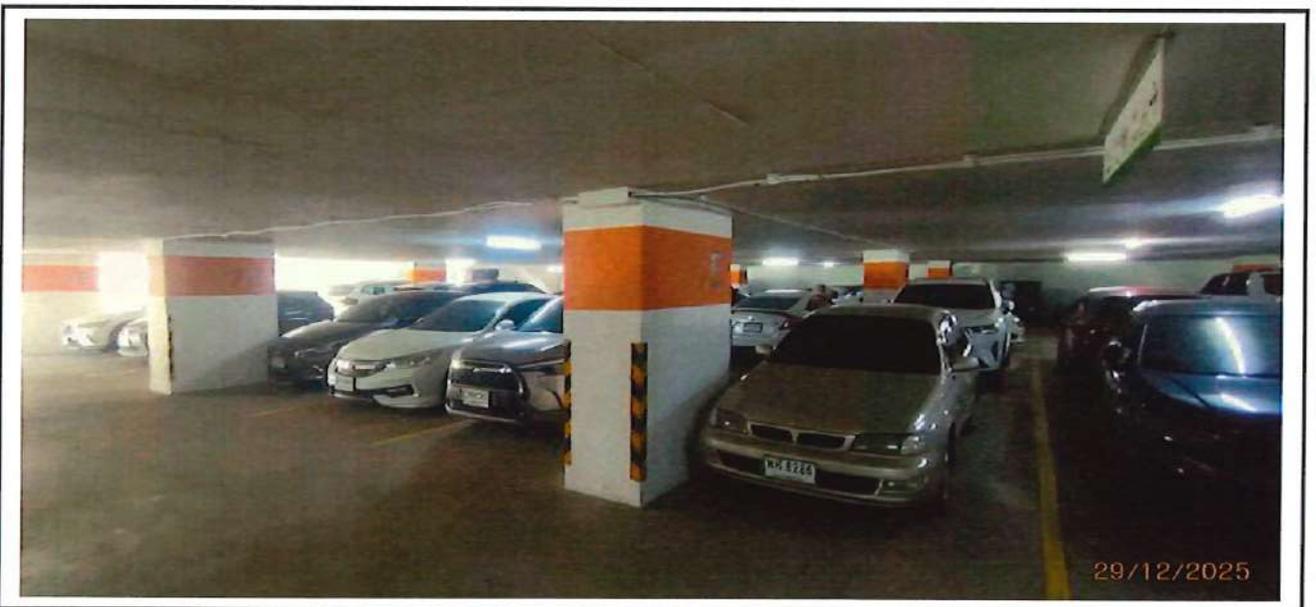
(ฉ-7)

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



สภาพภายในอาคารจอดรถ



สภาพภายในอาคารจอดรถ



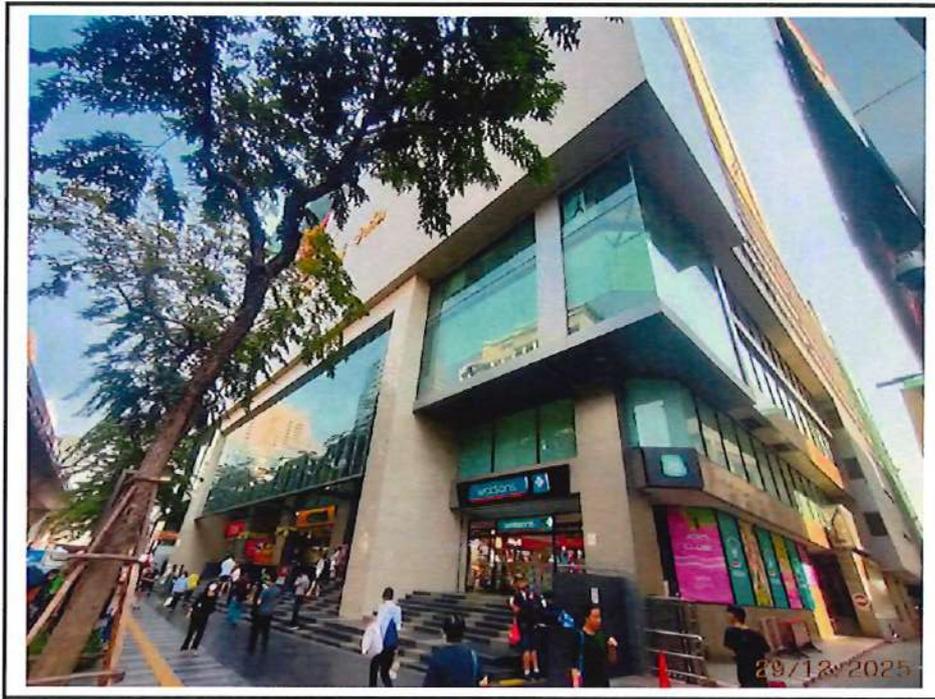
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

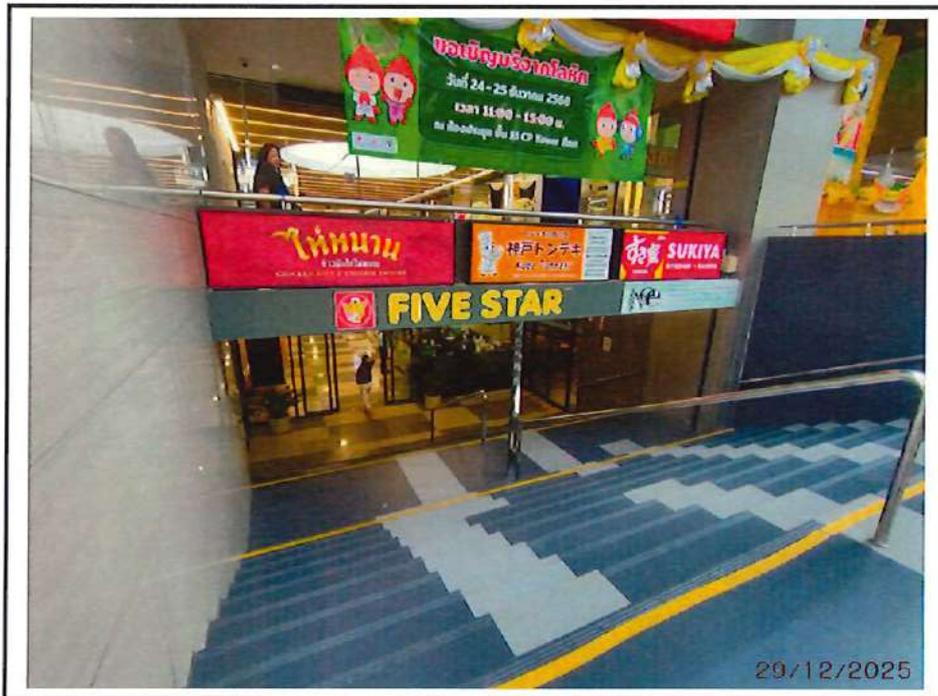
(ฉ-8)

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



สภาพอาคารทรัพย์สิน



สภาพภายในอาคารชั้น B



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

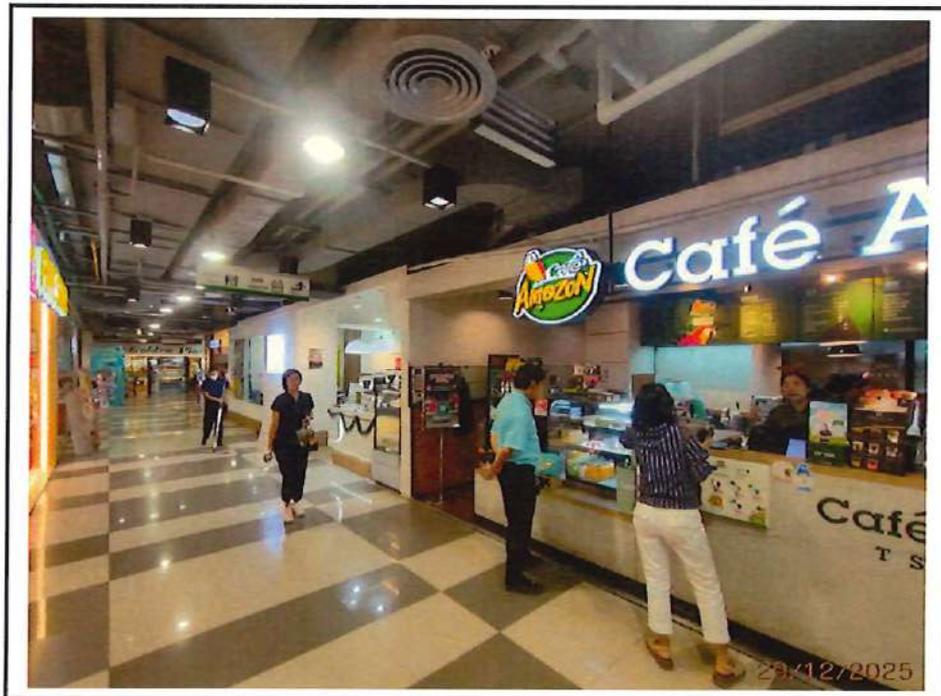
(จ-9)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



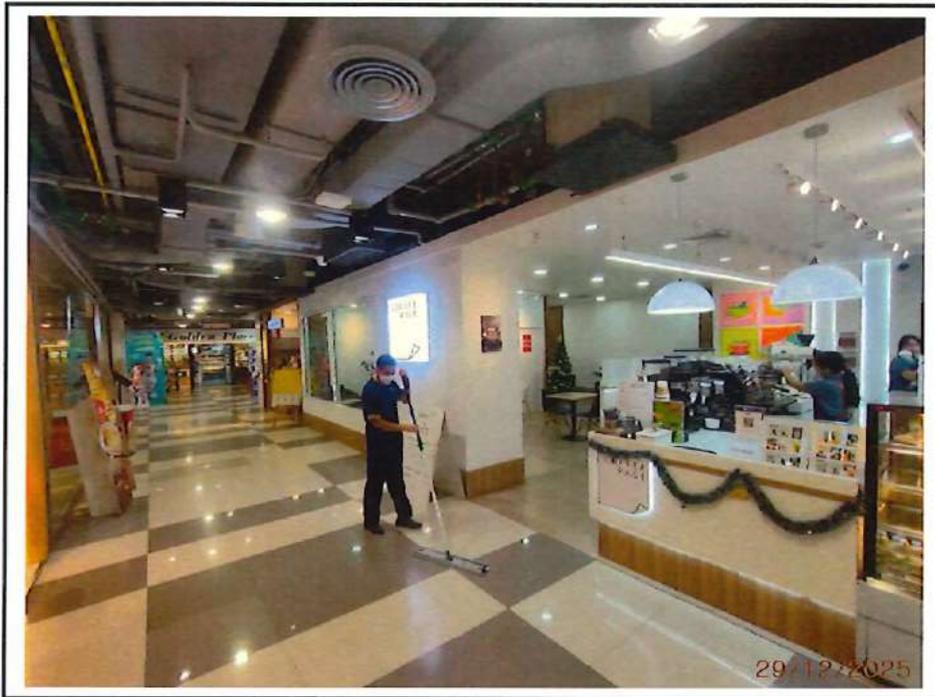
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

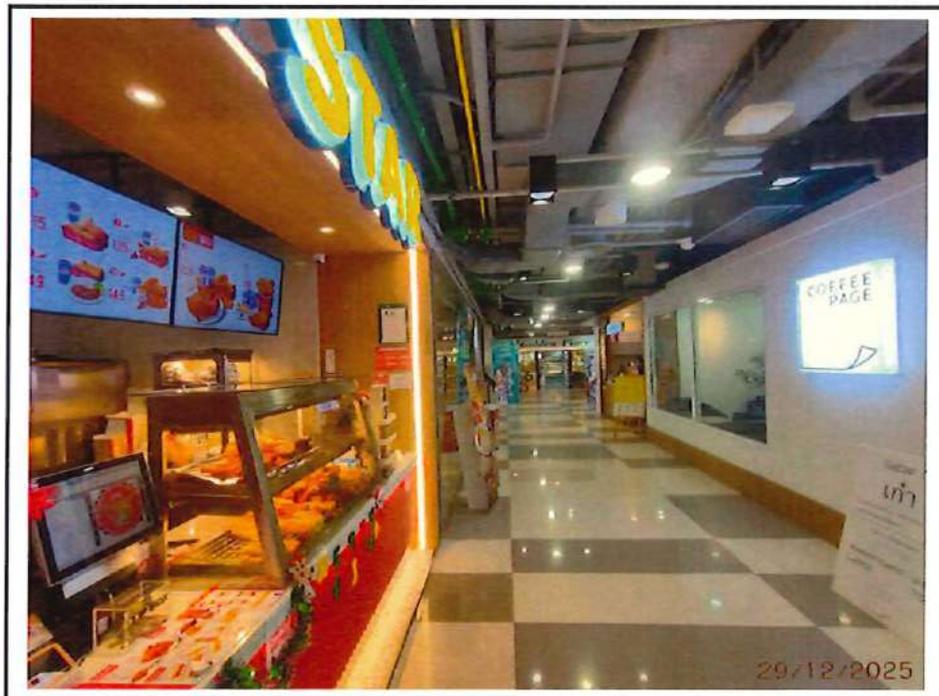
(ฉ-10)

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



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

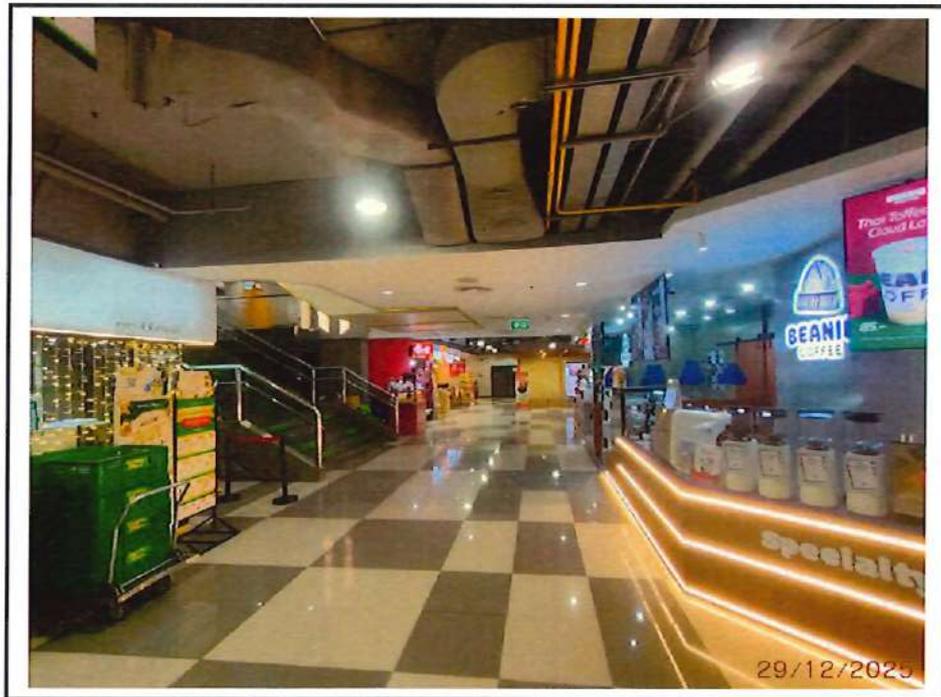
(ฉ-11)

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



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



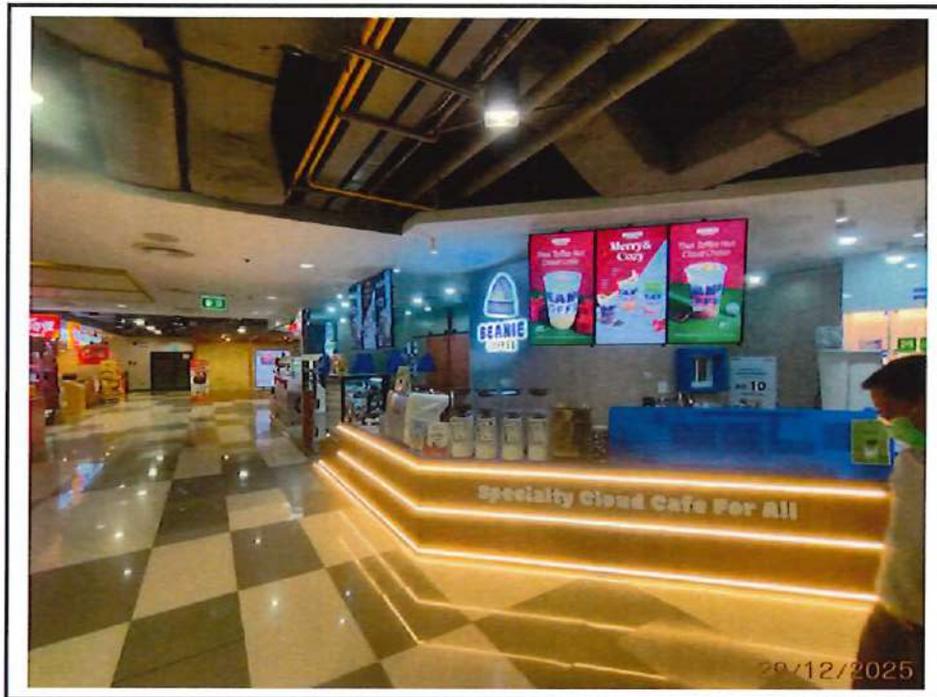
ISO 9001:2015
certified

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



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



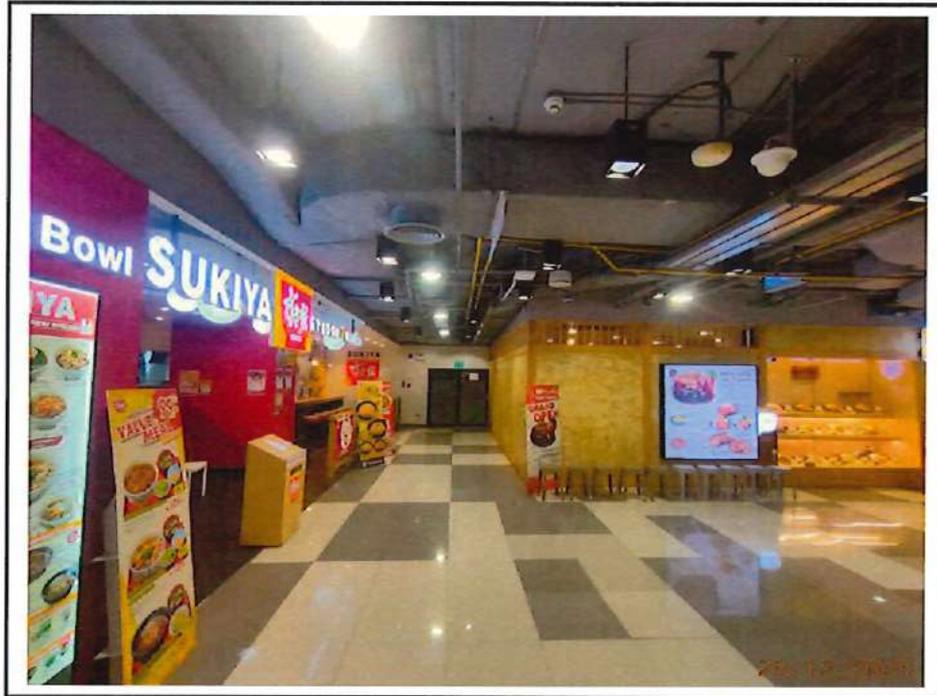
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

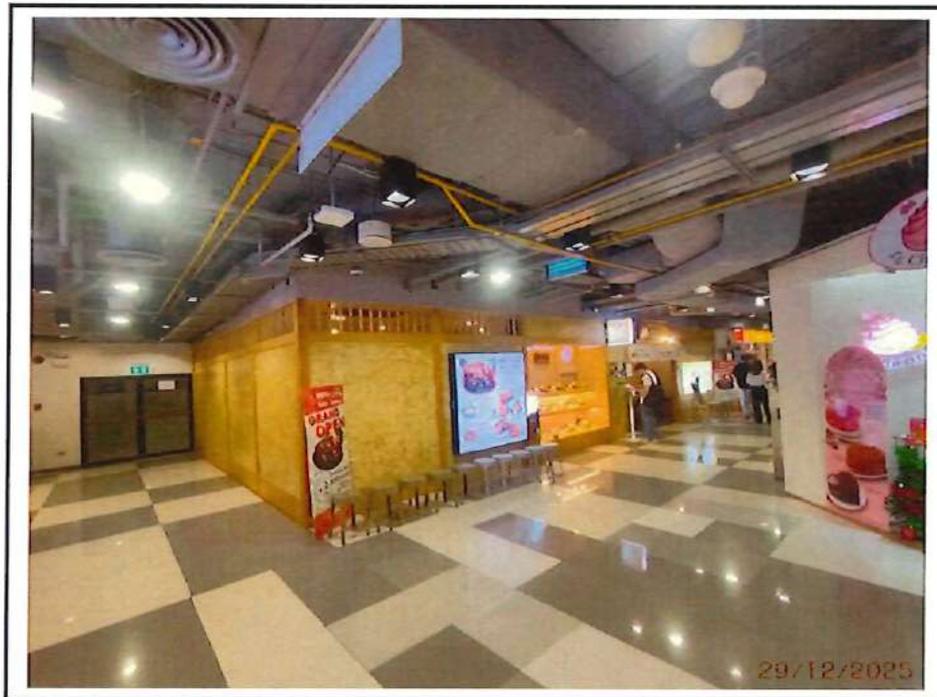
(ฉ-13)

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



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

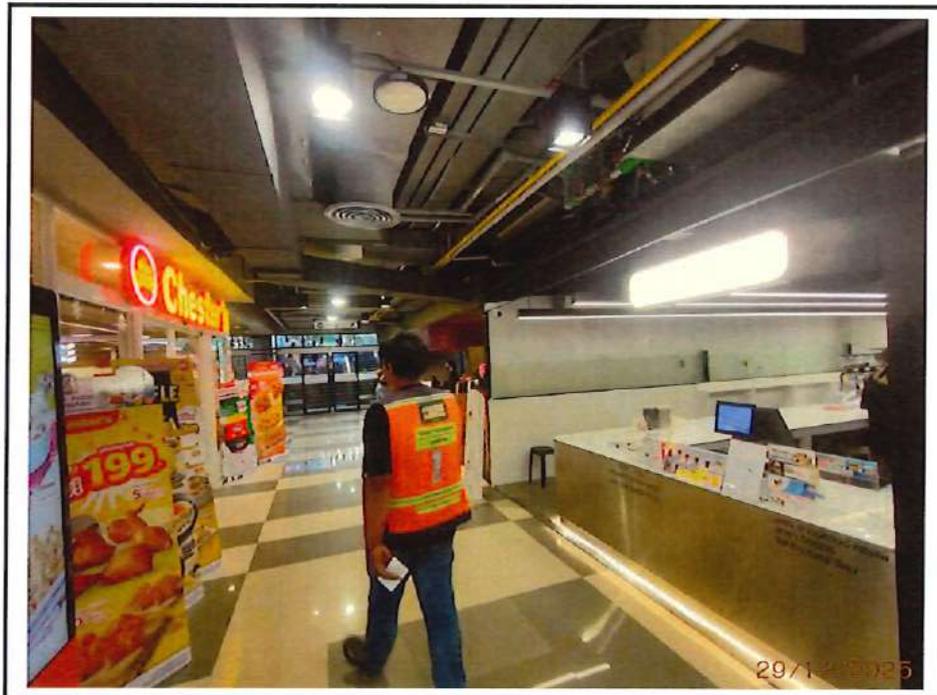
(ฉ-14)

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



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



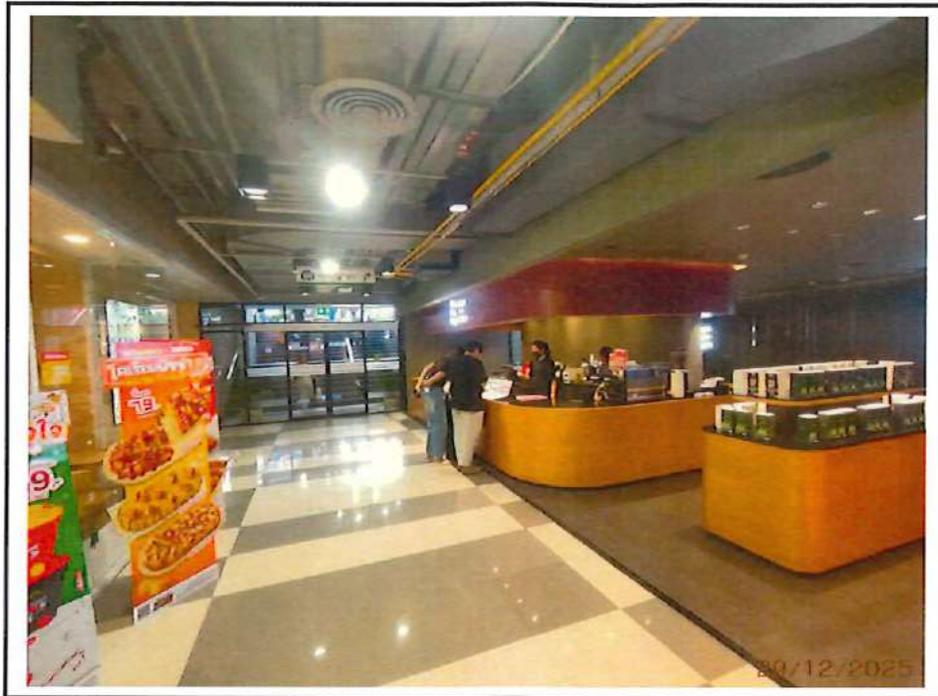
ISO 9001:2015
certified

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



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

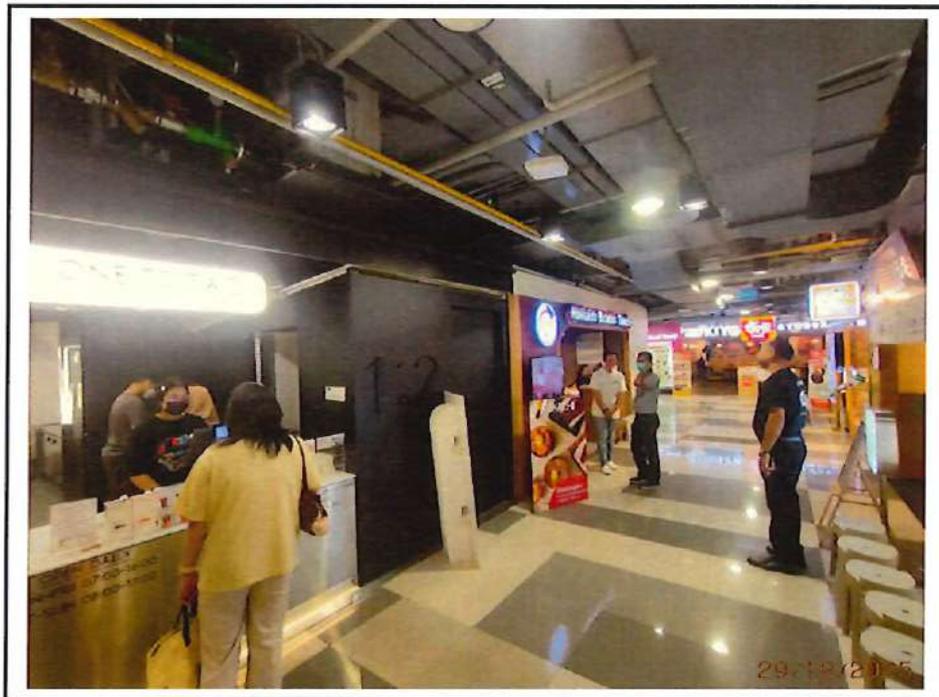
(ฉ-16)

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



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

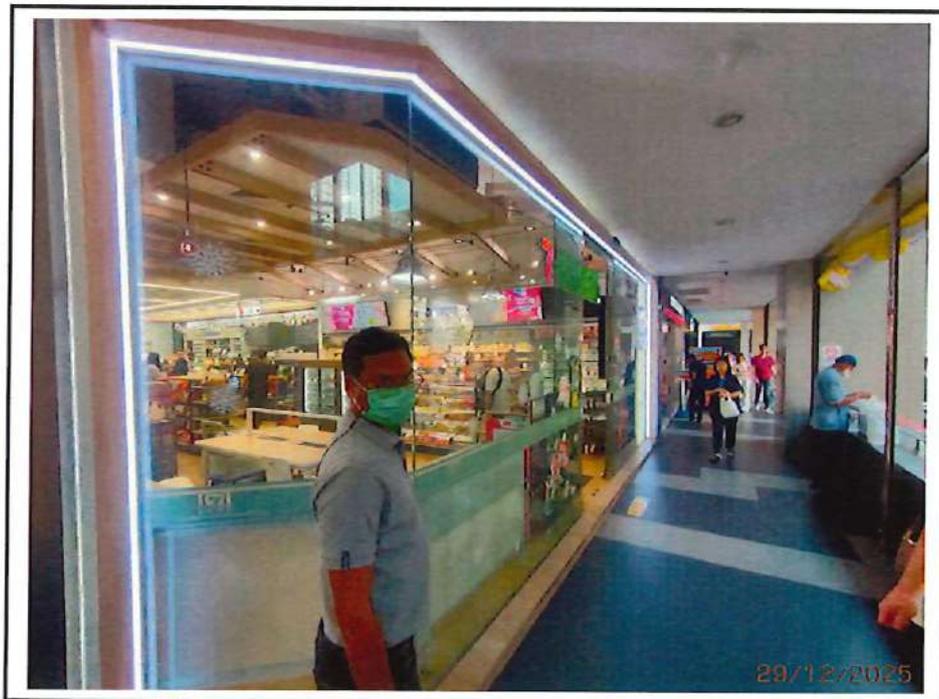
(ฉ-17)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 1



สภาพภายในอาคารชั้น 1



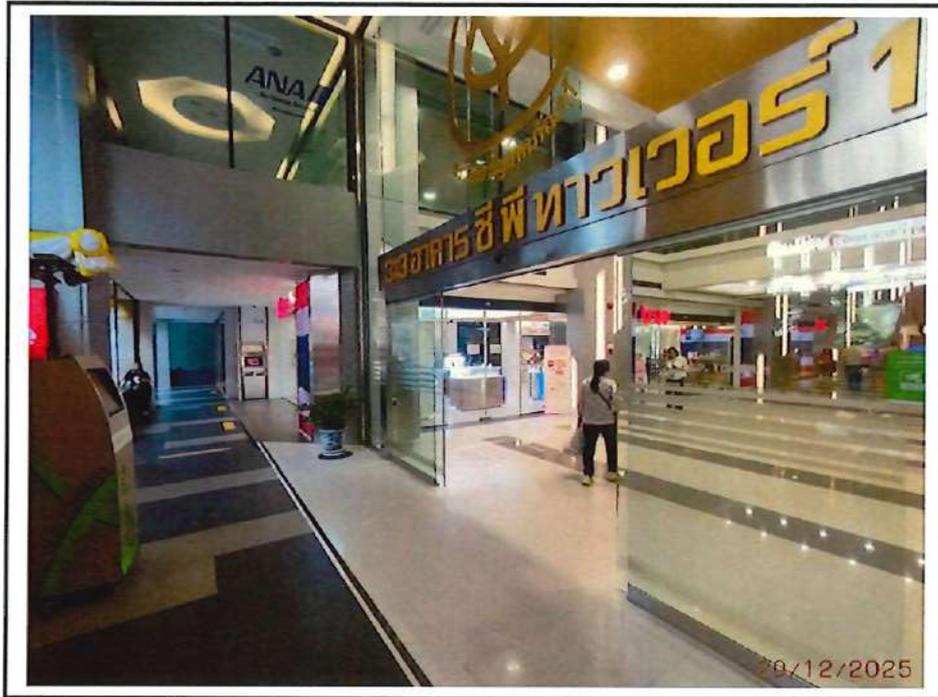
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

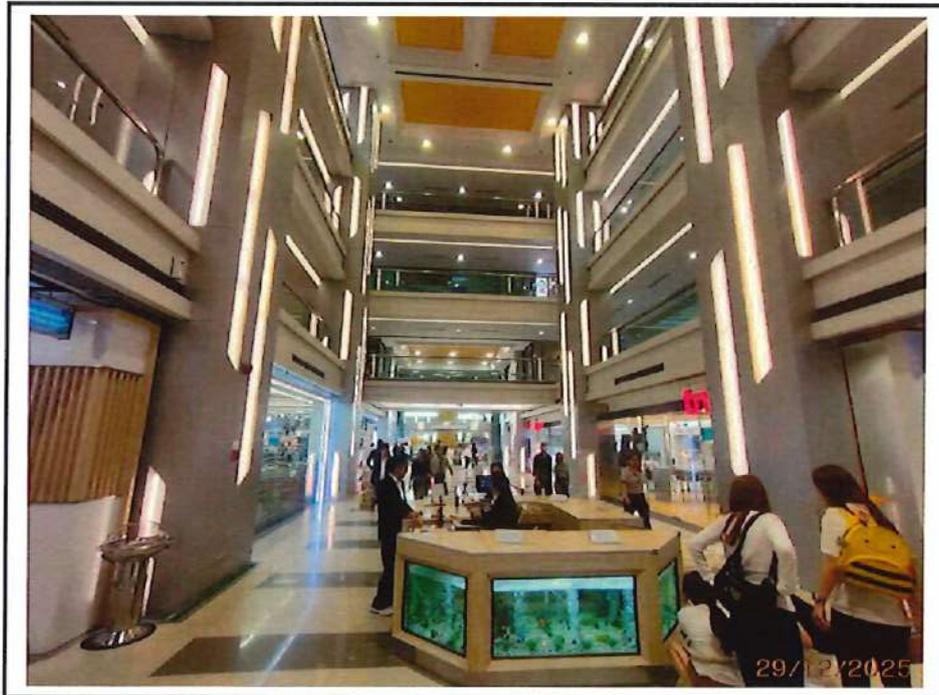
(ฉ-18)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 1



สภาพภายในอาคารชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

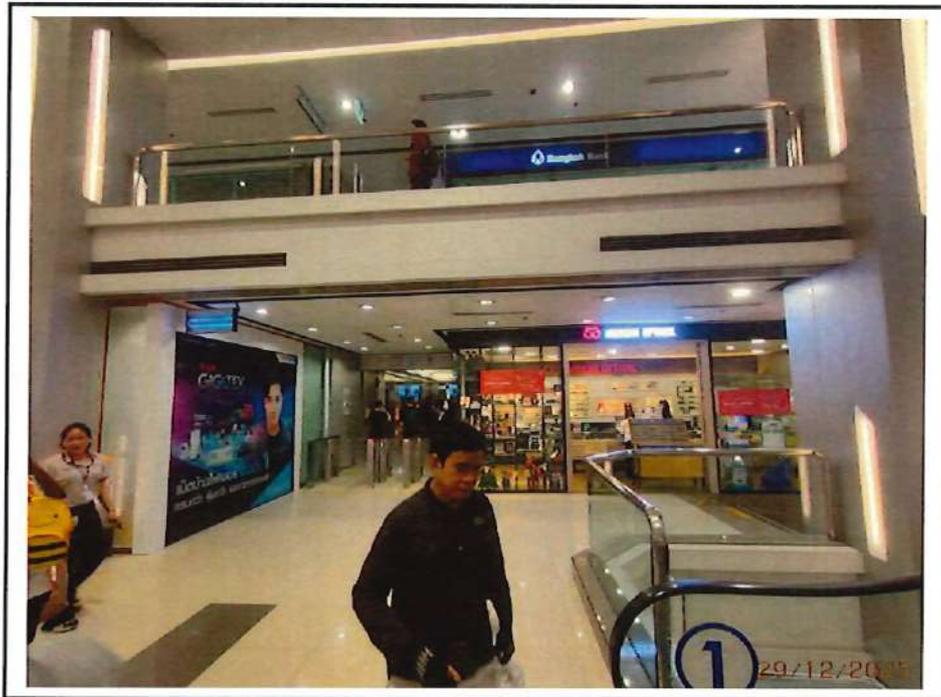
(ฉ-19)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 1



สภาพภายในอาคารชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

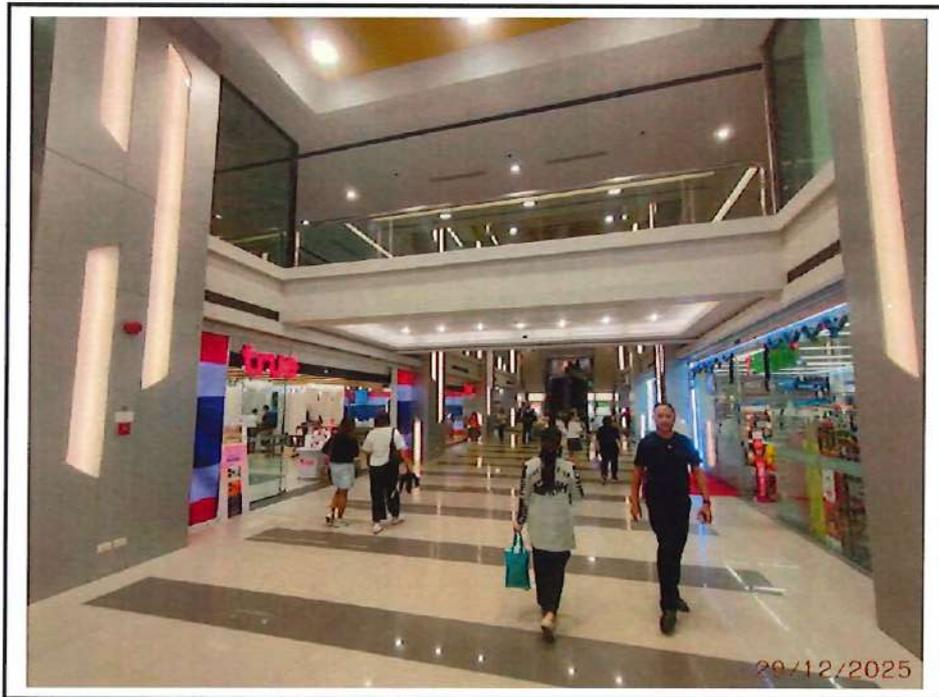
(ฉ-20)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 1



สภาพภายในอาคารชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

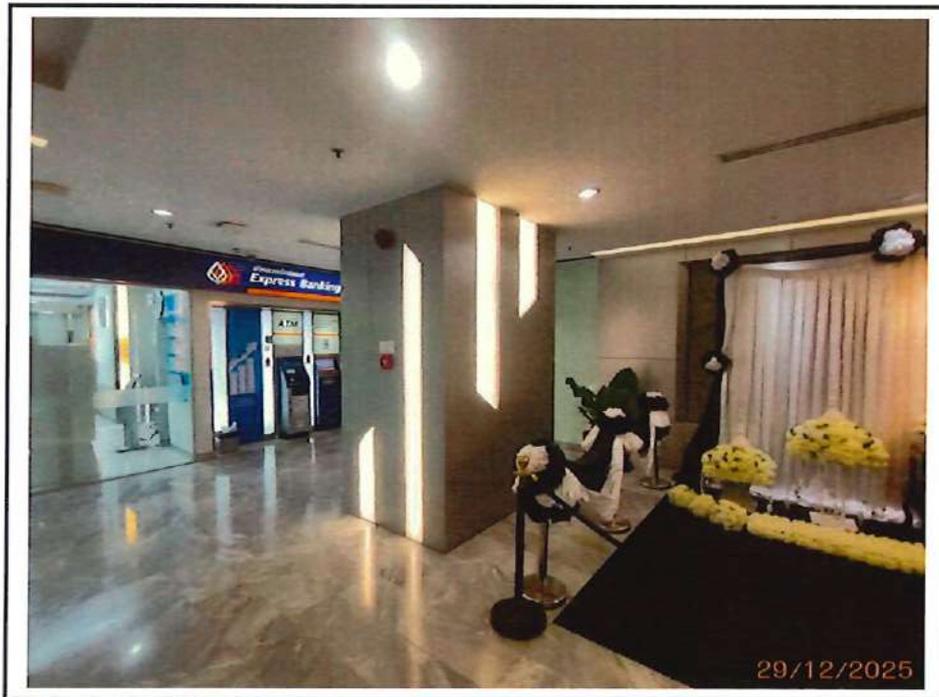
(ฉ-21)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



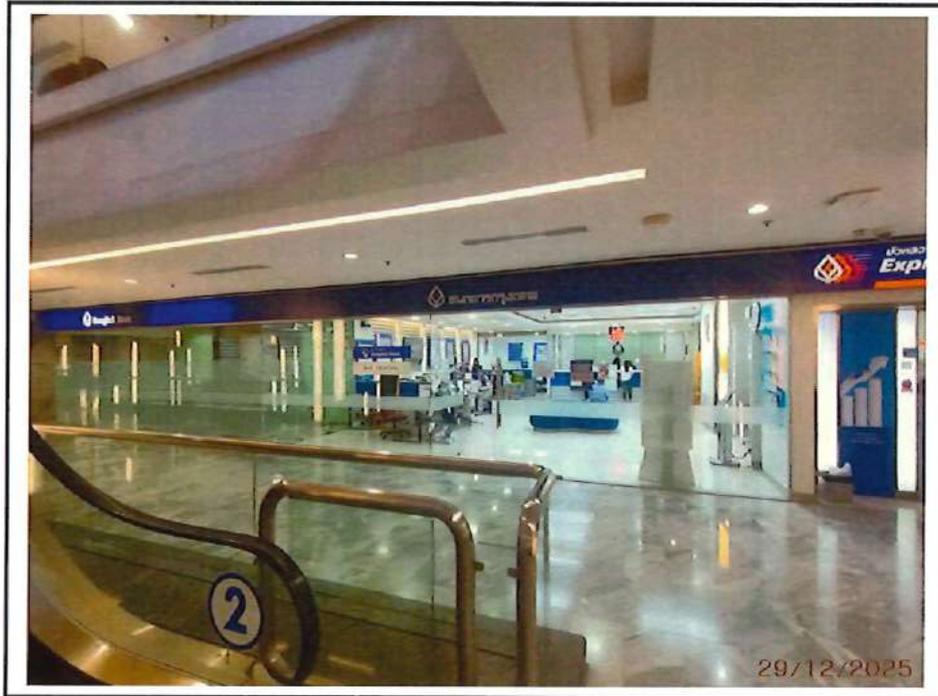
ISO 9001:2015
certified

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



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



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



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

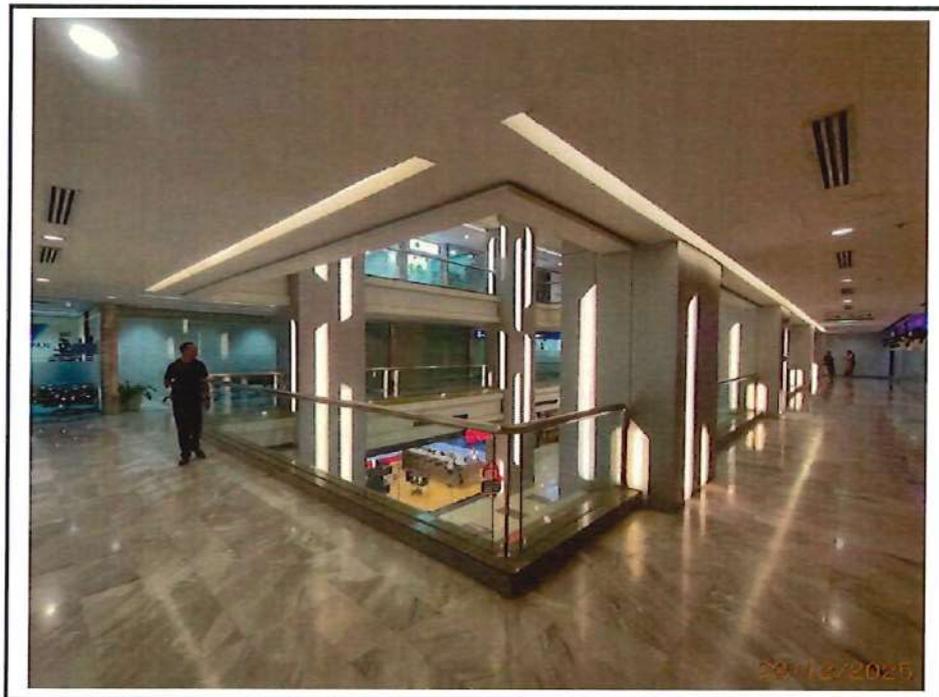
(ฉ-24)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



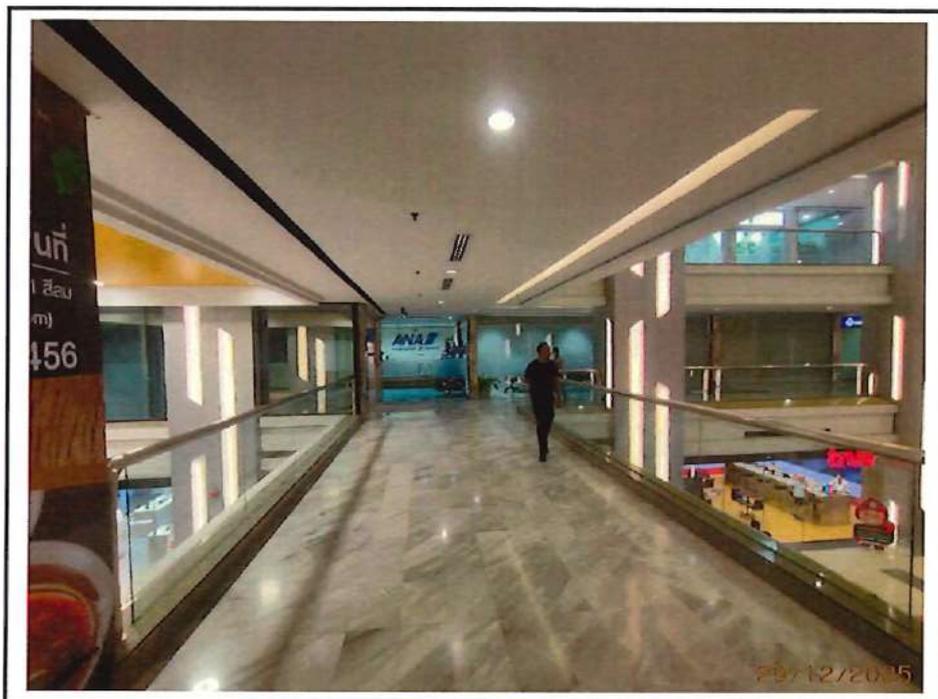
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-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



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

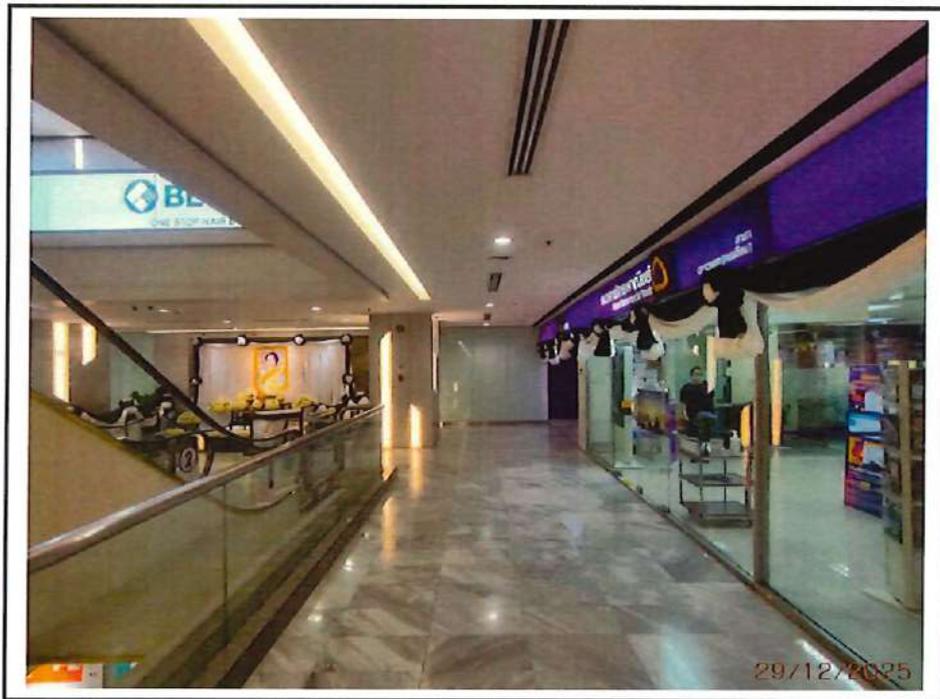
(ฉ-26)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-27)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

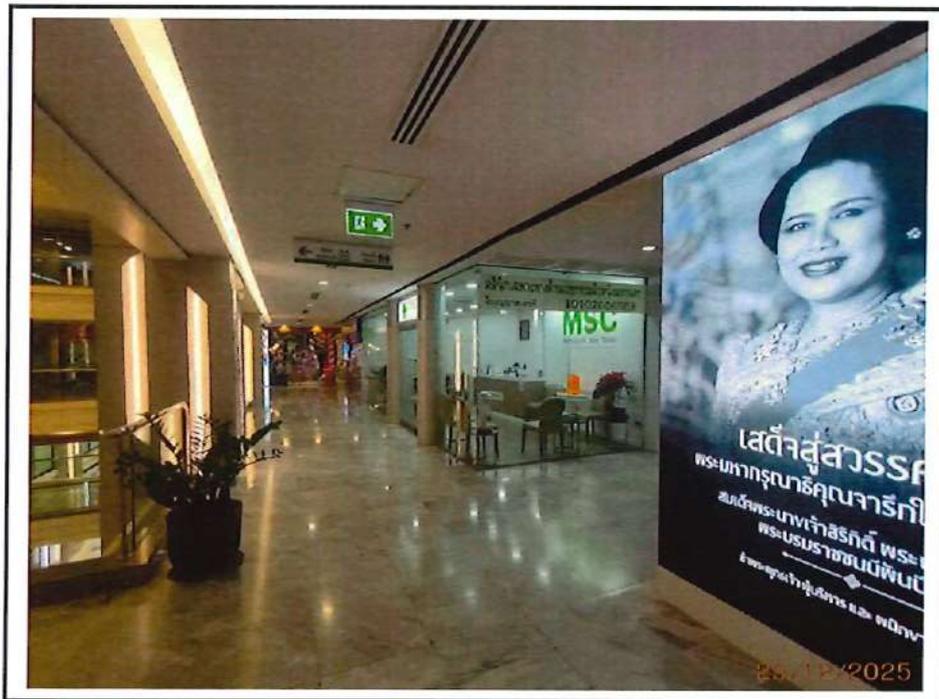
(ฉ-28)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-29)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

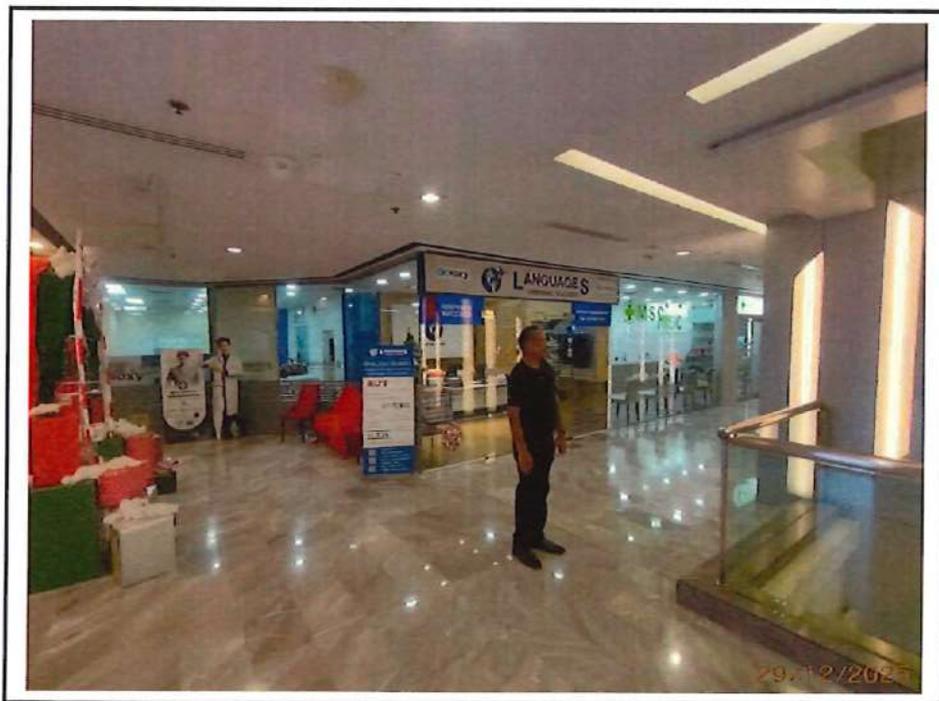
(ฉ-30)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



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



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



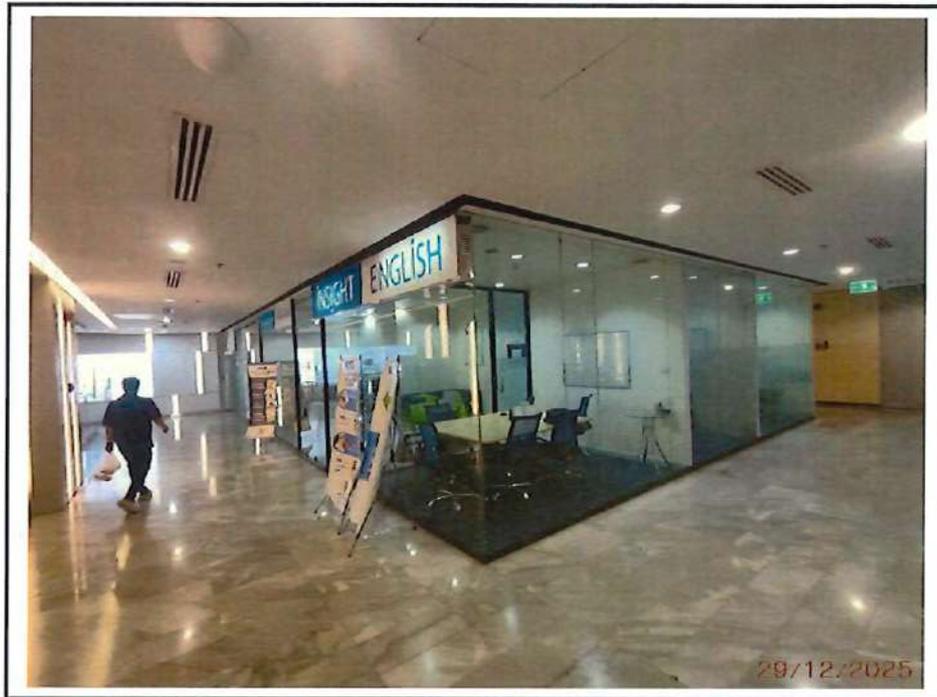
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

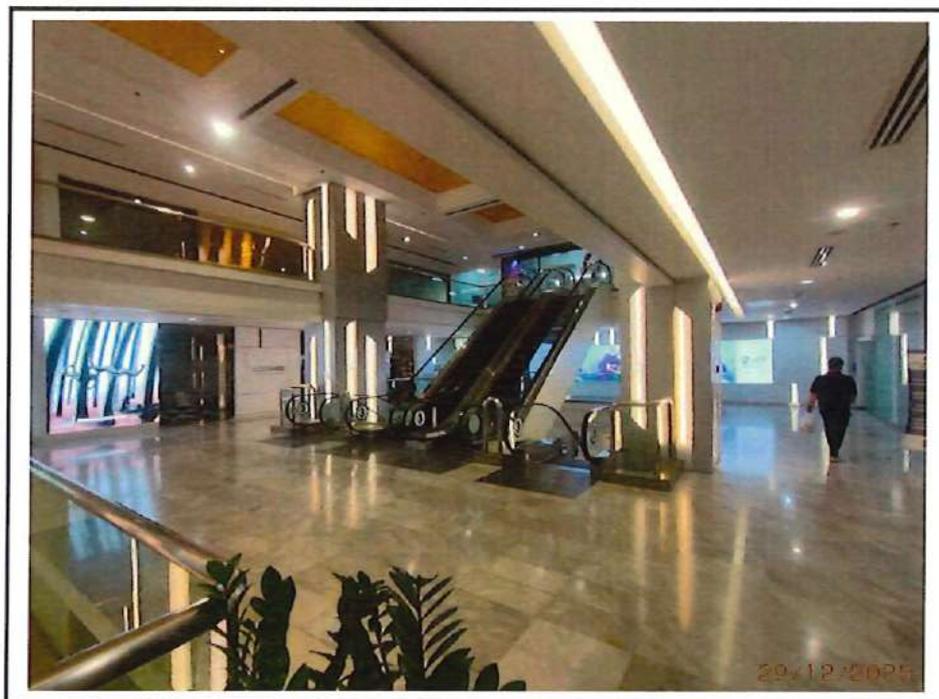
(ฉ-32)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



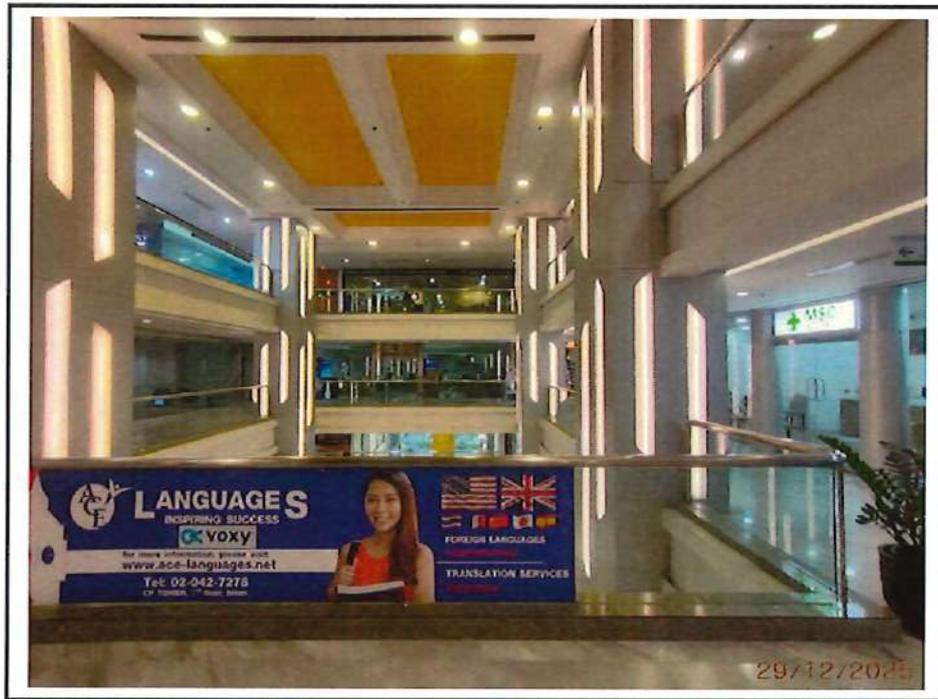
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

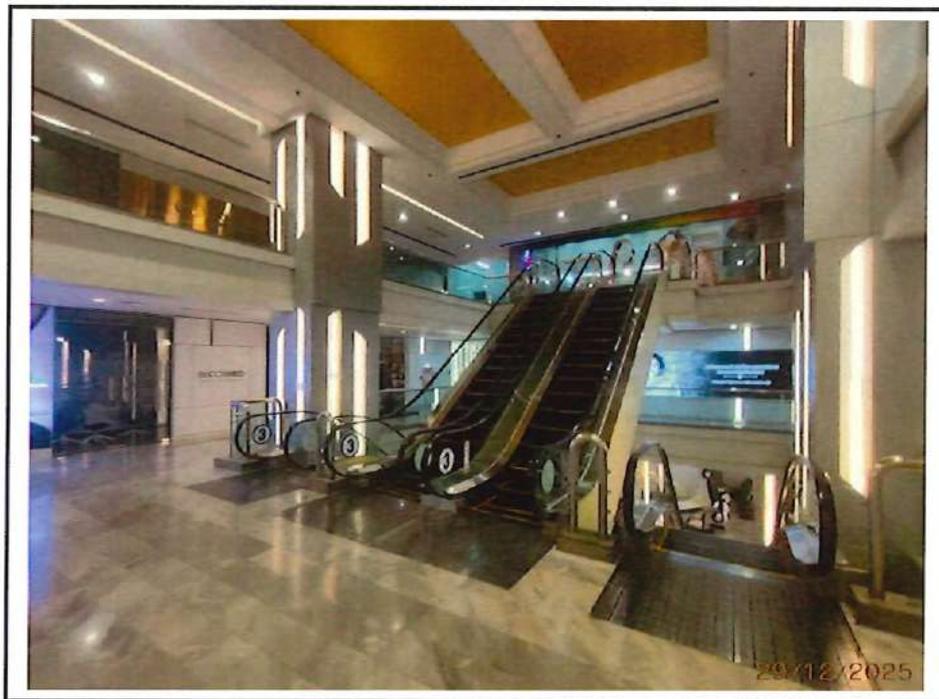
(ฉ-33)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

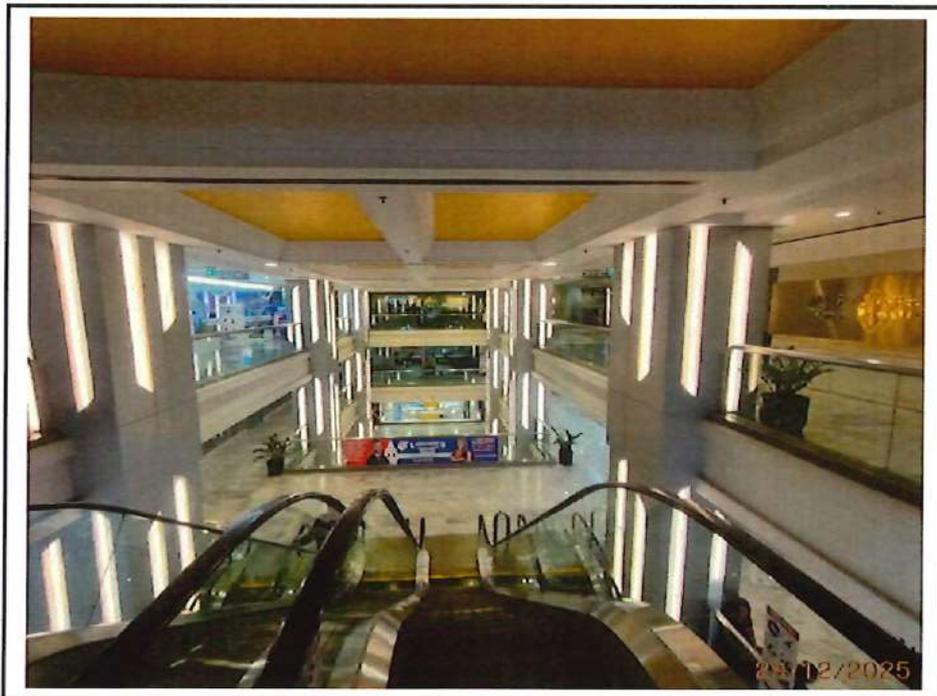
(ฉ-34)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 4



สภาพภายในอาคารชั้น 4



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

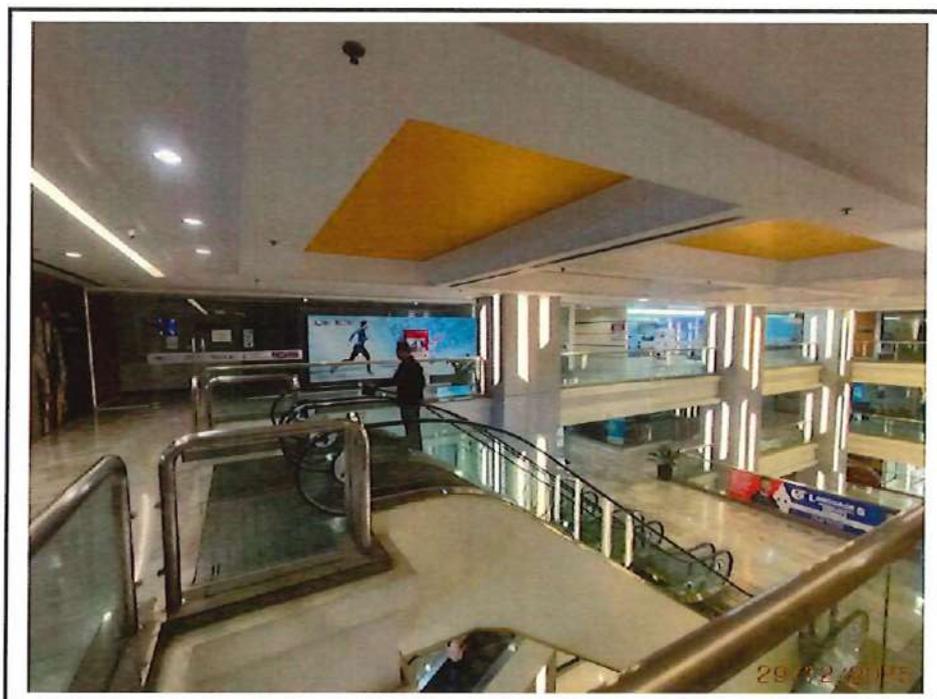
(จ-35)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคารชั้น 4



สภาพภายในอาคารชั้น 4



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



สภาพภายในอาคารชั้น 4



สภาพภายในอาคารชั้น 4



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-37)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคารชั้น 4



สภาพภายในอาคารชั้น 4



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

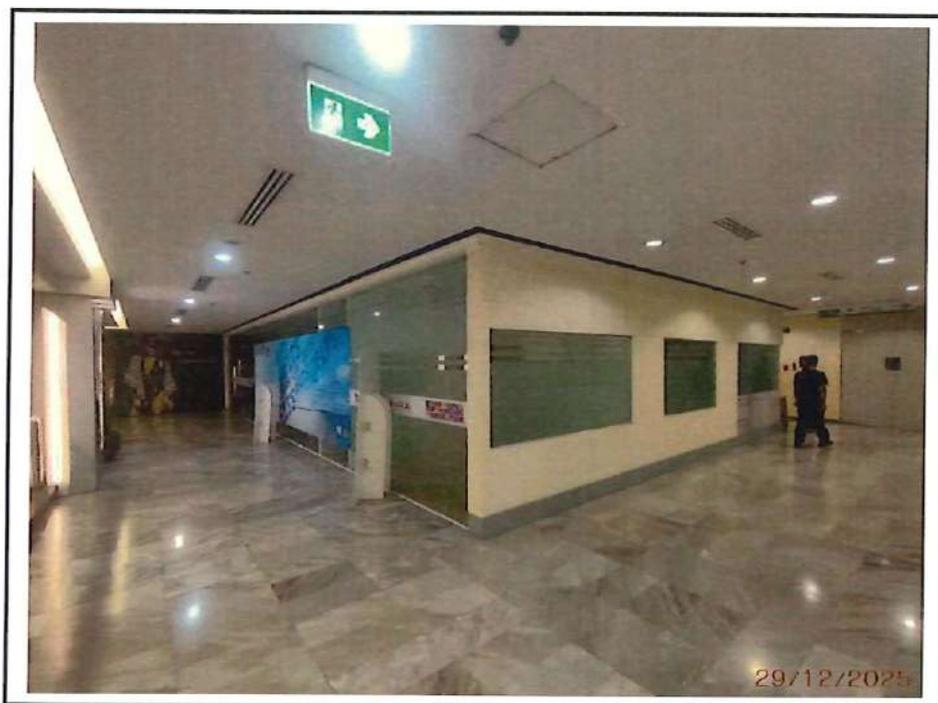
(ฉ-38)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 4



สภาพภายในอาคารชั้น 4



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

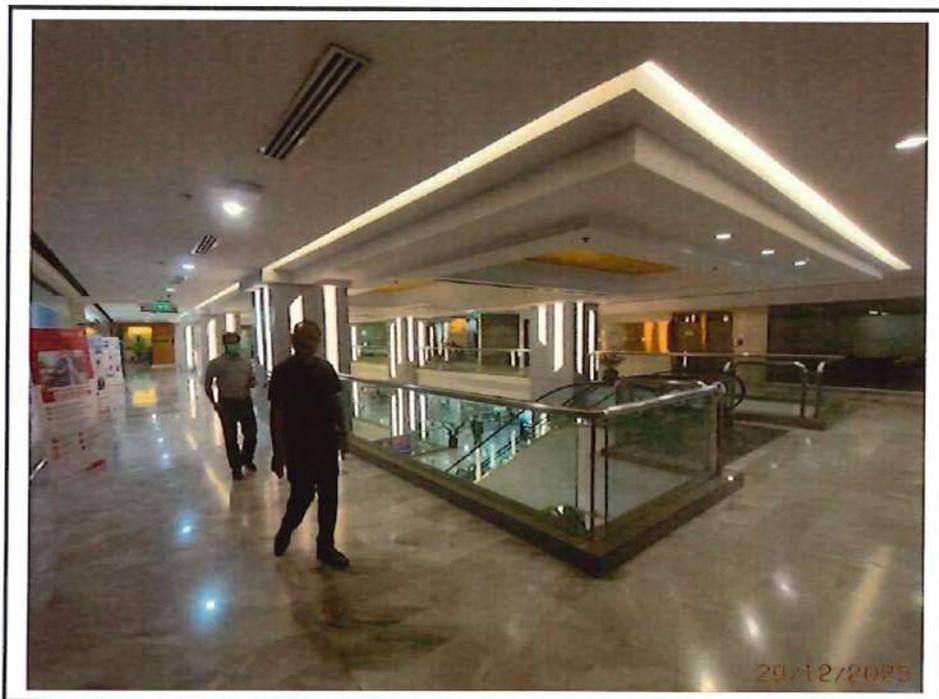
(จ-39)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคารชั้น 4



สภาพภายในอาคารชั้น 4



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



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

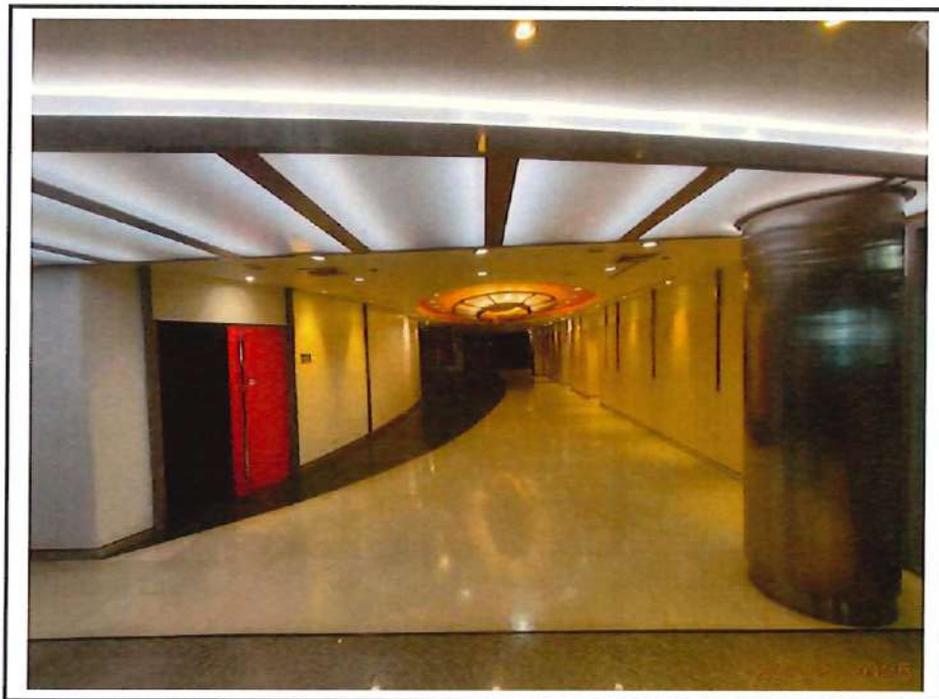
(จ-41)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



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



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



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



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



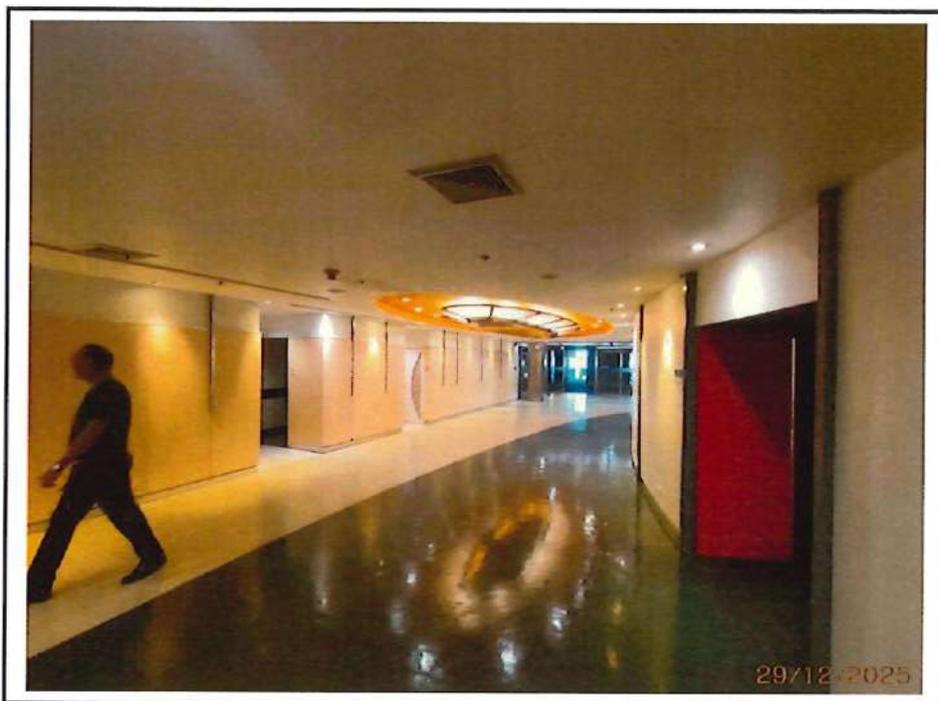
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

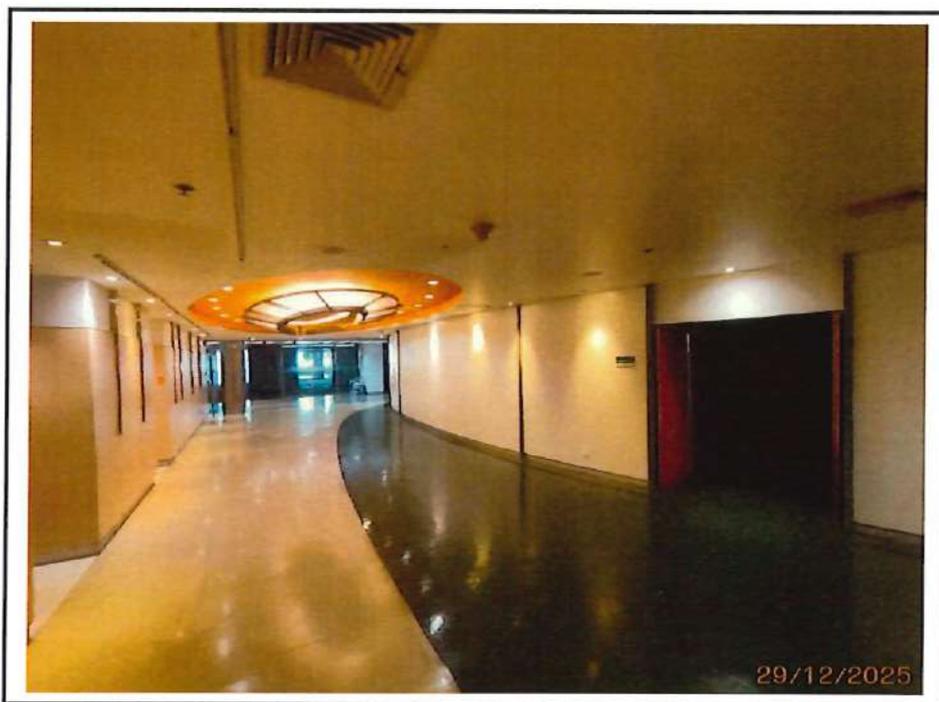
(ฉ-44)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



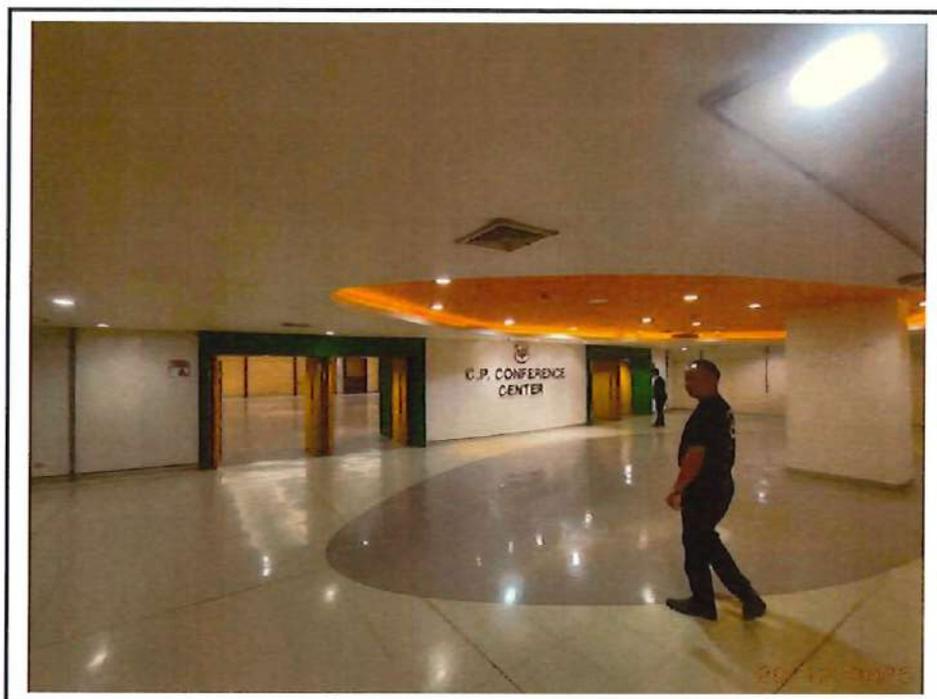
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

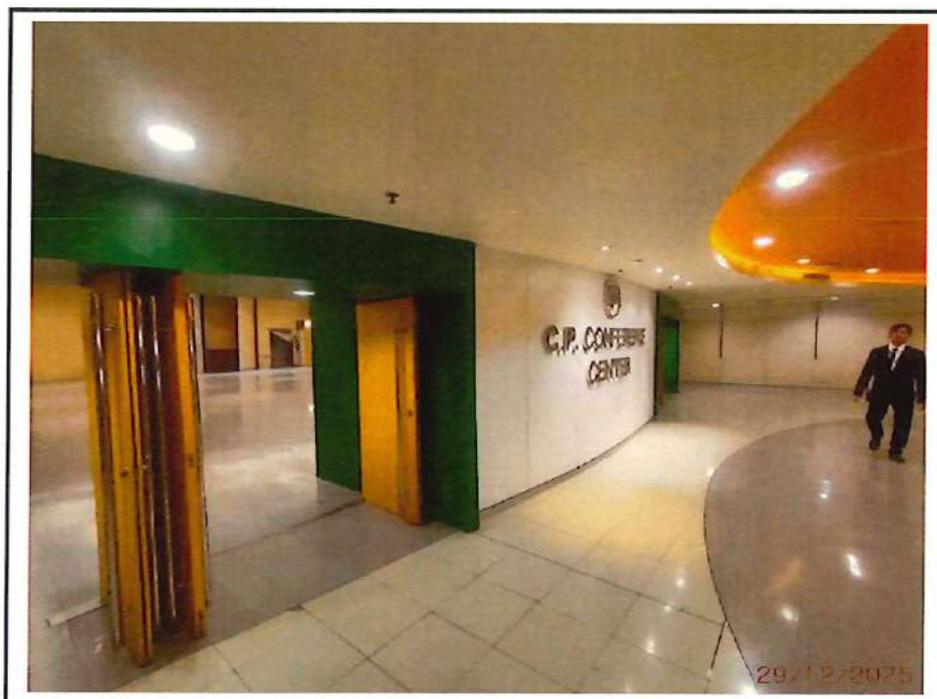
(ฉ-45)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

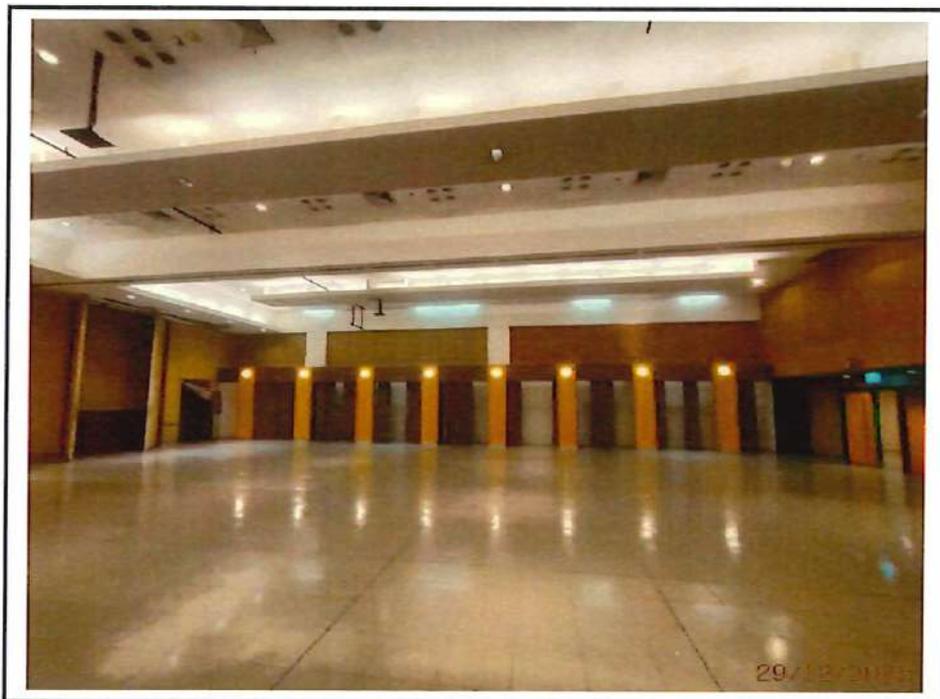
(จ-46)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



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



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-48)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



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



สภาพภายในอาคารชั้น 20



สภาพภายในอาคารชั้น 20



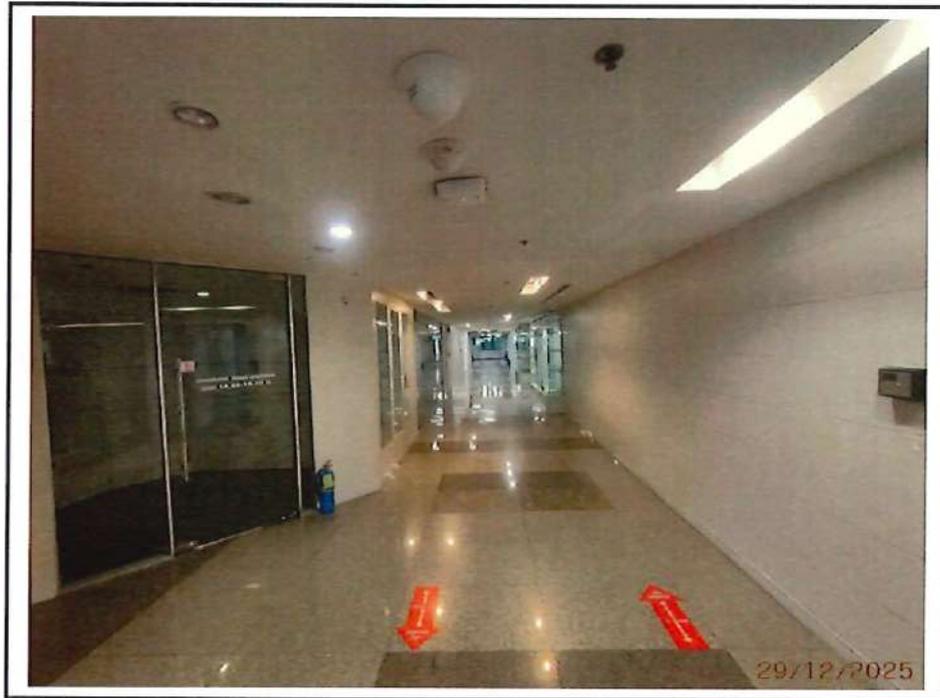
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-50)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคารชั้น 20



สภาพภายในอาคารชั้น 20



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



สภาพภายในอาคารชั้น 20



สภาพภายในอาคารชั้น 20



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-52)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคารชั้น 20



สภาพภายในอาคารชั้น 20



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

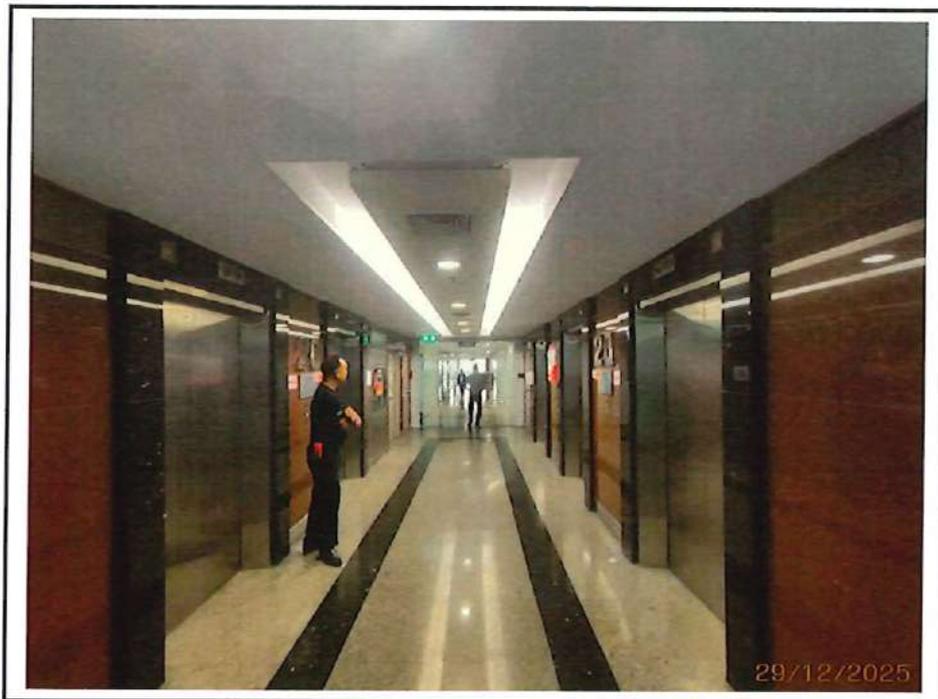
(ฉ-53)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 20



สภาพภายในอาคารชั้น 20



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

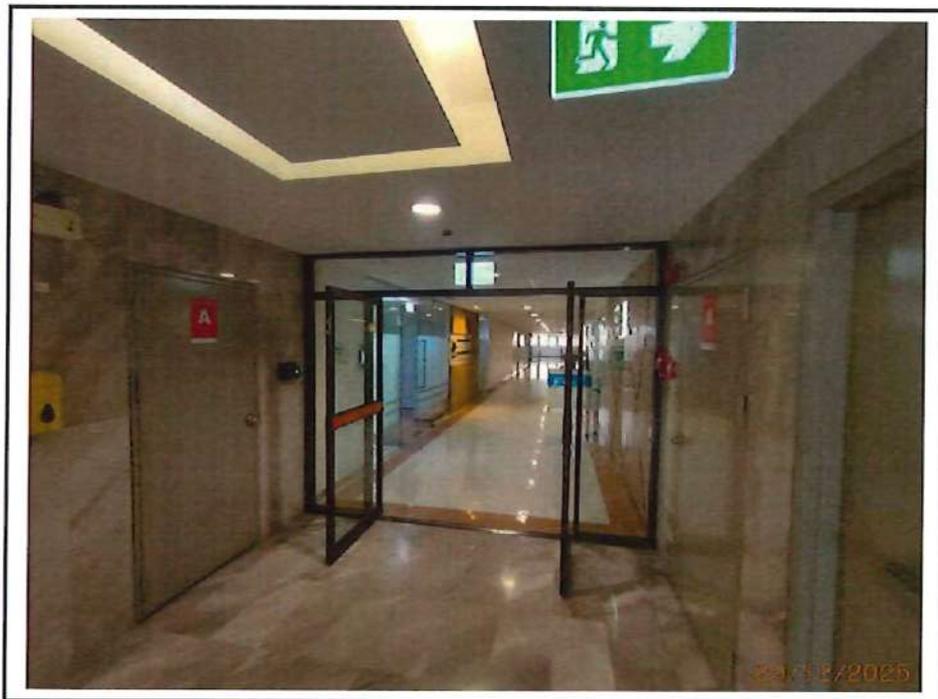
(จ-54)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

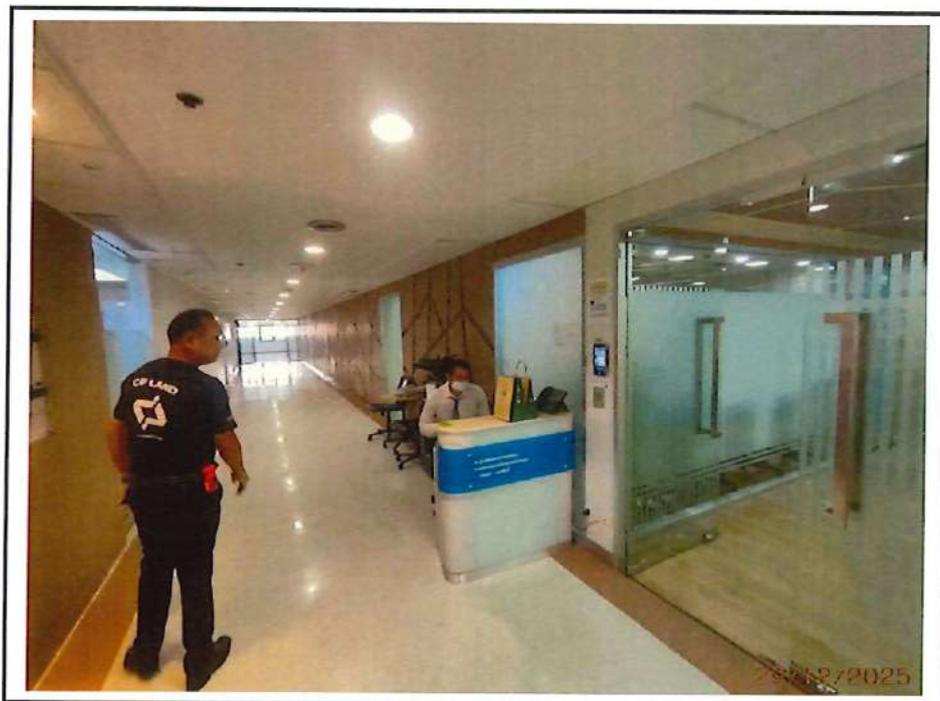
(ฉ-55)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-56)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-57)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-58)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-59)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-60)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-61)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 30



สภาพภายในอาคารชั้น 30



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

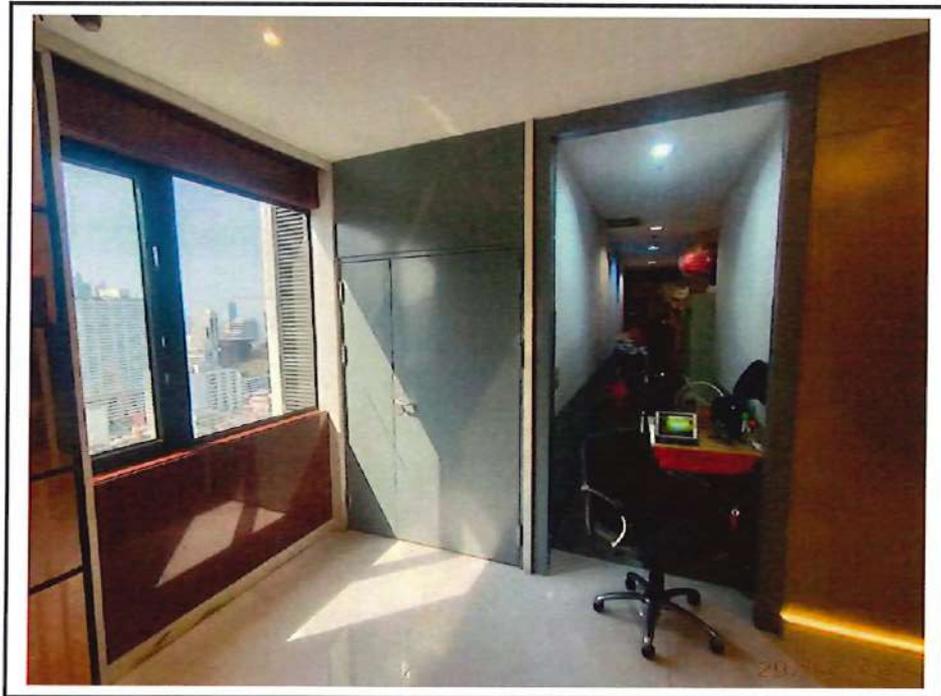
(ฉ-62)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 30



สภาพภายในอาคารชั้น 30



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

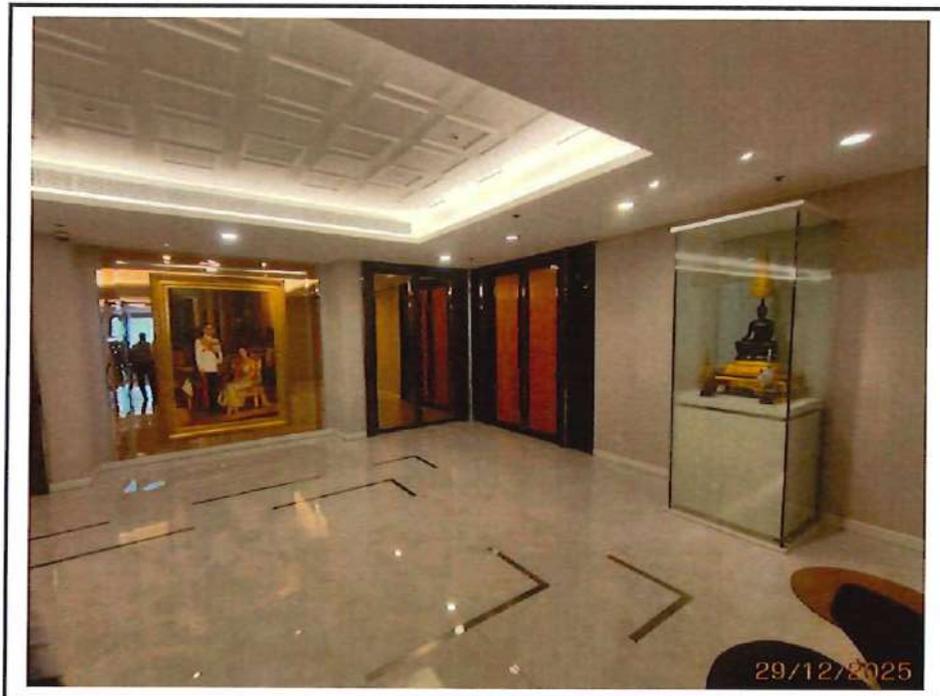
(ฉ-63)

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



สภาพภายในอาคารชั้น 30



สภาพภายในอาคารชั้น 30



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-64)

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. 62295.2294
Facsimile 295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ที่ดินรวม ๒๑๖ ไร่ ๑๖ ไร่ ๑๖-1
ตำบล ๖๕๕
อำเภอ ๖๖๖

โฉนดที่ ๕๕๕
กระทรวงเกษตร
วันที่ ๕๕๕



โฉนดที่ดินฉบับนี้

กรมที่ดิน (กรมที่ดิน) กระทรวงมหาดไทย ผู้บัญชาการ
เมือง
เมือง
แขวงเมือง

พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว พระเจ้าแผ่นดินสยาม
ได้ไว้เป็นสำคัญแก่ นาย... คนเป็นปกติตามกฎหมาย เป็นบุตร
ในหมู่คนที่ ... ในเขตอำเภอ ...

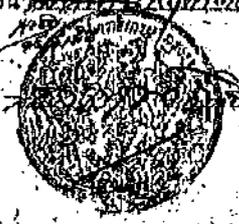
แขวงเมือง ... ทั่วทั้งพระฤกษ์โปรดเกล้าฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้
ตั้งอยู่ที่ ... ก่อที่ดินแปลงหนึ่ง
ในเขตอำเภอ ...
แขวงเมือง ... เจ้าพนักงานไต่ถามและพินิจแล้ว เห็นว่าถูกต้องแล้ว ตามสำมะโน
รวมที่ ... หมายเลขที่ดินที่ ... จังหวัด ...
เขตที่ติดต่อกับที่ดิน คือ :

ทิศตะวันออก	นาย <u>...</u>	๑๖	๑๖
ทิศตะวันตก	นาย <u>...</u>	๑๖	๑๖
ทิศเหนือ	นาย <u>...</u>	๑๖	๑๖
ทิศใต้	นาย <u>...</u>	๑๖	๑๖

กรมพระฤกษ์โปรดเกล้าฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตถือที่ดินแปลงนี้ มีทั้งกรรมสิทธิ์และครอบครองในความจำเป็นจะต้องประพฤติดังความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งคงเหลืออยู่ในเวลานี้ และให้รับแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือตั้งขึ้นใหม่ในที่ยังเหลือไปเป็นทุกประการ

แต่ผู้ใดจะได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใดๆ มีกรรมสิทธิ์, จำนำ, เช่า, รับมรดก, ให้ยืม, เช่า, ครอบครอง, แลกเปลี่ยน, เป็นต้น ต้องมีโฉนดนี้มาให้เจ้าพนักงานเก็บภาษีที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะนับว่าถูกต้องชอบด้วยกฎหมาย เว้นแต่ถ้าเช่าถือไม่เกิน ๓ ปีจึงไม่จำเป็นต้องเก็บภาษี

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ได้ลงชื่อและประทับกนกตำแหน่งไว้เป็นสำคัญเมื่อวันที่ ... เดือน ... พุทธศักราช ...



Handwritten notes and signatures at the bottom right.

สารบัญจดทะเบียน (ในชื่อคนไทย)

วันเดือนปี ที่จดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	คู่ก่อน		คู่ใหม่		จำนวนที่ดิน ที่ถือสัญญา		จำนวนที่ดิน ที่คงเหลือ		โฉนดใหม่		เจ้าหน้าที่ ลงนาม, ลงวัน, ประทับตรา
		ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	บิดา มารดา ภรรยา	ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	บิดา มารดา ภรรยา	ไร่	งาน	ไร่	งาน	ตรา	โฉนด	
14/1/52	จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ ที่ดิน	นาย... นาง...	...	นาย... นาง...	...	...	...	...	...	...	...	นาย... 14/1/52
15/1/52	จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ ที่ดิน	นาย... นาง...	...	นาย... นาง...	...	...	...	...	...	...	...	นาย... 15/1/52
16/1/52	จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ ที่ดิน	นาย... นาง...	...	นาย... นาง...	...	...	...	...	...	...	...	นาย... 16/1/52
17/1/52	จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ ที่ดิน	นาย... นาง...	...	นาย... นาง...	...	...	...	...	...	...	...	นาย... 17/1/52
18/1/52	จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ ที่ดิน	นาย... นาง...	...	นาย... นาง...	...	...	...	...	...	...	...	นาย... 18/1/52

โฉนดที่ดินเลขที่

๕๕๗

ตำบล

สำเนาโฉนดที่ดิน

(ใบต่อโฉนดใหม่)

วันที่ออกโฉนดที่ดิน	ประเภทการจดทะเบียน	โฉนด		ผู้รับโอน		จำนวนที่ดินที่ได้โอน			จำนวนที่ดินที่คงเหลือ			โฉนดใหม่		เจ้าพนักงานที่ดิน	
		โฉนดเดิม	โฉนดใหม่	โฉนดเดิม	โฉนดใหม่	ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา	โฉนดใหม่	โฉนดเดิม		
วันที่ ๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนกรรมสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๗	โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๗	นาย จ. ส. ๒๕๕๕	นาย จ. ส. ๒๕๕๕	๑	๑	๐๐	๑	๑	๐๐				นาย จ. ส. ๒๕๕๕
วันที่ ๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนกรรมสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๗	โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๗	นาย จ. ส. ๒๕๕๕	นาย จ. ส. ๒๕๕๕	๑	๑	๐๐	๑	๑	๐๐				นาย จ. ส. ๒๕๕๕

๑๕๖๓.๒๑๑

สารบัญชีจดทะเบียน



จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	ในเขต กรุงเทพมหานคร		ในเขต ต่างจังหวัด		ราคา จดทะเบียน เงินบาท	พิกัด ที่ดิน เลขที่โฉนด	พิกัด ที่ดิน เลขที่โฉนด
				หมู่ ที่	โฉนด ที่	หมู่ ที่	โฉนด ที่			
<p>โฉนดที่ดินเดิมออกให้เมื่อวันที่ ๑๕ เดือน ๑๒ ปี ๒๕๖๓</p>										
วันที่ ๑๗ พ.ศ. ๒๕๖๔	อสังหา กรรม	นายวิชาญ นามอิน	บริษัท นามอิน จำกัด	๑	๓	๕๖	—	—	(โฉนด) ๑๗	พ.ศ. ๒๕๖๔
		- ๑๐ ไร่ ๑๐๐ ตารางวา	ที่ดินทำกิน						โฉนด	พ.ศ. ๒๕๖๔
		บ้านเลขที่ ๑๒	ถนนสุขุมวิท							
		(โฉนด) นามอิน นามอิน นามอิน	(โฉนด) นามอิน นามอิน นามอิน							
		โฉนดที่ดิน ๑๗/๑๐๐/๒๕๖๓	โฉนดที่ดิน ๑๗/๑๐๐/๒๕๖๓							
วันที่ ๒๐ พ.ศ. ๒๕๖๖	อสังหา กรรม	บริษัท นามอิน จำกัด	นายวิชาญ นามอิน	๑	๓	๕๖	—	—	(โฉนด) ๒๐	พ.ศ. ๒๕๖๖
		ที่ดินทำกิน	- ๑๐ ไร่ ๑๐๐ ตารางวา						โฉนด	พ.ศ. ๒๕๖๖
		บ้านเลขที่ ๑๒	ถนนสุขุมวิท							
		(โฉนด) นามอิน นามอิน นามอิน	(โฉนด) นามอิน นามอิน นามอิน							
		โฉนดที่ดิน ๒๐/๑๐๐/๒๕๖๖	โฉนดที่ดิน ๒๐/๑๐๐/๒๕๖๖							
วันที่ ๒๕ พ.ศ. ๒๕๖๗	อสังหา กรรม	นายวิชาญ นามอิน	บริษัท นามอิน จำกัด	๑	๓	๕๖	—	—	(โฉนด) ๒๕	พ.ศ. ๒๕๖๗
		- ๑๐ ไร่ ๑๐๐ ตารางวา	ที่ดินทำกิน						โฉนด	พ.ศ. ๒๕๖๗
		บ้านเลขที่ ๑๒	ถนนสุขุมวิท							
		(โฉนด) นามอิน นามอิน นามอิน	(โฉนด) นามอิน นามอิน นามอิน							
		โฉนดที่ดิน ๒๕/๑๐๐/๒๕๖๗	โฉนดที่ดิน ๒๕/๑๐๐/๒๕๖๗							
วันที่ ๒๖ พ.ศ. ๒๕๖๗	อสังหา กรรม	นายวิชาญ นามอิน	บริษัท นามอิน จำกัด	๑	๓	๕๖	—	—	(โฉนด) ๒๖	พ.ศ. ๒๕๖๗
		- ๑๐ ไร่ ๑๐๐ ตารางวา	ที่ดินทำกิน						โฉนด	พ.ศ. ๒๕๖๗
		บ้านเลขที่ ๑๒	ถนนสุขุมวิท							
		(โฉนด) นามอิน นามอิน นามอิน	(โฉนด) นามอิน นามอิน นามอิน							
		โฉนดที่ดิน ๒๖/๑๐๐/๒๕๖๗	โฉนดที่ดิน ๒๖/๑๐๐/๒๕๖๗							
วันที่ ๒๗ พ.ศ. ๒๕๖๗	อสังหา กรรม	นายวิชาญ นามอิน	บริษัท นามอิน จำกัด	๑	๓	๕๖	—	—	(โฉนด) ๒๗	พ.ศ. ๒๕๖๗
		- ๑๐ ไร่ ๑๐๐ ตารางวา	ที่ดินทำกิน						โฉนด	พ.ศ. ๒๕๖๗
		บ้านเลขที่ ๑๒	ถนนสุขุมวิท							
		(โฉนด) นามอิน นามอิน นามอิน	(โฉนด) นามอิน นามอิน นามอิน							
		โฉนดที่ดิน ๒๗/๑๐๐/๒๕๖๗	โฉนดที่ดิน ๒๗/๑๐๐/๒๕๖๗							

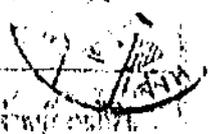
มีใบต่อ (ในชื่อ) นามอิน

๑๕๙-๑๑๐

สำเนียงจดทะเบียน (ใบต่อ)

วันที่

เลขที่ขึ้นทะเบียน ๒๕๗ อำเภอ นางั่ว จังหวัด กรุงเทพมหานคร



วันที่ขึ้นทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ลงทะเบียน	ผู้รับอนุญาต	จำนวนผู้ปฏิบัติงาน			วันที่ขึ้นทะเบียน	สถานที่ปฏิบัติงาน
				ชาย	หญิง	รวม		
วันที่ ๒๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๑๘	ขึ้นทะเบียน	บริษัท ก่อสร้าง	ช่างเทคนิค	๑	๓	๔	...	...
วันที่ ๑๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๑๘	ขึ้นทะเบียน	บริษัท ก่อสร้าง	ช่างเทคนิค	๑	๓	๔	...	...
วันที่ ๑๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๑๘	ขึ้นทะเบียน	บริษัท ก่อสร้าง	ช่างเทคนิค	๑	๓	๔	...	...
วันที่ ๑๘ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๑๘	ขึ้นทะเบียน	บริษัท ก่อสร้าง	ช่างเทคนิค	๑	๓	๔	...	...

มีใบต่อ...

๒๙ พ.ค. ๕๙

สำเนา จดทะเบียน (ใหม่)

๒๕๘๗-๕/๑๐



๒๕๘๗

จังหวัด บางกอก

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เลขที่ โฉนด	ประเภท ที่ดิน	ชื่อ ผู้ครอบครอง	ชื่อ ผู้ครอบครอง	เนื้อที่ ทั้งหมด			เนื้อที่ คงเหลือ			โฉนด ที่ดิน	จำนวน โฉนด
				ไร่	งาน	ท.	ไร่	งาน	ท.		
๑๓๓	ดินเงินค่า ถม	บริษัทเกษตรอินทรีย์	ธนาคารไทยพาณิชย์	๑	๓	๕๒					(ชื่อ) สิริพันธ์ วัฒนศิริกุล โฉนด ๒๑ กรุงเทพมหานคร ๒๕๕๗
๑๓๔	ดินเงินค่า ถม	บริษัทเกษตรอินทรีย์	ธนาคารไทยพาณิชย์	๑	๓	๕๒					(ชื่อ) สิริพันธ์ วัฒนศิริกุล โฉนด ๒๑ กรุงเทพมหานคร ๒๕๕๗
โฉนดที่ดินฉบับนี้ ทำขึ้นใหม่ตามความในมาตรา ๖๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๗											
[Redacted Section with Stamp and Signature]											
๑๓๕	ดินเงินค่า ถม	บริษัทเกษตรอินทรีย์	ธนาคารไทยพาณิชย์	๑	๓	๕๒					(ชื่อ) สิริพันธ์ วัฒนศิริกุล โฉนด ๒๑ กรุงเทพมหานคร ๒๕๕๗
๑๓๖	ดินเงินค่า ถม	บริษัทเกษตรอินทรีย์	ธนาคารไทยพาณิชย์	๑	๓	๕๒					(ชื่อ) สิริพันธ์ วัฒนศิริกุล โฉนด ๒๑ กรุงเทพมหานคร ๒๕๕๗

๒๒๑-๖/๑

สำเนาบัญชีทะเบียน (ต่อ)

กรมการคลัง

๒๕๘๗

อำเภอ

บางซื่อ

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เลขที่บัญชี	ชื่อผู้จดทะเบียน	ประเภทกิจการ	ที่ตั้งกิจการ	จำนวนผู้ถือหุ้น			จำนวนเงิน			จำนวนเงินชำระ	จำนวนเงินคงเหลือ
				ช	น	ก	ช	น	ก		
๒๒๑-๖/๑	บริษัท	บริษัท	บริษัท	๑	๓	๗๖					
๒๒๑-๖/๒	บริษัท	บริษัท	บริษัท	๑	๓	๗๖					
๒๒๑-๖/๓	บริษัท	บริษัท	บริษัท	๑	๓	๗๖					
๒๒๑-๖/๔	บริษัท	บริษัท	บริษัท	๑	๓	๗๖					
๒๒๑-๖/๕	บริษัท	บริษัท	บริษัท	๑	๓	๗๖					
๒๒๑-๖/๖	บริษัท	บริษัท	บริษัท	๑	๓	๗๖					
๒๒๑-๖/๗	บริษัท	บริษัท	บริษัท	๑	๓	๗๖					
๒๒๑-๖/๘	บริษัท	บริษัท	บริษัท	๑	๓	๗๖					
๒๒๑-๖/๙	บริษัท	บริษัท	บริษัท	๑	๓	๗๖					

สำเนาบัญชีรายชื่อ (ในข้อ)

๒๕๙๑-๓๑ แผ่นที่ ๓

เลขที่ขึ้นชื่อ ๒๕๙๑

อำเภอ มารัง

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	เมื่อเกิด			เมื่อเกิด			อายุ	เจ้าพนักงานขึ้น
				ปี	วัน	ที่	ปี	วัน	ที่		
ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	๑	๓	๒๕					ชื่อ นาม (เจ้าพนักงานขึ้น)
ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	๑	๓	๒๕					ชื่อ นาม (เจ้าพนักงานขึ้น)
ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	๑	๓	๒๕					ชื่อ นาม (เจ้าพนักงานขึ้น)
ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	๑	๓	๒๕					ชื่อ นาม (เจ้าพนักงานขึ้น)
ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	๑	๓	๒๕					ชื่อ นาม (เจ้าพนักงานขึ้น)
ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	๑	๓	๒๕					ชื่อ นาม (เจ้าพนักงานขึ้น)
ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	๑	๓	๒๕					ชื่อ นาม (เจ้าพนักงานขึ้น)
ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	๑	๓	๒๕					ชื่อ นาม (เจ้าพนักงานขึ้น)
ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	ชื่อ นาม	๑	๓	๒๕					ชื่อ นาม (เจ้าพนักงานขึ้น)

ฉบับสำเนาที่ติด ทำน้ออก

19-32-9-0-0-0-005

ฉบับสงวน

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ระหว่าง

บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

กับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

วันที่ 3 ธันวาคม 2566

WE LAYING CO.

WITANONG CHINSAVAT & PARTNERS LTD.

640 อาคารเมโทรวิภา ทาวเวอร์ ชั้น 22

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ระหว่าง

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

กับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

วันที่ 3 ธันวาคม 2566

WEERAWONG 

WEERAWONG, CHINNAVAI & TRANOPARSA LTD.

640 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ชั้น 22

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330



สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

สัญญานับให้ดำเนิน เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2558 ระหว่าง

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

โดยที่

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

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันตั้งมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

1.1 เมื่อเงื่อนไขตลาดที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและกองทุนรวมตกลงเช่า



- (1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 567 และ 2587 หน้าสำรวจเลขที่ 215 และ 362 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 3 ไร่ 1 งาน และ 3 ตารางวา ("ที่ดินที่เช่า") ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ
- (2) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) บางส่วน เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 91,664 ตารางเมตร ("อาคารที่เช่า") ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ
- (3) ส่วนควบ และงานระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าซึ่งได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ("งานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า") ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ

ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้

1.2 เมื่อเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว ผู้เช่าตกลงจะซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการปฏิบัติงานใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ("ทรัพย์สินที่ซื้อ") จากผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงจะขายทรัพย์สินที่ซื้อตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ให้แก่ผู้เช่าในราคาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่ซื้อปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้

ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า (ตามที่นิยามข้างล่าง)

ข้อ 2. เงื่อนไขบังคับก่อน

2.1 กว่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อจะมีผลต่อเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จแล้ว เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะยกเว้นการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว

- (1) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารของสหวิหะหว่างผู้ให้เช่า (ในฐานะผู้บริหารของสหวิหะ) และผู้เช่า (ในฐานะผู้เช่า) ได้รับการลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแล้ว
- (2) ผู้เช่าเซ็นในอาคาร (ตามที่นิยามข้างล่าง) ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ตามที่นิยามข้างล่าง) ผลิตก่อนวันเช่าผ่านสัญญาฉบับนี้ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า เป็นจำนวนอย่างน้อยร้อยละ 70 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารที่เช่า

ทั้งนี้ "สัญญาเช่าและสัญญาบริการ" ที่กล่าวในข้อนี้ หมายความว่าถึง สัญญาเช่าพื้นที่ภายใน อาคารที่เช่า และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ภายใน อาคารที่เช่าที่ ("ผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร") ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รายชื่อของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาฉบับนี้

2.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้เงื่อนไขตามข้อ 2.1 เป็น ผลสำเร็จก่อนหรือภายใน 16 วันทำการนับจากวันที่จดทะเบียนจดทะเบียนหลักทรัพย์เป็นกองทุนรวมกับ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("วันที่การเช่าสำเร็จ")

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

ข้อ 3. ระยะเวลาการเช่า การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า และกำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์

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

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

3.3 ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบฉบับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและ หน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 3) และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเงินประกันเช่าและการบริการตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (หากมี) ให้แก่ผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนการเช่า เมื่อได้มีการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 3.1 และเมื่อผู้เช่าได้ ชำระค่าตอบแทนตามข้อ 4 ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว

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

ให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่ง เกิดขึ้นก่อนกำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์

3.5 ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารซึ่งมิได้ยินยอมการโอนสิทธิและใบเช่าของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า ก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

- (1) ผู้เช่าตกลงที่จะปฏิบัติตามใบเช่าของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า
- (2) ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.4 ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับใช้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับใช้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.3 และ
- (3) ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่าโดยเร็ว

3.6 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในกรณีต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้ผู้เช่าพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

ข้อ 4. ค่าตอบแทน

4.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,980,270,366 บาท (ตามหักเจ้าร้อยละแปดสิบล้านห้าร้อยแปดหมื่นห้าพันบาท) เพื่อตอบแทนแทนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยแบ่งค่าเช่าตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,780,971,847 บาท (สามพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นหนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบเจ็ดบาท)
- (2) ค่าเช่าสำหรับงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 195,548,007 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านห้าหมื่นแปดพันบาท) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

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

hmm

4.2 คู่สัญญาตกลงซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อในราคา 3,462,611 บาท (สามล้านสี่แสนห้าหมื่นสองพันหกร้อยยี่สิบเอ็ดบาท) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว โดยผู้เช่าจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งจำนวน ในวันจดทะเบียนการเช่า

4.3 ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนในสิทธิการให้เช่าครุภัณฑ์ให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 300,000 บาท (สามแสนบาท) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

ข้อ ๕. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะเช่าครุภัณฑ์ของ ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการขึ้นโต๊ะกับทรัพย์สินที่เช่าอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเพื่อใช้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และ/หรือวัตถุประสงค์ที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ("โครงการจัดการกองทุนรวม") และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ("หนังสือชี้ชวน") โดยในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ได้มีการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า

ข้อ 6. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

6.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ ๕ ของสัญญาฉบับนี้

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

ภายในระยะเวลาที่เช่า ให้อาคาร สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบที่มีการก่อสร้างขึ้นใหม่บนเนื้อที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนใดๆ จากผู้ให้เช่า

6.3 ผู้เช่าตกลงจะบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดจนดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือกระทำการใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้

hmm.

ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำก่อกวนใด ๆ ที่เป็น การรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการ ก่อสร้าง หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไปว่าโดย ตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบ รียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

6.4 ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจซ่อมทรัพย์สินที่เช่าได้ในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และการเข้า ตรวจซ่อมทรัพย์สินที่เช่าต้องไม่ทำให้ธุรกิจของผู้เช่าต้องหยุดชะงัก

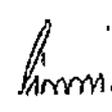
6.5 ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือ ผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.4 ข้างต้นในส่วนที่ผู้เช่าได้รับใช้ ส่งมอบเช่าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้เช่าได้รับใช้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า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

6.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกันทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงตลอด ถึงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม

6.7 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าภายในระยะเวลาอันสมควรถึง แผนการ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่ผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าที่แตกต่างอย่างมี หมายสำคัญจากข้อมูลที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

6.8 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้ รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้ สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่า อย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญา

6.9 ผู้เช่ามีสิทธิปฏิเสธการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญา ระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอัน สมควร



6.10 ผู้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือมีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อภาระปฏิญัติน้ำที่ต่างๆ ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

ข้อ 7. สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

7.1 ภายใต้บังคับของข้อ 6.9 ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการตามที่กองทุนรวมร้องขอ รวมถึงลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าตามสัญญาฉบับนี้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้

7.2 ภายใต้บังคับของข้อ 6.2 ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเช่า ซึ่งรวมถึงอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่เช่ามีขึ้นในอนาคต หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ด้ดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ไปว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นตามผู้เช่าร้องขอหรือตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงตลอดถึงลงลายมือชื่อในแบบคำร้องหรือการให้ความยินยอมในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าตามที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นและตกลงจะดำเนินการแนบแบบปลูกสร้างและเอกสารที่ประกอบคำขอ/อนุญาตดังกล่าว

7.3 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.4 ข้างต้นในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับใช้คืนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้เช่าภายในวันทำการที่ 6 ของเดือนถัดจากเดือนที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินดังกล่าว และจะส่งมอบต้นฉบับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ายื่นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่าภายใน 6 วันทำการนับจากวันที่ผู้เช่ายื่นที่ในอาคารให้ข้อมูลยินยอมดังกล่าว

7.4 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย ขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และตกลงไม่ต่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ยกเว้นกรณีในกรณีที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่ขอทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้ผู้เช่าจง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ใช้เป็นหลักประกัน ต่อภาระผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใด ๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้



เช่าตลอดระยะเวลาเช่า

- 7.6 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่า จะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่ผู้สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้เช่า จะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 7.7 ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการหรืองดเว้นกระทำการใด ๆ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าทำสัญญาเช่าฉบับนี้
- 7.8 ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือมีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญา
- 7.9 เพื่อให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์จากพื้นที่ที่ผู้ให้เช่าได้นำไปให้เช่าระยะยาวแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าก่อนวันที่ผู้สัญญาตกลงเช่าทำสัญญาฉบับนี้ คิดเป็นพื้นที่รวม 1,397.40 ตารางเมตร รายละเอียดปรากฏตาม เอกสารแนบท้าย 4 โดยผู้ให้เช่าได้รับชำระค่าเช่าล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงพื้นที่ในครั้งแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงว่านับแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 หรือวันจดทะเบียนการเช่า (แล้วแต่ whichever เกิดขึ้นหลัง) จนถึงวันที่ผู้เช่าจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่กับผู้เช่าช่วงพื้นที่ แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผู้ให้เช่าตกลงที่จะชำระเงินค่าเช่ากับพื้นที่ให้เช่าระยะยาวให้แก่ผู้เช่าเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 30,397,200 บาทต่อปี หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 2,528,100 บาทต่อเดือน โดยจะชำระเป็นรายเดือนภายในวันทำการที่ 5 ของทุกเดือนตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน เอกสารแนบท้าย 4 ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีหนังสือสัญญาฉบับนี้จำนวน 12 ฉบับที่ออกโดยธนาคารให้กับผู้เช่า เพื่อรับประกันการชำระเงินรายเดือนสำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะยาวตามสัญญาเช่าฉบับนี้ เป็นจำนวนเงิน 2,528,100 บาทต่อฉบับ ในช่วงระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ข้อ 8. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

- 8.1 ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่ผู้สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 8.2 ผู้เช่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และผู้เช่าพื้นที่ร้านค้า

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

ข้อ 9. การประกันภัย

9.1 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) ยกเว้นกรณีการก่อการร้าย และกรณีที่ดินหลุดตัวสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่ากับบริษัทประกันภัยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน
- (2) ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์
- (3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน
- (4) ทุนประกันจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์ต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เช่าทรัพย์สินมาประกันภัยหรือในกรณีที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ

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

9.3 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) กับบริษัทประกันภัยและในวงเงินประกันภัยตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

9.4 ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการแก้ไขข้อขัดข้องต่อไปนี้โดยมิชักช้า แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่า (ก) กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด และ (ข) กรมธรรม์ประกันภัยเพื่อประโยชน์

[Handwritten signature]

บุคคลภายนอก ซึ่งถืออยู่ในวันจดทะเบียนการเช่าเพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้มีเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 9.1 และข้อ 9.3 ข้างต้น และให้ผู้เช่าชำระเบี้ยประกันภัยสำหรับ กรมธรรม์ดังกล่าวตามระยะเวลาการประกันภัยดังกล่าวนี้มาจากวันจดทะเบียนการเช่า

ทั้งนี้ นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันก่อนที่มีการผลักดันถึงกรมธรรม์ประกันความเสียหายทุกชนิด และกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก เพื่อให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าทำไว้ หากผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากผู้รับประกันภัย ผู้ให้เช่าตกลงที่จะโอนค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าโดยเร็ว

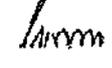
9.5 ในกรณีที่เกิดภัยใด ๆ ขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมดก็ตาม ผู้เช่าตกลงว่าจะใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากประกันความเสียหายทุกชนิด (All Risks Insurance) จากบริษัทประกันภัยเพื่อจัดการสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามแบบแปลนแผนผังและรายการที่คู่สัญญาจะตกลงกัน โดยต้องก่อสร้าง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

9.6 ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลงก่อนที่ผู้เช่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าได้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหาย ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้โดยไปถือจำฝ่ายใดเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายอันเนื่องมาจากกรณีเลิกสัญญาตามข้อนี้ โดย (ก) ผู้เช่าไม่มีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากประกันความเสียหายทุกชนิด (All Risks Insurance) และให้ผู้เช่าส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับสลิทใหม่ทดแทนดังกล่าว และ (ข) ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ที่ผู้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัยเนื่องมาจากทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายตามข้อนี้ ไม่ครอบคลุมจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าไปแล้วคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่คงเหลืออยู่ในส่วนที่ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักไปครอบคลุม และผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่าส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าหรือผู้เช่าร่วมกับหลักฐานการที่ผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักข้างต้น

9.7 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยทรัพย์สินอื่นๆ ของผู้เช่าและบุคคลที่สาม กับผู้รับประกันภัยที่ผู้เช่าเป็นแถมควรด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ข้อ 10. หน้าที่ไม่การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

10.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง



10.2 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง เฉพาะความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

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

ข้อ 11. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้ให้เช่าดังต่อไปนี้

11.1 ผู้เช่ามีฐานะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่ผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้อง

11.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดสรรกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน

11.3 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 12. คำรับรองและรับประกันของผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

12.1 ผู้ให้เช่าเป็นบริษัทมหาชนจำกัดซึ่งจัดตั้งและดำรงอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย

12.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเข้าทำและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกประการ

12.3 การเข้าทำและการปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้อสัญญาดังนี้มีผลสมบูรณ์และผูกพันผู้ให้เช่ารวมทั้งสามารถใช้บังคับต่อผู้ให้เช่าเพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ได้ทั้งหมดภายใต้การปฏิบัติตามบทบัญญัติต่าง ๆ ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

12.4 การเข้าทำ และการปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้อสัญญาดังนี้มีโดยผู้ให้เช่าไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้ง ฝ่าฝืนและหรือไปเป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำสั่งศาลใด ๆ และผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำสัญญาดังนี้มีโดยครบถ้วนแล้ว

- 12.5 ผู้ให้เข้าได้มีความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ จากสัญญาต่าง ๆ ของผู้ให้เข้าและ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว
- 12.6 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เข้าตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือผิดผูกพันใด ๆ ที่ผู้ให้เข้ามีอยู่กับบุคคลภายนอก
- 12.7 ทรัพย์ที่เข้าอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบุกรุกของอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมเช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์ที่เข้า
- 12.8 ในช่วงเวลาก่อนเริ่มจดทะเบียนการเข้า ผู้ให้เข้าไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เข้าในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 12.9 ผู้ให้เข้าเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์ที่เข้าตามสัญญาเช่าที่ดินและทรัพย์ที่เข้าไปอยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 12.10 การประกอบกิจการต่างๆของทรัพย์ที่เข้า รวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้งานและการประกอบกิจการของอาคารที่เข้า ได้รับอนุญาตและ/หรือใบอนุญาตจากหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนและใบอนุญาตและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์ ("ใบอนุญาต")
- 12.11 ผู้ให้เข้ามิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาต และผู้ให้เข้ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาตและ/หรือการได้รับอนุญาตถูกระงับ ยกเลิกหรือเพิกถอน
- 12.12 ทรัพย์ที่เข้าไปอยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ให้เข้าภายใต้สัญญาฉบับนี้
- 12.13 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เข้าไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกรณีฉุกเฉินภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- 12.14 ผู้ให้เข้าได้ทำประกันภัยโรงเรือนและที่ดิน และภานีบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ที่เข้าที่เกิดขึ้นก่อนจดทะเบียนการเข้าครบถ้วนแล้ว
- 12.15 ในการประกอบกิจการของอาคารที่เข้า ผู้ให้เข้าได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป

hmm

ผู้ให้เข้าไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เข้ามีลักษณะที่ขัดหรือแย้ง กับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม

12.16 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเข้า ผู้ให้เข้าไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับ บุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิคิดว่าผู้เข้าในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญา ฉบับนี้

12.17 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้า การดำเนินการกิจการของทรัพย์สินที่เข้า และ/หรือผู้ให้เข้าที่ปรากฏในโครงการ จัดการกองทุนรวม และ/หรือหนังสือชี้ชวน เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาด ข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มิได้เปิดเผยหรือแจ้งให้ผู้เข้าทราบ ซึ่งการที่มิได้ดำเนินการดังกล่าวจะ ส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้า การดำเนินการกิจการของทรัพย์สินที่เข้า และ/หรือผู้ให้เข้า ตามที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวม และ/หรือหนังสือชี้ชวน

ข้อ 13. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

13.1 ผู้ให้เข้าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเข้า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้น จากเรื่องเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเข้าตามสัญญา

13.2 ผู้ให้เข้ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของ ตนเอง

13.3 ผู้ให้เข้าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียม ใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการให้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้า สำหรับปี 2556 ตามสัดส่วนจนถึงก่อนวันจดทะเบียนการเข้า โดยตั้งแต่ก่อนจดทะเบียนการเข้าเป็นต้นไป จนสิ้นสุดระยะเวลาการเข้า ผู้เข้าจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระภาษีดังกล่าวเองทั้งสิ้น

13.4 ในกรณีที่ผู้ให้เข้าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่ง ผู้ให้เข้าไม่บันทึกชำระ ผู้ให้เข้าตกลงคืนภาษี และ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวให้แก่ผู้เข้าจนครบถ้วน ภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้ให้เข้าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงาน ราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้เข้า

ในกรณีที่ผู้ให้เข้าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งผู้เข้ามีหน้าที่ชำระ ผู้ให้เข้าตกลงคืนภาษี และ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวให้แก่ผู้เข้าจนครบถ้วน ภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้ให้เข้าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการ ที่เกี่ยวข้องจากผู้ให้เข้า

ข้อ 14. การอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ

เพื่อเป็นคำตอบแทนคำเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้เครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ ในเครื่องหมาย "ซี.พี.ทาวเวอร์" และ "C.P. TOWER" ("สิทธิในกาเช่าใช้เครื่องหมาย") เพื่อดำเนินกิจการของผู้เช่า รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และใช้ในการโฆษณาและทราฟฟิคประชาสัมพันธ์ของผู้เช่า เพื่อดำเนินกิจการของผู้เช่า รวมถึงใช้เครื่องหมายดังกล่าวในเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกันเรื่องดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าตกลงที่จะดำเนินการต่างๆ เพื่อไม่ให้มีทรัพย์สินในเครือของผู้ให้เช่ามาฟ้องร้องในการใช้เครื่องหมายดังกล่าว

ทั้งนี้ ภายหลังจากผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายดังกล่าวต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์แล้ว คู่สัญญาตกลงจะเข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่คู่สัญญาเห็นชอบร่วมกันและไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดต่อไปโดยเร็ว

ข้อ 15. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการยกเลิกสัญญา

หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แยกแต่กรณี

- 15.1 คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดชำระหนี้และรับประกันภายใต้สัญญา
- 15.2 ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือในพู่กิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 15.3 ครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยไม่มีการต่ออายุการเช่าออกไป
- 15.4 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือมีการเพิกถอนหรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ได้รับความผิดของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ

ข้อ 16. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ผิดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 15 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 16.1 กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการยกเลิกสัญญาในข้อ 15.1 และข้อ 15.2 ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤตินัดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับ

แต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญาให้เป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยพลัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาได้สิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เว้นแต่การไม่ปฏิบัติตามการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในกำหนดเวลานี้เกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย หรือเพราะเหตุที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาในต้องรับผิดชอบ

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาและผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่า รวมถึงชำระค่าประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

- 16.2 กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาใน ข้อ 16.3 และข้อ 16.4 ของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญาได้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้
- 16.3 หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้เป็นผู้คิดนัดชำระหนี้จะมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น.
- 16.4 ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาตามสัญญานี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดค่าระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือออกค่าเช่า
- 16.5 เมื่อคู่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือจะบังคับด้วยเหตุอื่นใด ผู้เช่าทั้งสองจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควมและอุปกรณ์ที่ติดตรึงกับทรัพย์สินที่เช่า ในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษา โดยผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้

ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าอาจร่วมกันแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินที่เช่าโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวร่วมกันเท่าๆกัน
- (2) ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและหนี้ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าที่ขึ้นเป็นอาวคารถมีอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่ผู้ให้เช่า

Loam

(๑) รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดินของทรัพย์สินที่เช่าในระยะเวลาการเช่าตามสัดส่วนหนึ่งหากผู้เช่าได้ชำระภาษีล่วงหน้าในส่วนหนึ่งของช่วงเวลาภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วก่อนระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะคืนภาษีในส่วนดังกล่าวตามสัดส่วนให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 วันจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า

หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีดังกล่าวแทนผู้เช่า หรือผู้เช่ามีภาษีค้างชำระและผู้ให้เช่าชำระภาษีดังกล่าวแทนผู้เช่าให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าจะคืนภาษีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระแทนผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันจากวันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้ให้เช่า

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

ข้อ 17. การแตกต่างหากของสัญญา

หากผู้สัญญาข้อใดข้อหนึ่งขาดสัญญาที่ติดเป็นระยะเวลา ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์ และผูกพันผู้สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นระยะเวลา ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และผู้สัญญาตกลงว่าผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อหนี้และหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่สมบูรณ์มาใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 18. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักที่ผู้เช่าที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บริบทข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

ข้อ 19. การเก็บข้อมูลในคอมพิวเตอร์



ในระหว่างที่สัญญาฉบับนี้ยังคงใช้บังคับ และภายใน 1 ปีนับจากวันที่สัญญามีสิ้นสุดลง คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ส่งมอบมาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญาให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 19.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 19.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 19.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณะทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

ข้อ 20. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ตั้งที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นที่คู่สัญญาจะแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คำบอกกล่าวนี้อาจส่งด้วยตนเองหรือทางส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่น ในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเองหรือพนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้ผู้ไม่เข้า

บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

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

โทรศัพท์: (02) 626-7000

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กองหุ้นร่วม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โครท

ที่อยู่: เลขที่ 196 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์: (02) 666-6100

เขียน: ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
ทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่
ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งสำเนาเอกสารให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่
ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

ข้อ 21. การระงับสิทธิ

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้าในการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญานฉบับนี้ ภาให้ถือ
ว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

ข้อ 22. กฎหมายที่ใช้บังคับ

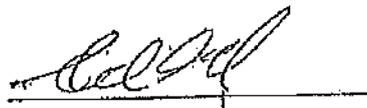
22.1 ในกรณีที่มิใช่ข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งตามสัญญานฉบับนี้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่อาจตกลงกันได้
คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธิเข้าศาลที่มีอำนาจพิจารณาและพิพากษาคดีเกี่ยวกับข้อโต้แย้งหรือข้อ
พิพาทดังกล่าว

22.2 สัญญานฉบับนี้ให้อยู่ภายใต้การบังคับและกำกับดูแลการตีความตามกฎหมายไทย

[คู่สัญญาลงนามหน้าตัวไป]

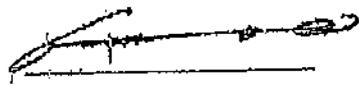
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ๒ ฉบับ มีความถูกต้องตรงกัน สันนิษฐานได้ว่าอ่านและทำความเข้าใจกับข้อความใน
สภานิติบัญญัติได้ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ก่อนทำพยานไว้เป็น
สำคัญ

บริษัท ซี.พี.แอล จำกัด (มหาชน)



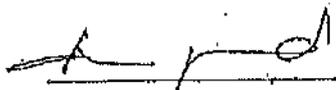
นายสุเมธ อรุณานนท์ชัย

พยาน

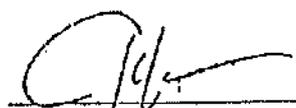


นายสมเกียรติ ธีระทองดี

ตกลงทุนร่วมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โคราช



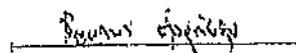
นายชिरวิช มุณีแจศรี



นางสรวิศา มานัตนง



ทง่วน



นางสาวสรวิศา มานัตนง

เอกสารแนบท้าย 1
 ราชลยเสียดทรีพม์ที่เช่า

1. ที่ดินที่เช่า

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	พื้นที่ ไร่/วอ	เกิดที่ดิน เลขที่สิทธิ			เกิดที่ดินคงเหลือ ถาวร		
				11	12	20	1	2	3
1	657	99	216	1	1	11	1	1	11
2	2587	98	362	1	3	92	1	3	92
รวมทั้ง 2 แปลง				3	4	103	2	4	103

2. อาคารที่เช่า

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

3. งานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า

- 3.1 งานระบบไฟฟ้าและน้ำประปา
- 3.2 งานระบบสุขาภิบาล
- 3.3 ระบบป้องกันอัคคีภัย
- 3.4 ระบบปรับอากาศ
- 3.5 ระบบลิฟท์โดยสาร
- 3.6 ระบบโทรศัทพ์
- 3.7 ระบบบันไดเลื่อน
- 3.8 ระบบดูแลรักษาความปลอดภย

เอกสารแนบท้าย 2

รายละเอียดมาตรการย้ําพื้นที่สี

- อุปกรณ์ระบบสุราก็บด ได้แก่ บึงก้า, มอเตอร์ไฟฟ้า
- อุปกรณ์ดับเพลิง ได้แก่ ไข่ฉุกเฉิน, ถังดับเพลิง
- เครื่องมือเครื่องใช้ในห้องก้า เช่น เครื่องเป่าก้า
- อุปกรณ์ระบายนากาศ ได้แก่ ฟ้าคณภูตอากาศ
- Software ได้แก่ Software ระบบที่จอครก
- ฝ้ายโงษรก
- อุปกรณ์เสียงตามสาย
- อุปกรณ์กล้องวงจรปิด ได้แก่ กล้องวงจรปิด

เอกสารแนบท้าย 3
สัญญาเช่าและสัญญาบริการ

เอกสารแนบท้าย 4
พื้นที่ให้เช่าระยะยาว

1. พื้นที่ให้เช่าระยะยาว

พื้นที่ดังต่อไปนี้ให้เปรียบเทียบกับว่า "พื้นที่ให้เช่าระยะยาว"

พื้นที่	ผู้เช่าในปัจจุบัน	ขนาด (ตารางเมตร)	วันที่สัญญาเช่าพื้นที่ เดิมสิ้นสุดลง
พื้นที่ B: B-2	บมจ. โกลบอล ฟู๊ด กรุ๊ป	355.0	31 พฤษภาคม 2557
พื้นที่ B: B-3	บจ. เทคโนโลยีฟู๊ด	440.4	24 พฤษภาคม 2557
พื้นที่ 1: A-1	บจ. เสทท์สตีล	432.0	30 มิถุนายน 2557
พื้นที่ 1: A-3	บจ. นิคมองค์ของฟีดคอล	46.0	30 มิถุนายน 2557
พื้นที่ 1: A-4	บจ. บรม โซลดิ้งส์	124.0	30 มิถุนายน 2557
รวม		1,397.4	

2. ค่าตอบแทนที่ผู้ให้เช่าต้องชำระให้แก่กองทุนรวม

ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวมสำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะยาวเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 30,337,200 บาท (สามสิบล้านสามหมื่นสามพันสองร้อยบาท) โดยจะชำระเป็นรายเดือน ภายในวันที่เก้าวันที่ 5 ของทุกเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนที่ผู้ให้เช่าต้องชำระต่อเดือน = (ก) - (ข)

โดยที่

(ก) หมายถึง

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

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

- (ข) หมายถึง ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมต่อเดือนที่กองทุนรวมได้รับจริงจากผู้เช่าวงเงินที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ฉบับเดิมสิ้นสุดลง
- "ผู้เช่าวงเงินที่" หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ให้เช่าระยะยาว
- "สัญญาเช่าพื้นที่" หมายถึง สัญญาเช่าและสัญญาบริการพื้นที่ให้เช่าระยะยาว
- ทั้งนี้ ในกรณี (ข) มีจำนวนสูงกว่าหรือเท่ากับ (ก) ในแต่ละเดือน ผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระค่าตอบแทนสำหรับเดือนอื่นๆ ให้แก่กองทุนรวม

/

หนังสือมอบอำนาจ

ทำที่ บริษัท ซี.พี.แอนด์ จำกัด (มหาชน)

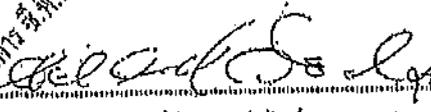
วันที่ 30 ตุลาคม 2556

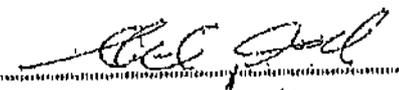
ด้วยหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ บริษัท ซี.พี.แอนด์ จำกัด (มหาชน) โดย นายสุนทร อรุณานนท์ชัย และนายวีรวัฒน์ กาญจนฤกษ์ กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 313 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("บริษัท" หรือ "ผู้มอบอำนาจ") ขอมอบอำนาจให้ นายสุนทร อรุณานนท์ชัย อยู่บ้านเลขที่ 21 ซอยพร้อมศรี แขวงคลองกุ่มเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ("ผู้รับมอบอำนาจ") เป็นผู้รับมอบอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้มอบอำนาจไปกระทำการในเอกสาร ดังต่อไปนี้ (รวมเรียกว่า "สัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมของทุนรวมกสิกรรมเพื่อสังคมหรือหุ้นกู้")

1. สัญญาเช่าที่ดินและอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ระหว่างบริษัท และ กองทุนรวมกสิกรรมเพื่อสังคมหรือหุ้นกู้ บริษัท ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
2. สัญญาเช่าที่ดินและอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ระหว่างบริษัท และ กองทุนรวมกสิกรรมเพื่อสังคมหรือหุ้นกู้ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
3. สัญญาเช่าที่ดินและอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (ทิวาไท) ระหว่างบริษัท และ กองทุนรวมกสิกรรมเพื่อสังคมหรือหุ้นกู้ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
4. สัญญาเช่าอาคารเช่า (Undertaking Agreement) ระหว่างบริษัท และ กองทุนรวมกสิกรรมเพื่อสังคมหรือหุ้นกู้ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
5. สัญญาแต่งตั้งผู้จำหน่ายและรับประกันการจ่าย (Underwriting Agreement) ระหว่างบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมกสิกรรมเพื่อสังคมหรือหุ้นกู้ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

รวมถึงการจัดทำ แก้ไข รับรองสำเนา หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมของทุนรวมกสิกรรมเพื่อสังคมหรือหุ้นกู้ และ/หรือ ลงนามเอกสารโดยที่ผู้มอบอำนาจที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมของทุนรวมกสิกรรมเพื่อสังคมหรือหุ้นกู้และกรรมการโดยที่ผู้มอบอำนาจที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวแต่ผู้ใดที่ผู้รับมอบอำนาจได้กระทำไปภายในขอบเขตแห่งหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ ผู้มอบอำนาจขอรับผิดชอบในการที่ผู้รับมอบอำนาจกระทำการไป (หรือการนิ่งว่าผู้มอบอำนาจ) ได้กระทำการด้วยความสุจริตและซื่อสัตย์ เพื่อเป็นหลักฐานแก่กรรมการของทุนรวมกสิกรรมเพื่อสังคมหรือหุ้นกู้และประธานกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทไว้ต่อไปในอนาคต



ลงชื่อ  (นายสุนทร อรุณานนท์ชัย) (นายวีรวัฒน์ กาญจนฤกษ์) ผู้มอบอำนาจ

ลงชื่อ  (นายสุนทร อรุณานนท์ชัย) ผู้รับมอบอำนาจ

ลงชื่อ  (นายสุนทร อรุณานนท์ชัย) ประธาน

ลงชื่อ  (นายสุนทร อรุณานนท์ชัย) ประธาน





ที่ บธ.006797

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทที่ได้จดทะเบียน เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด
เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2553 ทะเบียนเลขที่ 0107553000166
ปรากฏข้อมูลในรายการต่างเอกสารทะเบียน ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท ซี.พี.แอสต์ จำกัด (มหาชน)
2. กรรมการของบริษัท 5 คน ตามรายชื่อต่อไปนี้
 1. นายฉัตรชัย เจริญรัตน์
 2. นายสุนทร อรรถานนท์ชัย
 3. นายประเสริฐ พงศ์ภาว
 4. นายณัฐ เจริญรัตน์
 5. นายวีระวัฒน์ กาญจนกุล

3. ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามถือแทนบริษัทคือ นายฉัตรชัย เจริญรัตน์
นายสุนทร อรรถานนท์ชัย นายประเสริฐ พงศ์ภาว นายณัฐ เจริญรัตน์
นายวีระวัฒน์ กาญจนกุล ซึ่งในหนังสือนี้ลงนามถือร่วมกัน
และประทับตราสำคัญของบริษัท

4. ทุนที่จดทะเบียน 3,830,310,000.00 บาท
(สามพันแปดแสนสามสิบล้านสามหมื่นบาทถ้วน)
ทุนที่เรียกชำระเงิน 3,830,310,000.00 บาท /
(สามพันแปดแสนสามสิบล้านสามหมื่นบาทถ้วน)

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

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

6. วัตถุประสงค์ของบริษัทมหาชน จำกัด 57 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้
จำนวน 6 แผ่น โดยที่สามชื่อชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารและประทับตรากรมพัฒนาธุรกิจการค้าเป็นสำคัญ

รับรองสำเนาถูกต้อง



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Signature and Stamp of the Director



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

ที่ บช.006797

หนังสือรับรอง

ออกให้ ณ วันที่ 22 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556



รายการข้อมูลจรรยาบรรณของนิติบุคคลมีดังนี้
ข้อมูลจรรยาบรรณ

1. กรณีที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โปรดตรวจสอบ ราบลงแนบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. บริษัทได้มีชื่อ บริษัท จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนเลขที่ 0105526033031, เลขจัดทะเบียน
แม่สุภาภรณ์ จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการที่ 22 ตุลาคม 2556
3. นิติบุคคลมีได้ส่งงบการเงินปี 2555
4. หนังสือรับรองนี้ ครอบคลุมความที่แจ้ง/บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนไว้ต่อผลทางกฎหมายเท่านั้น
ข้อเท็จจริงไม่เกี่ยวข้องหาไว้พิจารณาเสีย
5. นามทะเบียนเหล่านี้ใช้เพื่อการจดทะเบียน และปรากฏว่าขอความขึ้นแจ้งเอกสารสำคัญที่จดทะเบียน
ไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ

กระทรวงพาณิชย์ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

รับรองสำเนาถูกต้อง



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Signature and stamp of the official

บริการข้อมูลจรรยาบรรณ www.dbd.go.th

ชำระค่าธรรมเนียม

โทร 02-238-7000 ต่อ 8870, 8667 หรือ 02-547-6994

ที่ มร.006707

ออกให้ ณ วันที่ 22 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำนักงานเกษตรที่แบบห้าบาทหนึ่งร้อยบาท

วัตถุประสงค์ของนิติบุคคล

0 107 55 3000 168 .1

ผู้ตั้งชื่อไปนี้

นายทะเบียน

(1) จัดซื้อที่ดิน ปลูกพืชสวน เลี้ยงสัตว์ ผลิตสินค้าเกษตร และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(2) ขยายกิจการ และรับจ้างผลิตสินค้าและบริการ

(3) เป็นนายหน้า ค้ำประกัน คัดเลือกผู้เช่าในกิจการและธุรกิจทุกประเภท เว้นแต่ในธุรกิจประกัน การหาสมาชิกให้แก่วัยรุ่นและการค้าปลีก

(4) ผู้มีเงิน ฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่น และให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ ครอบคลุมบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(5) ทำการจัดตั้งสำนักงานสาขา หรือตัวแทนในต่างประเทศ

(6) เข้าเป็นหุ้นส่วนจำกัดกำไรในกิจการอื่น (แต่เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจำกัด และบริษัทมหาชนจำกัด) กับบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด และกิจการอื่นที่จดทะเบียนแล้วในต่างประเทศ และเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการอื่นที่จดทะเบียนแล้วในต่างประเทศ

(7) ประกอบกิจการค้า ขาย ผลิตภัณฑ์จากสัตว์ ผลิตภัณฑ์มันเส้น แป้ง ข้าวโพด ข้าวสาลี ข้าวสาลี สัตว์มีชีวิต สัตว์มีชีวิต และ นวัตกรรม และผลิตภัณฑ์จากเกษตรกรรม

(8) ประกอบกิจการค้า เครื่องจักร เครื่องยนต์ เครื่องมือกล เครื่องหั่นหั่น ขยายพันธุ์ เครื่องกำเนิด และเครื่องใช้ไฟฟ้า ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ วิทยุ โทรทัศน์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องเล่นเสียง เครื่องเล่นวิดีโอ เครื่องเล่น DVD เครื่องเล่น Blu-ray เครื่องเล่น MP3 เครื่องเล่น MP4 เครื่องเล่น MP5 เครื่องเล่น MP6 เครื่องเล่น MP7 เครื่องเล่น MP8 เครื่องเล่น MP9 เครื่องเล่น MP10 เครื่องเล่น MP11 เครื่องเล่น MP12 เครื่องเล่น MP13 เครื่องเล่น MP14 เครื่องเล่น MP15 เครื่องเล่น MP16 เครื่องเล่น MP17 เครื่องเล่น MP18 เครื่องเล่น MP19 เครื่องเล่น MP20 เครื่องเล่น MP21 เครื่องเล่น MP22 เครื่องเล่น MP23 เครื่องเล่น MP24 เครื่องเล่น MP25 เครื่องเล่น MP26 เครื่องเล่น MP27 เครื่องเล่น MP28 เครื่องเล่น MP29 เครื่องเล่น MP30 เครื่องเล่น MP31 เครื่องเล่น MP32 เครื่องเล่น MP33 เครื่องเล่น MP34 เครื่องเล่น MP35 เครื่องเล่น MP36 เครื่องเล่น MP37 เครื่องเล่น MP38 เครื่องเล่น MP39 เครื่องเล่น MP40 เครื่องเล่น MP41 เครื่องเล่น MP42 เครื่องเล่น MP43 เครื่องเล่น MP44 เครื่องเล่น MP45 เครื่องเล่น MP46 เครื่องเล่น MP47 เครื่องเล่น MP48 เครื่องเล่น MP49 เครื่องเล่น MP50 เครื่องเล่น MP51 เครื่องเล่น MP52 เครื่องเล่น MP53 เครื่องเล่น MP54 เครื่องเล่น MP55 เครื่องเล่น MP56 เครื่องเล่น MP57 เครื่องเล่น MP58 เครื่องเล่น MP59 เครื่องเล่น MP60 เครื่องเล่น MP61 เครื่องเล่น MP62 เครื่องเล่น MP63 เครื่องเล่น MP64 เครื่องเล่น MP65 เครื่องเล่น MP66 เครื่องเล่น MP67 เครื่องเล่น MP68 เครื่องเล่น MP69 เครื่องเล่น MP70 เครื่องเล่น MP71 เครื่องเล่น MP72 เครื่องเล่น MP73 เครื่องเล่น MP74 เครื่องเล่น MP75 เครื่องเล่น MP76 เครื่องเล่น MP77 เครื่องเล่น MP78 เครื่องเล่น MP79 เครื่องเล่น MP80 เครื่องเล่น MP81 เครื่องเล่น MP82 เครื่องเล่น MP83 เครื่องเล่น MP84 เครื่องเล่น MP85 เครื่องเล่น MP86 เครื่องเล่น MP87 เครื่องเล่น MP88 เครื่องเล่น MP89 เครื่องเล่น MP90 เครื่องเล่น MP91 เครื่องเล่น MP92 เครื่องเล่น MP93 เครื่องเล่น MP94 เครื่องเล่น MP95 เครื่องเล่น MP96 เครื่องเล่น MP97 เครื่องเล่น MP98 เครื่องเล่น MP99 เครื่องเล่น MP100

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

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



กรมพัฒนาผู้ประกอบการ ก่อสร้างและพัฒนา
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Creative Service
สายด่วน 1670 www.dsd.go.th

บริการขอจดทะเบียน www.dsd.go.th ••• บริการรับจดทะเบียน ••• บริการจดทะเบียน โทร. 02 622 7600 ต่อ 3130, 3535 หรือ 02 617 6994

จัดพิมพ์ เดือนธันวาคม 2555

ที่ นส.00๕797

ออกให้ ณ วันที่ 22 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์

ยื่นขอรับสิ่งของมีจำนวน

๕7

ชื่อ ดังต่อไปนี้

นายทะเบียน

0 107 553 000 188

(๓๕) ประกอบธุรกิจบริการในเมืงที่ปรึกษาและให้คำแนะนำปัญหาเกี่ยวกับกิจกรรมทางธุรกิจ
ทางวิศวกรรม วิชาการบริหาร วิชาการเกษตร การตลาดและจัดจำหน่าย

(๓๖) ประกอบกิจการบริการจัดเก็บ ขนถ่าย จัดเก็บ จัดเก็บและแยกแยะของเสีย
อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การเงิน ขนถ่ายและประกอบประกอบบริการด้านวิศวกรรม

(๓๗) ประกอบกิจการโรงพยาบาลเอกชน สถานพยาบาล รับรักษาผู้ป่วยและผู้ป่วยรับ รักษาการ
ฝึกสอนและอบรมทางด้านวิชาการเกี่ยวกับการแพทย์ การพยาบาล

(๓๘) ประกอบธุรกิจบริการรับเป็นผู้จัดการและดูแลผลประโยชน์ เป็นที่ปรึกษาและจัดการทรัพย์สิน
ส่วนบุคคล

(๓๙) ประกอบกิจการประยุกต์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ความรู้เกี่ยวกับระบบคอมพิวเตอร์ ฝึกอบรม
คอมพิวเตอร์ ฝึกอบรมบุคลากร ส่วนราชการ และผู้ประกอบการธุรกิจ

(๔๐) ประกอบกิจการก่อสร้าง ก่อสร้างอาคารที่ติดต่อกับบ้าน การรับเหมา และติดตั้งเครื่องใช้
ก่อสร้าง ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างติดต่อกับที่ดิน ก่อสร้างบ้านเช่า ให้เช่า ให้เช่าซื้อ ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างที่
พาณิชย์ สภาวิชาชีพวิศวกรรม วิชาการ ขนถ่าย

(๔๑) ประกอบกิจการออกแบบ วางแผน จัดระบบควบคุม ฝึกอบรมงาน หรือให้วงงาน การก่อสร้าง
อาคารที่ติดต่อกับ อาคารพาณิชย์ อาคารโรงงาน สถานประกอบการ โรงงาน หอพัก โรงงาน สหกรณ์ อุโมงค์เขื่อน หรือ
งานโยธาอื่น ๆ รวมทั้งให้คำแนะนำ ปรึกษา ฝึกอบรม และผลิต การให้คำแนะนำเกี่ยวกับการประมาณราคา การ
วัสดุ ระบบการก่อสร้าง การควบคุมแบบจำลอง และแบบร่างที่แสดงให้เห็นรูปร่างของสิ่งก่อสร้างนั้น ตลอดจน
การวางแผนและควบคุมการเปลี่ยนแปลง พร้อมจนถึงก่อสร้างดังกล่าว

(๔๒) ประกอบกิจการออกแบบ ตกแต่ง และจัดหาเครื่องตกแต่งภายในอาคาร หรือสิ่งก่อสร้างอย่างอื่น
การเขียนแบบ หรือแบบร่างแสดงภายในให้เห็นถึงการตกแต่ง และจัดหาวัสดุตกแต่ง ให้พร้อม ไม้ดอกไม้
ต้นไม้

(๔๓) ประกอบกิจการรับซื้อ ขาย หรือรับคืนจากการขายของตลาด ทั้งในส่วนเอกชน และส่วนราชการ
รวมทั้งการซื้อ ขายทรัพย์สินที่ประกาศขายตามโรงรับจำนำ หรือการขายเงิน



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Quality Service
สายด่วน 1670 www.dsd.go.th

บริการจดทะเบียนทาง www.dsd.go.th → บริการจดทะเบียนทาง → บริการจดทะเบียน โทร. 02 620 7600 ต่อ 3530, 3539 หรือ 02 647 6394

วัตถุประสงค์ของบริษัที่มีจำนวน 67 ชื่อ ดังต่อไปนี้
0107553000186

(65) วัตถุประสงค์ของบริษัทไปลงทุนซื้อหุ้น พันธบัตร หุ้นกู้ และหลักทรัพย์อื่นของวิสาหกิจ ซึ่งตั้งขึ้นเพื่อ
ประกอบกิจการอุตสาหกรรม วัตถุประสงค์อื่น และกิจการขาย จำนอง หรือซื้อกลับคืนมาซึ่งหลักทรัพย์ หุ้น พันธบัตร
หุ้นกู้ และหลักทรัพย์อื่นเช่นว่านั้น ยกเว้นกิจการค้าหลักทรัพย์

(66) วัตถุประสงค์โดยงานราชการ เทศบาล หรือท้องถิ่น และเจ้าพนักงานหรือเจ้าหน้าที่เพื่อไปให้เครื่องจักร
กรรมวิธี โมดูลชุด ลิฟต์ในเครื่องนวมการก้าว อุตสาหกรรมเคมี ดินสิบลี ดินสิบลี ดินสิบลี สัมปทาน หรือ สิทธิพิเศษ
ซึ่งจำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท

(67) ประกอบกิจการผลิตพลังงานไฟฟ้าทุกประเภท โรงไฟฟ้าพลังความร้อน โรงไฟฟ้าพลังความ
ร่วมรวม โรงไฟฟ้าพลังน้ำ โรงไฟฟ้าพลังปรมาณู โรงไฟฟ้าพลังงานหมุนเวียน โรงไฟฟ้าไฮโดร โรงไฟฟ้าพลัง
ชีวภาพ โรงไฟฟ้าระบบโคเจนเนอเรชั่น และโรงไฟฟ้าอื่น ๆ ทั่วประเทศ ระบบผลิตและจ่ายไฟฟ้า เคอร์ดูกันดิคไฟฟ้า
สายส่งไฟฟ้าและสิ่งอื่นเป็นวัตถุประสงค์ของโรงไฟฟ้าที่ และงานขายกระแสไฟฟ้า

อำนาจออกสารที่แนบท้ายหนังสือรับรอง
นายทะเบียน

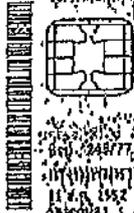


กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

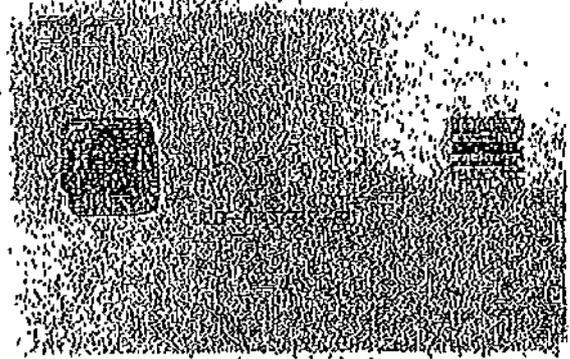
Creative Service
สายด่วน 1570 โทร. dbd.go.th



บัตรประชาชนประชาชน Thai National ID Card
เลขที่บัตรประชาชน 3-1006-00166-62-3



ชื่อ นามสกุล นาย วีระชาติ กาญจนนิต
Name Mr. Veerayai
Last name Kahjonnadul
บัตรประชาชน 3-1006-00166-62-3
Date of Birth 7 Mar, 1958



รายการเกี่ยวกับบ้าน

เลขรหัสประจำบ้าน 1027-014684-2

สำนักงานทะเบียนที่ดินจังหวัดเชียงใหม่

รายการที่อยู่ 245/77 หมู่ที่ 3

แขวงศิขรินสูง เขตเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
เขตเทศบาลเมือง

ชื่อหมู่บ้าน

ชื่อน้ำ

บ้านเลขที่ 14 เป็นโฉนดบ้านตามโฉนดหมายประจักษ์ชนชนวนอ. 50

วันที่โอนสิทธิ์จากโฉนดบ้านเลขที่ 5 น.ย. 2535

เป็นที่ดินประเภทที่ 1 ประเภทที่ 1/1 ของกรมที่ดิน

บ.ร. 14 ค.ค. 3-10

น.ส. วราภรณ์ อธิษฐาน

(นายวีระชาติ นวลจันทร์) วันที่โอนสิทธิ์ให้ทะเบียนบ้าน 18 มี.ค. 2539



เลขที่ 1 รายการที่ดินโฉนดที่ดินของกรมที่ดินประจำบ้าน 1027-014684-2

ลำดับที่ 3

ชื่อ นายวีระชาติ กาญจนนิต

บ้านเลขที่ 1027-014684-2

เขต เชียงใหม่

เลขประจำบ้านประชาชน 3-1006-00166-62-3

เลขที่ 2 มี.ค. 2481

เขตเทศบาลเมือง

นางอภิญญา อธิษฐาน

เขตเทศบาลเมือง

เขต เชียงใหม่

เขตเทศบาลเมือง

เขต เชียงใหม่

เขตเทศบาลเมือง เชียงใหม่ 25 มี.ค. 2549

(นายวีระชาติ อธิษฐาน)

รับรองสำเนาถูกต้อง

นายทะเบียน

(นายสุนทร อรุณานนท์ชัย)



ที่ ศบ.4003250

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัท ได้จดทะเบียน เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2545 ทะเบียนเลขที่ 0107545000373 (เดิมเลขที่ 40854500710) ประกาศข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียน ณ สำนักงานหนังสือพิมพ์ ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้น บริษัท นวัตกรรมจัดการลงทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
2. กรรมการของบริษัท 8 คน ตามรายชื่อต่อไปนี้

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| 1. นายสมชัย มุญเฑาะว์ | 2. นายอภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ |
| 3. นางสมศรี สุขสว่าง | 3. นายสมชัย มุญเฑาะว์ |
| 5. นายประสิทธิ์ จุลจันทร์ | 6. นายสุทัศน์ วัฒนศิริกุล |
| 7. นางเยาวภา วชิรากรพันธ์ | 8. นายคำป๊อ สมบูรณ์ |

3. ชื่อและจำนวนกรรมการในนิติบุคคลดังกล่าวคือ (หนึ่งบริษัท) คือ นายสมชัย มุญเฑาะว์, นายอภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ, นายสมศรี สุขสว่าง, นายประสิทธิ์ จุลจันทร์, นายสุทัศน์ วัฒนศิริกุล, นางเยาวภา วชิรากรพันธ์, นายคำป๊อ สมบูรณ์

4. ทุน ที่ชำระแล้ว 200,000,000.00 บาท / (สองร้อยล้านบาทถ้วน)
- ทุน ที่ชำระแล้ว 200,000,000.00 บาท / (สองร้อยล้านบาทถ้วน)

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

6. รอดพ้นเรื่องล้มละลายของบริษัทแห่งนี้ มาแล้ว 1 ปี ณ สิ้นปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้ จำนวน 1 แผ่น โดยที่สามปีถัดมาจะเปลี่ยนชื่อรับรองเอกสารแนบประวัตินิติบุคคล (โดยเอกสารกิจการค้า) เป็นสำคัญ



กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

ที่ ศร.4003250

หนังสือรับรอง

ออกให้ ณ วันที่ 18 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2556



ใบการขอการพิจารณาของนิติบุคคลที่ตั้ง
ในต่างประเทศ

1. กรณีที่ผู้ประกอบการไทยมีเงินลงทุนในต่างประเทศ โดยประกอบธุรกิจในต่างประเทศ ซึ่งผู้ลงทุนได้ยื่นขอรับการพิจารณาจากกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ พ.ศ. 2535 (โปรดตรวจสอบรายละเอียดการพิจารณาการประกอบธุรกิจในต่างประเทศของกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ)
2. บริษัทจดทะเบียนในหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
4. บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
5. บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
Department of Business Development
Ministry of Commerce

"We're Making Business
Creative Smarter"
สายด่วน 1570 www.dbd.go.th

กระทรวงพาณิชย์ www.dbd.go.th -> ประชาสัมพันธ์ -> บริการข้อมูล โทร. 02 524 7660 ถึง 3639 หรือ 02 547 5891
สำนักงาน กรุงเทพฯ 11146 น.



ที่ สก.4003250 ออกให้ ณ วันที่ 18 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2556

ส่วนราชการที่มอบหมายให้พิจารณา
นายประเสริฐ



ศึกษาเรื่อง (ชื่อของบริษัท) จำกัด

(1) มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการที่ผิดกฎหมายหรือไม่

กิจการที่ผิดกฎหมายตามกฎหมายว่าด้วยการว่าด้วยผิดกฎหมาย

[Handwritten signature]



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Creative Service
โทรศัทพ์ 1870 www.dbd.go.th

บริการข้อมูลข่าวสาร www.dbd.go.th -> บริการรับจดทะเบียน -> บริการค้นหา โทร. 02-620 7000 ถึง 8889, 2638 183 02-617 3534
สำนักงานใหญ่ โทร. 1146 4.



กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

หน้า ๑ จำนวน 10 หน้า

เรื่อง นายประเสริฐ

บริษัทส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ จำกัด (มหาชน)

มาตรา 1 บททั่วไป

- ข้อ 1. ชื่อบริษัทที่เรียกว่า บริษัทส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ จำกัด (มหาชน)
- ข้อ 2. สาขา บริษัท ในจังหวัดนนทบุรี และมีสำนักงานที่จังหวัดนนทบุรี กรุงเทพมหานคร และกรุงเทพมหานคร

ข้อ 3. วัตถุประสงค์ที่ประกอบขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

มาตรา 2 บทเฉพาะ

ข้อ 4. วัตถุประสงค์ที่ประกอบขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

ข้อ 5. วัตถุประสงค์ที่ประกอบขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

ข้อ 6. วัตถุประสงค์ที่ประกอบขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

ข้อ 7. วัตถุประสงค์ที่ประกอบขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

ข้อ 8. วัตถุประสงค์ที่ประกอบขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ



นายประเสริฐ (นายประเสริฐ) กรรมการ

(นายประเสริฐ) กรรมการ



เรื่อง ระเบียบกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

หน้า 6 ของจำนวน 10 หน้า

ข้อ 30. ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการ ...

ข้อ 31. กรรมการต้องแจ้งให้ประธานทราบโดยเร็วว่า ...

ข้อ 32. คณะกรรมการต้องจัดทำบัญชี ...

ข้อ 33. กรรมการต้องปฏิบัติตามหน้าที่ ...

ข้อ 34. กรรมการต้องปฏิบัติตามหน้าที่ ...

ข้อ 35. กรรมการต้องปฏิบัติตามหน้าที่ ...

บทบรรณาธิการ

ข้อ 36. กรรมการต้องปฏิบัติตามหน้าที่ ...

ข้อ 37. กรรมการต้องปฏิบัติตามหน้าที่ ...



ลงชื่อ
(นายธีรศักดิ์ จุฑาธนะกุล, นายสุเทพ สุจินดา)



กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

หน้า ๑ ของจำนวน 10 หน้า

(ร่างกฎกระทรวง) (พิมพ์ใหม่)

ข้อ 46. กฎกระทรวงว่าด้วยวิธีคำนวณมูลค่าสินค้าที่นำเข้าหรือส่งออกซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 100,000 บาท

- (1) ค่าขนถ่ายสินค้า และภาษีอากรที่จ่ายโดยผู้ส่งหรือผู้รับสินค้า รวมทั้งค่าประกันภัยสินค้า
- (2) ราคาสินค้าที่นำเข้าหรือส่งออก

ข้อ 46. ห้ามมิให้ขายสินค้าที่นำเข้าหรือส่งออกซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 100,000 บาท ในกรณีที่มีเงื่อนไขของภาคผนวกที่แนบมา
ซึ่งมีผลใช้บังคับเป็นต้นไป

กฎกระทรวงว่าด้วยวิธีคำนวณมูลค่าสินค้าที่นำเข้าหรือส่งออกซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 100,000 บาท
การคำนวณมูลค่าสินค้าที่นำเข้าหรือส่งออกซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 100,000 บาท ให้คำนวณตามวิธีคำนวณมูลค่าสินค้าที่นำเข้าหรือส่งออก
ซึ่งมีผลใช้บังคับเป็นต้นไป

ข้อ 47. ผู้ประกอบการนำเข้าหรือส่งออกซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 100,000 บาท ให้ยื่นคำขอต่อกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
เพื่อขอรับใบอนุญาตนำเข้าหรือส่งออกซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 100,000 บาท

ข้อ 48. ผู้ประกอบการนำเข้าหรือส่งออกซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 100,000 บาท ให้ยื่นคำขอต่อกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
เพื่อขอรับใบอนุญาตนำเข้าหรือส่งออกซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 100,000 บาท

ข้อ 49. ผู้ประกอบการนำเข้าหรือส่งออกซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 100,000 บาท ให้ยื่นคำขอต่อกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
เพื่อขอรับใบอนุญาตนำเข้าหรือส่งออกซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 100,000 บาท

ข้อ 50. ผู้ประกอบการนำเข้าหรือส่งออกซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 100,000 บาท ให้ยื่นคำขอต่อกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
เพื่อขอรับใบอนุญาตนำเข้าหรือส่งออกซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 100,000 บาท

ตำแหน่งผู้บังคับการ



Signature of the Director

ลงชื่อ อธิบดีกรมการค้าระหว่างประเทศ
(นายธีรศักดิ์ สุวรรณรงค์, นายสุรพงษ์ สุรพิพัฒน์)



1.2 ในกรณีที่เอกสารในข้อ 1.1 ของหนังสือฉบับนี้ ที่ได้รับมอบอำนาจมีอำนาจอื่นๆ อีกตามที่จำเป็น และหาวิธีเพื่อให้สอดคล้องกับวิธีการ การปฏิบัติ และ/หรือข้อกำหนดต่างๆ เกี่ยวกับกรรมการตาม ข้อ 1.1 เพื่อให้การกระทำและปฏิบัติการที่คู่ประศาสน์ของหุ้นถือมอบอำนาจฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์

ข้อ 2. บรรณการทางการเงิน

2.1 กระทำการ และลงนามในเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปิดโถง หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลง บัญชี เดบิต/เครดิต เช่น บัญชีเปิดการจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน หรือบัญชีเพื่อชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนของ กองทุน หรือบัญชีเพื่อชำระเงินปันผล เป็นต้น

2.2 ลงนามในบัตรสั่งจ่ายเช็ค หรือสั่งจ่ายเงิน หรือเอกสารสั่งจ่ายเงิน หรือใบเปิดถอนเงินจากบัญชี หรือการจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน-แบบหรือบัญชีเพื่อชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุน และ/หรือ บัญชีเพื่อชำระเงินปันผล

2.3 ลงนามในใบกำกับเงินจากบัญชีเปิดการจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน เจ้าบัญชีกองทุน หรือ บัญชีรับปันผล และ/หรือใบกำกับเงินจากบัญชีเพื่อชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุน เจ้าบัญชีผู้ถือ หน่วยลงทุน หรือบัญชีรับปันผล

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

2.5 เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวในข้อ 2.2 และ 2.3 สิ้นสุดไปโดยสมบูรณ์ที่ได้รับมอบหมายให้ ได้รับมอบอำนาจมีอำนาจแต่งตั้ง แก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจข้างเพื่อดำเนินการตามข้อ 2.2 และ 2.3 ได้

ข้อ 3. เอกสารทางการเงิน/ การเงิน

3.1 กระทำการ และลงนามในคำร้องขอ' หนังสือแจ้ง และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขอเปิดบัญชี และบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีอากร หรือแก้ไขรายละเอียดผู้เสียภาษีอากรประการผู้จ่ายเงินให้

3.2 กระทำการ ยื่นคำร้องขอเปิดบัญชีประจำตัวผู้เสียภาษีอากร และรับบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีอากร การหักส่งกองทุน และ/หรือ ยื่นคำร้องขอเปิดบัญชีประจำตัวผู้เสียภาษีอากร และรับบัตรประจำตัวผู้เสียภาษี



3.3 ให้ผู้รับมอบอำนาจปีอำนาจแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่างและช่างนามในหนังสือมอบอำนาจให้
ผู้รับมอบอำนาจช่างเพื่อดำเนินการตามข้อ 3.2 ของหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

ข้อ 4. ทวีไป

4.1 ช่างนามในหนังสือมอบอำนาจแต่งตั้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบุคคลที่ผู้ดูแล
ผลประโยชน์มอบหมายเป็นผู้รับมอบอำนาจช่างเพื่อกระทำการใดก็ตามซึ่งเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ดูแล
ผลประโยชน์ที่ถึงต่อไปนี้ รวมทั้งให้มีอำนาจยกเลิก ถอนถอนผู้รับมอบอำนาจช่างที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อนี้

4.1.1 ช่างนามในเอกสารเปิด / ปิด มีบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ และ/หรือบัญชีกระแสรายวันของ
ธนาคารที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ เพื่อใช้ในการดำเนินการ

4.1.2 ช่างนามในเอกสารเกี่ยวกับ การโอน-รับโอน-รับมอบ-หรือส่งมอบ-ตราสารทางการเงิน
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินต่างๆ ตลอดจนชื่อบุคคลในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับ การจอง การรับใบสำคัญที่เกี่ยวกับการ
ของรถจักรยานยนต์ที่เกี่ยวกับหลักทรัพย์ การรับเงินปันผล ดอกเบี้ย หรือผลประโยชน์อื่นใดจากหลักทรัพย์
หรือทรัพย์สินต่างๆ การจดทะเบียน หรือได้ต่อเอกสารต่างๆ การจดทะเบียน หรือเปิดถอนการจำนองอสังหาริมทรัพย์
ไปรษณีย์ต่างๆ รวมทั้งเรื่องขอแก้ไขการดำเนินการใดๆ ที่ธนาคารหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

4.1.3 กระทำการอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อ
กิจการที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวข้างต้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น

4.1.4 ให้ผู้รับมอบอำนาจช่างที่อำนาจแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่างต่อ ๆ ไปยกเว้นหรือยก
ยกไปสิทธิอื่นใดที่กระทำการใดๆ ทั้งนี้ผู้รับมอบอำนาจช่างมีอำนาจกระทำให้สิ้นเชิง 4.1 ทางใดหนึ่ง
มอบอำนาจฉบับนี้ และ/หรือ ยกเลิกหรือถอนการแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่างดังกล่าว ไปได้

4.2 กระทำการ และตกลงแต่งตั้งกรรมการบริษัท หรือพนักงานบริษัทตั้งแต่ระดับผู้อำนวยการฝ่าย
ขึ้นไปเป็นผู้ชำระบัญชีของบรรษัท โดยให้มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการชำระบัญชีของบรรษัท และแจ้ง
ไว้ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายในสองวันนับตั้งแต่วันที่เลิกจาก
วันที่มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าว

ว. เอกสารที่ กรรมการผู้ไม่ถาวร หรือ รองกรรมการผู้จัดการ หรือ ผู้ควบคุมการบัญชี หรือ ระดับตั้งแต่
ผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไป ลงชื่อลงนามเป็นของตนเอง และประทับตราส่วนตัวของบริษัท ได้แก่

ข้อ 5. การรับรองเอกสาร

ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องในสัญญา หรือเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนหรือ
ประกอบการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้



หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 ตุลาคม 2551 เป็นต้นไป และตั้งแต่วันที่
ใช้หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ ให้ยกเลิกหนังสือมอบอำนาจ NOA ๐66/2๕๕๑ ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2551
และบรรดาหนังสือมอบอำนาจฉบับอื่นๆ หรือหนังสือแต่งตั้งใดๆ ในส่วนที่ได้มอบอำนาจไว้แล้วใน
หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ และหาหรือซึ่งขัดแย้งกับหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ให้ยกเลิกทั้งสิ้น

กิจการใดที่ผู้รับมอบอำนาจข้างล่างได้กระทำไปภายในขอบเขตของหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้
ให้มีผลผูกพันบริษัทเหมือนได้กระทำด้วยตนเองทุกประการ เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ ผู้มอบอำนาจจึง
ได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน



บริษัทผู้แทนการค้าของประเทศไทย กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ..... *Wim*ผู้มอบอำนาจ ลงชื่อ..... *Wim*

(นายบรรจบ รอดวิเศษ)

(นายสมชัย บุญประดิษฐ์)



ประกาศที่ กอ. ๐๑๖/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๕
ด้วยมีผู้ประสงค์ขอใช้ใบมอบอำนาจ เพื่อใช้ประกอบ POA 30๐๒๕๕๑ และ POA ๒๒๔๒๕๕๒

ตัวอย่างตามรายชื่อผู้รับมอบอำนาจ
บริษัท/ผู้ให้บริการ/องค์กร/หน่วยงาน ที่ระบุใน ข้อ ๑ (ในกรณี)

กรณีโดยผู้ให้มอบ

1. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นายสมชาย บุญใจศิริ) (Mr. Somchai Boonjai-siri)

2. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นายประจักษ์ พงษ์) (Mr. Praekha Phong)

3. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นายสมชาย ใจกว้าง) (Mr. Somchai Ngouwkwang)

กรณีโดยนาย/ผู้จัดการ

1. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นางวีระ วุฒิกงศิริกุล) (Mrs. Veera Vuthikongsirigool)

2. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นางชยinda ใจกว้าง) (Mrs. Chovinda Ngoukwang)

ประกาศที่ กอ. ๐๑๖/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๕



3. ชื่อ *Tengcharoen* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *U. Tengcharoen* Grantee
(นายวิโรจน์ เตงเจริญ) (Mr. Wirote Tengcharoen)

4. ชื่อ *Darabusp* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Darabusp* Grantee
(นางสาวดารุส เป็บปอล) (Miss Darabusp Pebhapola)

5. ชื่อ *Hasowasa* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Hasowasa* Grantee
(นางสาวหิสาสา สงศรี) (Miss Hasowasa Songsi)

6. ชื่อ *Pansri* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Pansri* Grantee
(นางพัสนีย์ สุขสบาย) (Mrs. Pansri Meesuksabat)

ผู้ควบคุมและผู้จัดการ

1. ชื่อ *Sachchai* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Sachchai* Grantee
(นางแสงจันทร์ ลิ) (Mrs. Sachchai Leo)

2. ชื่อ *Kris Na* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Kris Na* Grantee
(นายคุณศรี น สงขลา) (Mr. Kris Na Songkhla)

3. ชื่อ *Komsanli* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Komsanli* Grantee
(นายคมสันธิ วัฒนศิริ) (Mr. Komsanli Wongsee)

ประกาศที่ กอ. 09/02315 ลงวันที่ 14 กันยายน 2555



ระดัปล้างหนี้ผู้รับมอบอำนาจ

1. ลงชื่อ Jan Aitak ผู้รับมอบอำนาจ Signed R. Rangwan Grantee
(นางรุ่งกานันท์ อิตาพันธุ์) (Mrs. Rangwan Itapandh)

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

3. ลงชื่อ Praphol Kawee Wongprasert ผู้รับมอบอำนาจ Signed Praphol Kawee Wongprasert Grantee
(นางศุภาพรประไพ กวีวงศ์ประเสริฐ) (Miss Praphol Kawee Wongprasert)

4. ลงชื่อ Werawan Thanakliverboon ผู้รับมอบอำนาจ Signed W. Werawan Grantee
(นางศุภาวีวรรณ ธนกิจวิบูลย์) (Mrs. Werawan Thanakliverboon)

5. ลงชื่อ Somchai Anonithum ผู้รับมอบอำนาจ Signed S. Anonithum Grantee
(นายสมชาย อนันธิธรรม) (Mr. Somchai Anonithum)

6. ลงชื่อ Yem Yong Thep Dumong ผู้รับมอบอำนาจ Signed Y. Thep Dumong Grantee
(นายนิยมทอง เทพดุมอง) (Mr. Yem Yong Thep Dumong)

7. ลงชื่อ Sompoj Prakeirongthong ผู้รับมอบอำนาจ Signed S. Prakeirongthong Grantee
(นายสมปอง ประกายรุ่งทอง) (Mr. Sompoj Prakeirongthong)

ประกาศที่ กอ.๑๕๖๖๕๕ ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2555



8. กงสี *Amornsak Wongseng* ผู้รับมอบอำนาจ
(นายอมรศักดิ์ วงษ์รัง) Signed *Amornsak Wongseng* Grantee
(Mr. Amornsak Wongseng)

9. กงสี *OT R* ผู้รับมอบอำนาจ
(นายศรี ระบิตสาปอม) Signed *OT R* Grantee
(Mr. Sri Rabinosaporn)

10. กงสี *Sunee Neowphanich* ผู้รับมอบอำนาจ
(นางสุณี นวนพานิช) Signed *Sunee* Grantee
(Mrs. Sunee Neowphanich)

11. กงสี *Philaivan Ongthongkul* ผู้รับมอบอำนาจ
(นางสาวพิลาวัลย์ อ่องธงกุล) Signed *Philaivan O* Grantee
(Miss Philaivan Ongthongkul)

12. กงสี *Sornchai Treanworakul* ผู้รับมอบอำนาจ
(นายศรีชัย เสริมวรกุล) Signed *Sornchai Treanworakul* Grantee
(Mr. Sornchai Treanworakul)

13. กงสี *N. Kesongul* ผู้รับมอบอำนาจ
(นายนิรันดร เกษมกุล) Signed *N. Kesongul* Grantee
(Mr. Niranon Kesongul)

14. กงสี *Atsa Cholermwuk* ผู้รับมอบอำนาจ
(นางสาวอัสรา เชาว์ธรรมวงศ์) Signed *Atsa* Grantee
(Miss Atsa Cholermwuk)

15. กงสี *Pit Migosong* ผู้รับมอบอำนาจ
(นายไพรัช มิถองสง) Signed *Pit Migosong* Grantee
(Mr. Pit Migosong)

เป็นสำคัญ ณ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2553



16. นามชื่อ *Therd Sak Saengwinol* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Therd Sak Saengwinol* Grantee
(นายเทิดศักดิ์ แซงวินอล) (Mr. Therd Sak Saengwinol)

17. นามชื่อ *Kaif Lachitakol* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Kaif Lachitakol* Grantee
(นายคานท์ ละคริตกุล) (Mr. Kaif Lachitakol)

18. นามชื่อ *Wanrapoo Prakobwanekit* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Wanrapoo Prakobwanekit* Grantee
(นางสาววรรณพรทิพย์ ประคองปารรรถกิจ) (Miss Wanrapoo Prakobwanekit)

19. นามชื่อ *Onuma Cheepensuk* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Onuma Cheepensuk* Grantee
(นางสาวอรุณา ชีพเงินสุข) (Miss Onuma Cheepensuk)

20. นามชื่อ *Asama Lertladsak* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Asama Lertladsak* Grantee
(นางสาวอัสมา เลิศลาดศักดิ์) (Miss Asama Lertladsak)

21. นามชื่อ *Thaochai Phachongsinwattol* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Thaochai Phachongsinwattol* Grantee
(นายทองชัย ผ่องสกลปิวิรัตน์) (Mr. Thaochai Phachongsinwattol)

22. นามชื่อ *Somkit Likhiparinya* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Somkit Likhiparinya* Grantee
(นายสมคิด ลิขิตประิญา) (Mr. Somkit Likhiparinya)

23. นามชื่อ *Natcha Sunitsulphan* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Natcha Sunitsulphan* Grantee
(นางนัชชา สุนิตสุลphan) (Miss Natcha Sunitsulphan)

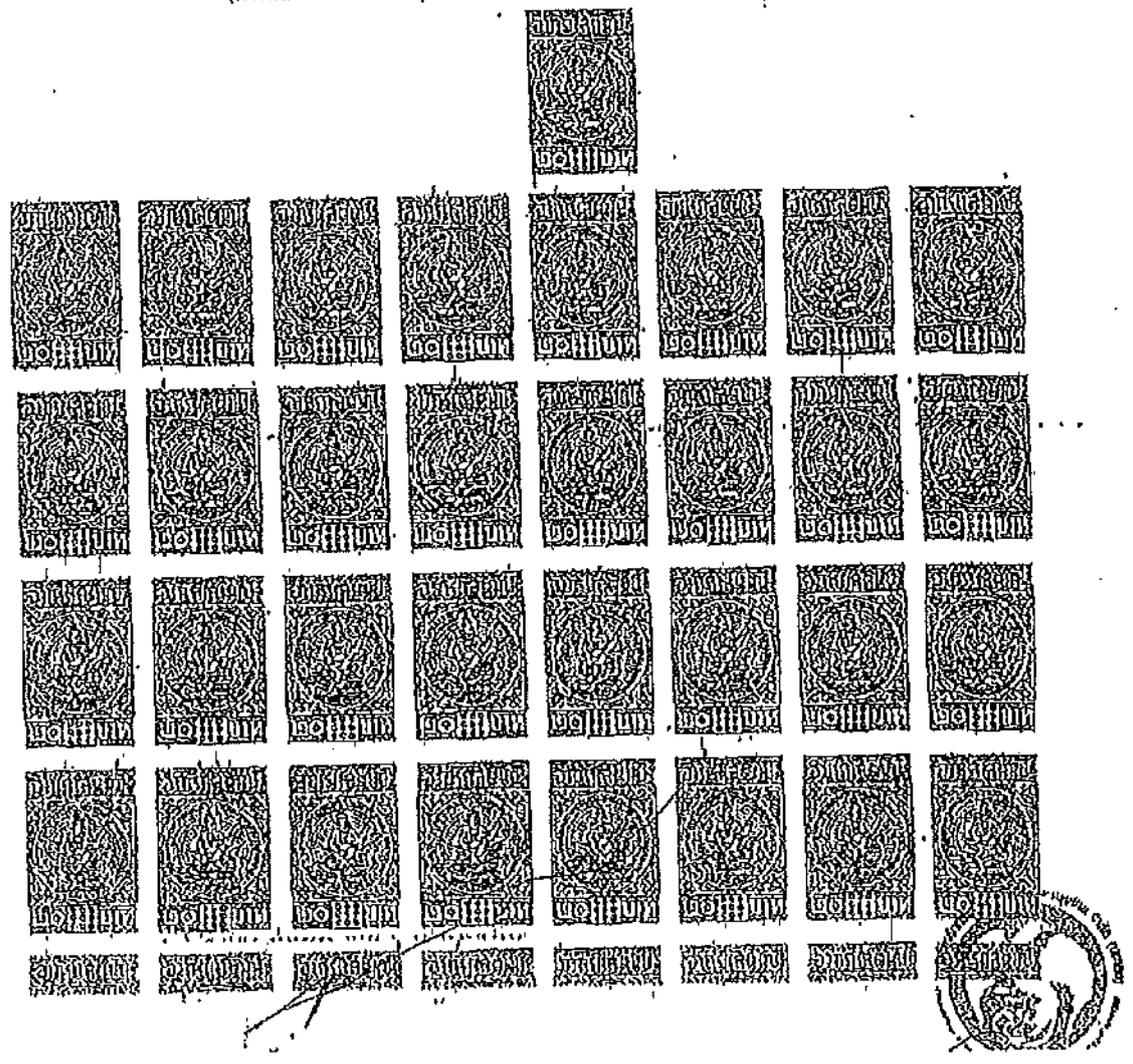
นางสาวกชิตี โทร. 09022555 ในวันที่ 14 สิงหาคม 2555

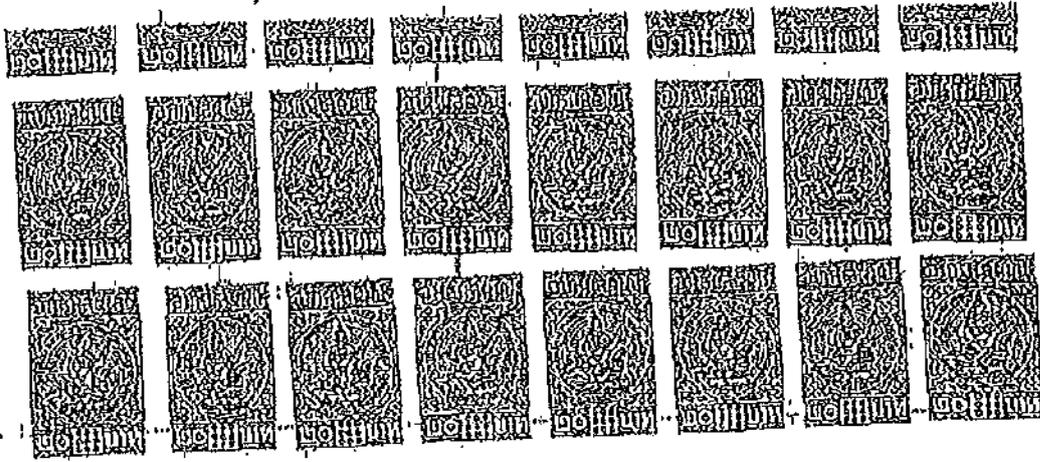


๒๔. กงชอ *S. Chitphol* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *S. Chitphol* Grantee
(นายชัยพล ศรีวัลเชปน) (Mr. Chatchaphol Srivalcepan)

๒๕. กงชอ *Kitkadee* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Kitkadee* Grantee
(นางศศิวิมล คุ้มวงศ์) (Mrs. Kitkadee Doomsak)

๒๖. กงชอ *Saengskul* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Saengskul* Grantee
(นางแสงสิริ นามทรัพย์) (Mrs. Saengskul Namtumporn)





... ..

[Handwritten signature]



รายการเกี่ยวกับบ้าน

เล่มที่ 1

เลขที่สำเนาบ้าน 1006-017386-6

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

รายการที่อยู่ 109 ถนนลาดพร้าว 119 แขวงคลองจั่น เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

ชื่อหมู่บ้าน กิ่งบ้าน

ประเภทบ้าน บ้าน ตึกแถว

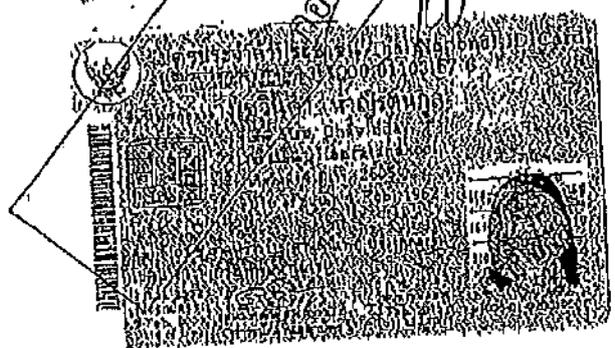
กินเดือนปีที่กำหนดบ้านเลขที่

วันที่ออกโฉนดที่ดิน 16 มี.ค. 2518
กินเดือนปีที่กำหนดบ้านเลขที่ 16 มี.ค. 2518

เล่มที่ 1	เลขที่โฉนดที่ดิน 1006-017386-6	ค่าส่งที่ 2
ชื่อผู้ขาย ช. วิมลดา	ชื่อผู้ซื้อ ไทย	เขต กิ่ง
เลขที่สำเนารายการ 1008-01103-57-8	เลขที่โฉนดที่ดิน 1006-017386-6	ราคาซื้อขาย 2605
เลขที่โฉนดที่ดิน 1008-01103-56-8	เลขที่โฉนดที่ดิน 1006-017386-6	ราคาซื้อขาย 100
เลขที่โฉนดที่ดิน 1008-01103-53-1	เลขที่โฉนดที่ดิน 1006-017386-6	ราคาซื้อขาย 100

งานซื้อขายที่ดินประเภทบ้านเลขที่
บ้านเลขที่ 109 ถนนลาดพร้าว 119 แขวงคลองจั่น เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
เมื่อวันที่ 16 มี.ค. 2518

นายสารภาพ เกียรติสินใจ



รายการเกี่ยวกับบ้าน

เลขที่ใบประจำบ้าน 1007-005001-9 - สำนักทะเบียน กิ่งเมืองนครปฐม

ราชการใหญ่ 4.1/1 ต.วัดอรัญญิก
แขวง 'ทองใหญ่' เขตเมืองนครปฐม

ชื่อหมู่บ้าน ชื่อบ้าน

ประเภทบ้าน (บ้าน) ลักษณะบ้าน

บ้านเลขที่ 30 ม. 1. ก. 2548
ที่ดินเลขที่ 7 ร. 07 48
เลขที่โฉนดที่ดิน 2548

นาง.....
(นางจันทนา บุณย์)
วันเดือนปีเกิด บ้านเลขที่ 2548

เลขที่ (นางจันทนา บุณย์) 1007-005001-9

เลขประจำตัวประชาชน 3-1007-01211-22-8

เลขที่โฉนดที่ดิน 22 น. 1. ก. 2497

นาง.....
(นางจันทนา บุณย์)

กรมการทะเบียนบ้าน The National ID Card
เลขที่ 1007-01211-22-8

นาง.....
(นางจันทนา บุณย์)
เกิด 22 มี.ค. 1964



.....
.....

กรมการช่างฝีมือ
เปลี่ยนแปลงการจ้าง

กระทรวงมหาดไทย
ข้าราชการงานหรือทำกลาง
อาคาร

ปีงบประมาณประจำบ้าน พ.ศ. ๒๕๒๖ - พ.ศ. ๒๕๒๗
อนุมัติโดย นาย ๒๒๒ โสภณพนา,



ใบอนุญาตเดิมเลขที่ ๔๔๖/๒๕๓๐
ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๓๐

เจ้าพนักงานอาคาร ๖ วิทยาลัยอาชีวศึกษา
ผู้บัญชาการช่างฝีมือหรือสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือวิธีลดอาคาร

เลขที่ ๗๕๑ / ๒๕๓๑ โดย นายสุนทร อรรถานนท์ (กรรมการบริษัท)

อนุญาตให้ บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด นายพัน เจริญวร
ควบคุมวิศวกร ๓ คน วิศวกร ๒ คน (รวมมอบอำนาจ) เจ้าพนักงาน

ตำแหน่ง/แขวง คุมพื้นที่ ตำแหน่ง/เขต ปลูกสร้าง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ กัดแปลงอาคารที่ ๒๕ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น ๑ หลัง และขอเปิดโครงการเป็น
ที่นำเลขที่ ๑๒๐๖/๒๕๐๖ ถนน สีลม หมู่ที่ ๑

ตำแหน่ง/แขวง สีลม ตำแหน่ง/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ใบที่/เลขที่/ปี ๒๕๓/๒๕๓.๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๕๕๗, ๕๕๘

เป็นบุตรของ บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด, บริษัท อารี. เอ.บี. จำกัด

ข้อ ๒ เจ้าอาคาร

(๑) ขาด ๓๓.๒๕ ชั้น (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงาน - จอกรถยนต์

พื้นที่/ค่าเช่า/ปี ๒๕๓.๑๒๓.๓๕ ม.๒ ที่จอดรถ ๓ คัน และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๕๕ คัน
พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ขาด เปิดโครงการ เป็นชุดใหม่ โดยส่วนที่ ๑ จากชั้นใต้ดินถึงชั้น ๕ ส่วนที่ ๒ จากชั้น ๖
พื้นที่/ค่าเช่า/ปี ๒๕๓.๒๕๕.๐๐ ม.๒ ที่จอดรถ ๓ คัน และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๒๐๑ คัน

พื้นที่ ๑, ๑๒๕.๐๐ ตารางเมตร

(๓) ขาด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ค่าเช่า/ปี - ที่จอดรถ ๓ คัน และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
พื้นที่ ตารางเมตร

ท่านแทนจังหวัด แบบแปลน ราชการประยุกต์ ๒๕๓/๒๕๓.๑๒๓.๓๕

เลขที่ / / ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้ รวม ๑๒๖,๕๐๓,๐๐

ข้อ ๓ โดย นาย เจริญวร ควบคุมการขุด, นายสุทิน บุญดี เจริญ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อบังคับนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเทศบัญญัติ วิจารณ์ และเงื่อนไขตามที่กำหนด

กระทรวงมหาดไทยขอตั้งข้อสังเกตถึงกรณี ๔ (๑๑) มาตรา ๔ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๖ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๖ ฉบับที่ ๑๘ พ.ศ. ๒๕๓๐)

(๒) -

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ ส.ค. ๒๕๓๒

ออกให้ ณ วันที่ ๑๖ ส.ค. ๒๕๓๒

(ลายมือชื่อ) นายวิชา จิวาสุข

(ตำแหน่ง) เจ้าพนักงานช่างฝีมือ

ตำแหน่ง ผู้บังคับการช่างฝีมือหรือสร้างอาคาร

เจ้าพนักงานช่างฝีมือ



Handwritten signatures and initials on the left side of the document.

อาคารประเภทควบคุมอาคาร
 ในอนุบัญญัติมาตรา ๗๕ แห่ง พ.ร.บ.
 สหกรณ์สหกรณ์การเกษตร พ.ศ. ๒๕๒๒
 วันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๒๗ (ขอขุด)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๒๕/๒๕๒๗
 อนุญาตให้ บริษัท สหกรณ์การเกษตร จำกัด โดย เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ๑/๑๗๕
 ครอบครอง ที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑ ตำบล/แขวง บ้านดง
 อำเภอ/เขต บ้านดง จังหวัด กาญจนบุรี
 มี ๑ ไร่ ๒๕ งาน ๒๕ ตารางวา ๒๕ ตารางวา ๒๕ ตารางวา
 ที่บ้านเลขที่ - ครอบครอง - ตำบล บ้านดง อำเภอ บ้านดง จังหวัด -
 ตำบล/แขวง บ้านดง อำเภอ/เขต บ้านดง จังหวัด กาญจนบุรี
 ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่ ๑๕๗, ๒๕๗, ๓๕๗ เลขที่ ๑๕๗, ๒๕๗, ๓๕๗
 เป็นที่ดินของ บริษัท สหกรณ์การเกษตร จำกัด บริษัท สหกรณ์การเกษตร จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร -
 (๑) ชนิด บ้าน จำนวน ๑ หลัง เนื้อใช้เป็น อยู่อาศัย
 พื้น/ความยาว - ที่จอดรถ ๑ คัน และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๒๐ คัน
 พื้น ๕๕,๐๐๐.๐๐ ตารางเมตร
 (๒) ชนิด - จำนวน - เนื้อใช้เป็น -
 พื้น/ความยาว - ที่จอดรถ - คัน และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
 พื้น - ตารางเมตร
 (๓) ชนิด - จำนวน - เนื้อใช้เป็น -
 พื้น/ความยาว - ที่จอดรถ - คัน และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
 พื้น - ตารางเมตร

ค่าวางแผนที่ - ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้าง ๒๐๐.๐๐ บาท
 ค่าธรรมเนียมการประเมินราคาที่ดิน ๑๕,๐๐๐.๐๐ บาท
 ค่าธรรมเนียมการประเมินราคาประเมิน ๑๕,๐๐๐.๐๐ บาท

เลขที่ - ที่นันทนวิสัยของอาคาร ๑๖๖๗๕ บ้านเลขที่ ๑/๑๗๕
 ข้อ ๓ โดย บริษัท สหกรณ์การเกษตร จำกัด เป็นผู้ควบคุมงาน
 ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขข้างต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามผังเมือง วังจักร และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
 กระทรวงและหรือบัญญัติที่ออกแล้ว ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๓๐ แห่ง
 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ในระบบแปลงที่ดินที่ได้รับอนุญาต มีระยะเวลาถือครองที่ดิน ๒๕ ปี
 ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้โดยตั้งแต่วันที่ ๓๐ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๒๗

ออกให้ ณ วันที่ ๒๐ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๒๗
 (ลายมือชื่อ) อ. อ. อ. อ. (นายวิชา จ.จ.อ.)
 (นายวิชา จ.จ.อ.)
 ตำแหน่ง ผู้บัญชาการศูนย์การเกษตรและสหกรณ์
 เจ้าหน้าที่งานห้องปฏิบัติการ



กรมประมง กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
การขึ้นแปลงอาคาร

กรมประมง กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
การขึ้นแปลงอาคาร



ใบอนุญาตเลขที่ ๒๔/๒๕๒๘
ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๒๘

(๒)

ใบอนุญาตตั้งสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๑๕๐/๒๕๓๐ โขม นายหวังศักดิ์ สนิทวงศ์ ๓ อพยพ (มีใบอนุญาตเลขที่ ๒๕๒๘/๒๕๒๘ ส.๑, ๕๓๓, ๓๐)

อนุญาตให้ บริษัท ร่มอุบล จ.บุรีรัมย์ เจ้าของอาคาร อยู่เลขที่ ๑/๒๕๒๘

กรอก/ขอ ๑๕ ถนน แรงวิเศษ หมู่ที่ ๒ ตำบล/แขวง หงษ์ทอง

อำเภอ/เขต บางบาล จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการตัดแปลงอาคารที่ ๒๕ ชั้น บน ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น ๑ หลัง

ที่โฉนดเลขที่ ๑ กรอก/ขอ ๑ ถนน สีลม หมู่ที่ ๑

ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ ๕๕๓, ๒๕๒๘

เป็นที่ดินของ บริษัท ร่มอุบล จ.บุรีรัมย์ บริษัท อาร. เอ. บี. จ.บุรีรัมย์

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๒ ชั้น ๒ ชั้น ๑ ชั้น ๑ หลัง

(๑) ชนิด ที่ ๒๕ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน - ๑๐๐ ตารางเมตร

พื้นที่/โฉนดที่ดิน ๕๕๓, ๒๕๒๘ ส.๑, ๕๓๓, ๓๐ ที่จอดรถ ที่ดินว่าง และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๕๐ ตารางเมตร

พื้นที่ ๒๒,๕๕๓,๓๐๐ ตารางเมตร

(๒) ชนิด ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/โฉนดที่ดิน ๑๕๐/๒๕๓๐ ที่จอดรถ ที่ดินว่าง และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๕๐ ตารางเมตร

พื้นที่ ๑๕๐ ตารางเมตร

(๓) ชนิด ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/โฉนดที่ดิน ๑๕๐/๒๕๓๐ ที่จอดรถ ที่ดินว่าง และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๕๐ ตารางเมตร

พื้นที่ ๑๕๐ ตารางเมตร

ค่าเช่ารวมเดิมในสัญญาเช่าสร้าง ๕,๐๐๐ บาท

ค่าเช่ารวมใหม่ในสัญญาเช่าสร้าง ๑๐,๐๐๐ บาท

เลขที่ ๑๕๐/๒๕๓๐ ที่ในเขตของอนุญาต ๑๒๒,๒๒๒,๕๐๐ บาท

ข้อ ๓ โดยที่ นายเจตน์ศักดิ์ กาญจนการุณ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎ

กระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑) มาตรา ๕ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง

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

(๒) ๓ เดือน - ๓ ก.ค. ๒๕๓๑

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๓ ก.ค. ๒๕๓๑

ออกให้ ณ วันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๘

(ลายมือชื่อ) (นายวิชา จากัด)

(รองผู้อำนวยการกรุงเทพมหานคร)

ตำแหน่ง ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการกรุงเทพมหานคร

เจ้าหน้าที่งานท้องถิ่นผู้อนุญาต



Handwritten signatures and notes on the left side of the document.

กรมการปกครอง

กระทรวงมหาดไทย
กรมการปกครอง
เลขที่ 140/2530



ใบอนุญาตเลขที่ 140/2530
ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2530

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 442/2530 โฉนด บ.ร.ว.ร.ด. ส.ท.จ.ร.ด. ๗ ๗๗๗๗ (ผู้มีคุณสมบัติตามกฎหมายผังเมือง
ออกโดย ม.ร.ว.ด. ร.ว.ด.ร.ด. ๗๗๗๗ (เจ้าพนักงาน ๖ กรกฎาคม 2530)
๗/๗๗๗

ครุฑ/โฉนด - - - - - ถนน - - - - - หมู่ที่ - - - - - ตำบล/แขวง - - - - -
อำเภอ/เขต - - - - - จังหวัด - - - - - กรุงเทพมหานคร

จำนวน ๑ จากวันที่ ๖ ถึงวันที่ ๒๙
จำนวนเลขที่ - - - - - ครุฑ/โฉนด - - - - - ถนน - - - - - หมู่ที่ - - - - -
ตำบล/แขวง - - - - - อำเภอ/เขต - - - - - จังหวัด - - - - - กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ 557,2507
เป็นที่ดินของ ม.ร.ว.ด. ร.ว.ด.ร.ด. ๗๗๗๗

ข้อ ๒ เป็นอาคาร
พื้นที่ ๒๙ ตารางวา และใช้เป็นที่ ๑ หลัง ๑๐ เมตร (รวมพื้นที่ ๑ จากวันที่ ๖ ถึงวันที่ ๒๙)
พื้นที่ ๒๙ ตารางวา - - - - - จำนวน - - - - - ตารางวา - - - - -
พื้นที่ - - - - - ตารางวา (ที่ดินรวมพื้นที่ ๑๑,664.๐๐ ม.)

(๒) ชนิด - - - - - จำนวน - - - - - เพื่อใช้เป็น - - - - -
พื้นที่/ความยาว - - - - - ที่จอดรถ ที่กั้นเขต และทางเข้าออกของรถ จำนวน - - - - - คัน
พื้นที่ - - - - - ตารางเมตร

(๑) ชนิด - - - - - จำนวน - - - - - เพื่อใช้เป็น - - - - -
พื้นที่/ความยาว - - - - - ที่จอดรถ ที่กั้นเขต และทางเข้าออกของรถ จำนวน - - - - - คัน
พื้นที่ - - - - - ตารางเมตร

ความแตกต่างบริเวณ แบบแปลน ความสูงของอาคารและแนวเขตที่ดิน
เลขที่ - - - - - ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้ ลงวันที่ 10.00.00

ข้อ ๓ โดยที่ นายเจิมศักดิ์ ภาณุมาศ เป็นผู้ควบคุมงาน
ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ (๑๑) มาตรา ๕๗ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๕)

(๒) ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในใบอนุญาตเลขที่ 140/2530 ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2530 โฉนดเลขที่ - - - - -
กรกฎ

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ เดือน 14 ส.ค. 2531
ออกให้ ณ วันที่ เดือน 14 ส.ค. 2530

(ตามข้อ ๒) (นายวิภา จิวาสัย)
รองอธิบดีกรมการปกครอง

ตำแหน่ง - - - - - ม.ร.ว.ด. ร.ว.ด.ร.ด. ๗๗๗๗
เจ้าหน้าที่งานก่อสร้างอาคาร



Handwritten signatures and notes in the bottom left corner.

อาคารป่าพรุเทศบาลนครภูเก็ต

(1)

ใบรับรองขั้วอาคาร (หน้า ๑) (หน้า ๒)

ในทำขึ้นเมื่อวันที่ ๒ ธ.ค. ๒๕๓๓



อาคารป่าพรุเทศบาลนครภูเก็ต

๖๖๖

แบบ อ. ๖

ใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร (เลขที่ ๔๔๖/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐)

อาคารสำนักงานหรือที่ทำการ

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ ๕๖ / ๒๕๓๖ นายสุนทร อรรถานนท์ชัย, นายมิน ใต้ยวรร

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท ซี. พี. ทาวเวอร์ จำกัด โฉงเช่าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ ๕๕/๒๖ ครอบ/ขอย ถนน ราชวิถี หมู่ที่ ๑
ตำบล/แขวง ชุมพินี อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ให้ทำการ ขัดแปลง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต

เลขที่ ๕๕๑ / ๒๕๓๑ ลงวันที่ ๑๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๑

ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าหน้าที่งานท้องถิ่นแจ้งออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ตึก ๒๕ ชั้น (ใช้ในชั้น ๑ ชั้น) ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงาน-จอกวอดนท์
โดยมีที่จอดรถ ที่ถัดบริเวณ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๕๕ คัน ขอเปิดใช้อาคารส่วนที่ ๑ คือชั้นที่ ๑ ถึงชั้นที่ ๕
ชั้นที่ ๕

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
โดยมีที่จอดรถ ที่ถัดบริเวณ และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
โดยมีที่จอดรถ ที่ถัดบริเวณ และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน

ที่บ้านเลขที่ ครอบ/ขอย ถนน สีลม
หมู่ที่ ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โดย บริษัท ซี. พี. ทาวเวอร์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท ซี. พี. ทาวเวอร์ จำกัด
เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่เลขที่ ๑๗๗/๒๖/๒๖/๒๖/๒๖/๒๖ เลขที่ ๕๕๑, ๒๕๓๑
เป็นที่ดินของ บริษัท ซี. พี. ทาวเวอร์ จำกัด บริษัท อาร. เอ. บี. จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเทศกเทศฯ วิจารณ์ และเงื่อนไขตามที่แนบในกฎกระทรวง
และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ (๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๑๘

(๒) ต้องชำระค่าธรรมเนียมการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารตามโต๊ะ ๑๐,๐๐ บาท

ออกให้ ณ วันที่ ๒ ธ.ค. ๒๕๓๒ พ.ศ.

Handwritten signature and notes in Thai script.

(ลายมือชื่อ) (นายวิชา จิราธิ) รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ตำแหน่ง... มีมติให้กรรมการเขตฯ ดำเนินการตามขออนุญาต
เจ้าหน้าที่งานท้องถิ่นผู้รับรอง



ศาลาการปกครองกรุงเทพมหานคร

แบบ ๕.๕๐

อาคารสำนักงานหรือที่ทำการ



ใบอนุญาตเลขที่ ๔๔๖/๒๕๓๐
ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๓๐

อาคารที่จดทะเบียน

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ ๕๕๖ / ๒๕๓๐ โอน นายสมพร อู่สุภาเนตรชัย
ในรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด นายเงิน เขียวขาว (กรรมการบริษัท)
อยู่บ้านเลขที่ ๔๔/๓๖ ตรอก/ซอย ถนน รามคำแหง นายทิวังศ์ ศรีทิวังศ์ อยู่บ้าน
ตำบล/แขวง อุมวิท อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมู่ที่ (ชุมชนอื่นอาคาร)
ใช้ทำการ คัดแปลง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
เลขที่ ๕๕๖ / ๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๐
ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าหน้าที่งานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

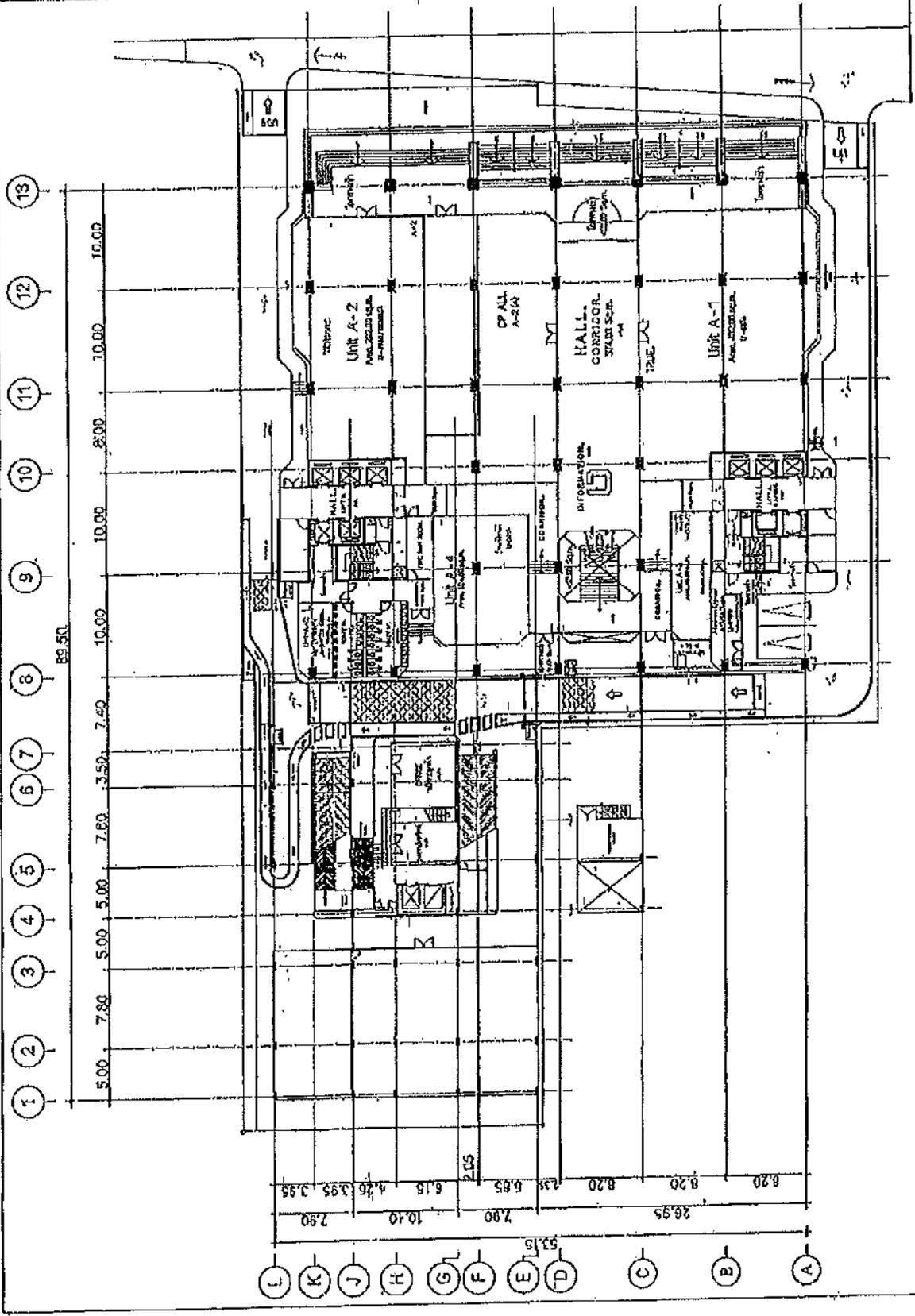
- ข้อ ๑ เป็นอาคาร
 (๑) ชนิด ที่ก ๒๘ ชั้น (ซึ่งใช้ที่ดิน ๑ ชั้น) หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงาน-จอดรถยนต์
 โดยที่จอดรถ ที่ก ๒๘ ชั้น และทำนบ้ำออกของรถ จำนวน ๓๕๕ คัน
 (๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
 โดยที่จอดรถ ที่ก ๒๘ ชั้น และทำนบ้ำออกของรถ จำนวน คัน
 (๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
 โดยที่จอดรถ ที่ก ๒๘ ชั้น และทำนบ้ำออกของรถ จำนวน คัน
 ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน สีลม
 หมู่ที่ ตำบล/แขวง เขต อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 โดย บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด
 เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/น.ส. ๑ เลขที่ ๕๕๖/๒๕๓๐
 เป็นที่ดินของ บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด, บริษัท อาร. เอ. บี. จำกัด
- ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองซึ่งปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้
 (๑) ผู้ได้รับใบรับรองซึ่งปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง
 และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกมายกเว้นในมาตรา ๘ (๑๖) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ
 ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) กองช่างสถาปัตยกรรมไปเฝ้าการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารฉบับละ ๑๐.๐๐ บาท

ออกให้ ณ วันที่ ๙ เดือน ๙ พ.ศ. ๒๕๓๒

2...0
[Handwritten signatures and initials]

(นายวิชา จิวาศัย)
[Official stamp and signature of the official]
ตำแหน่ง...
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง



PLAN FLOOR 1
SCALE 1:500



Project: ...

Name: ...

Address: ...

Scale: ...

Notes: ...

Area: ...

Volume: ...

Weight: ...

Temperature: ...

Humidity: ...

Wind: ...

Pressure: ...

Altitude: ...

Latitude: ...

Longitude: ...

Time: ...

Date: ...

Author: ...

Checker: ...

Approver: ...

Revision: ...

Sheet: ...

Total: ...

Scale: ...

Unit: ...

Area: ...

Volume: ...

Weight: ...

Temperature: ...

Humidity: ...

Wind: ...

Pressure: ...

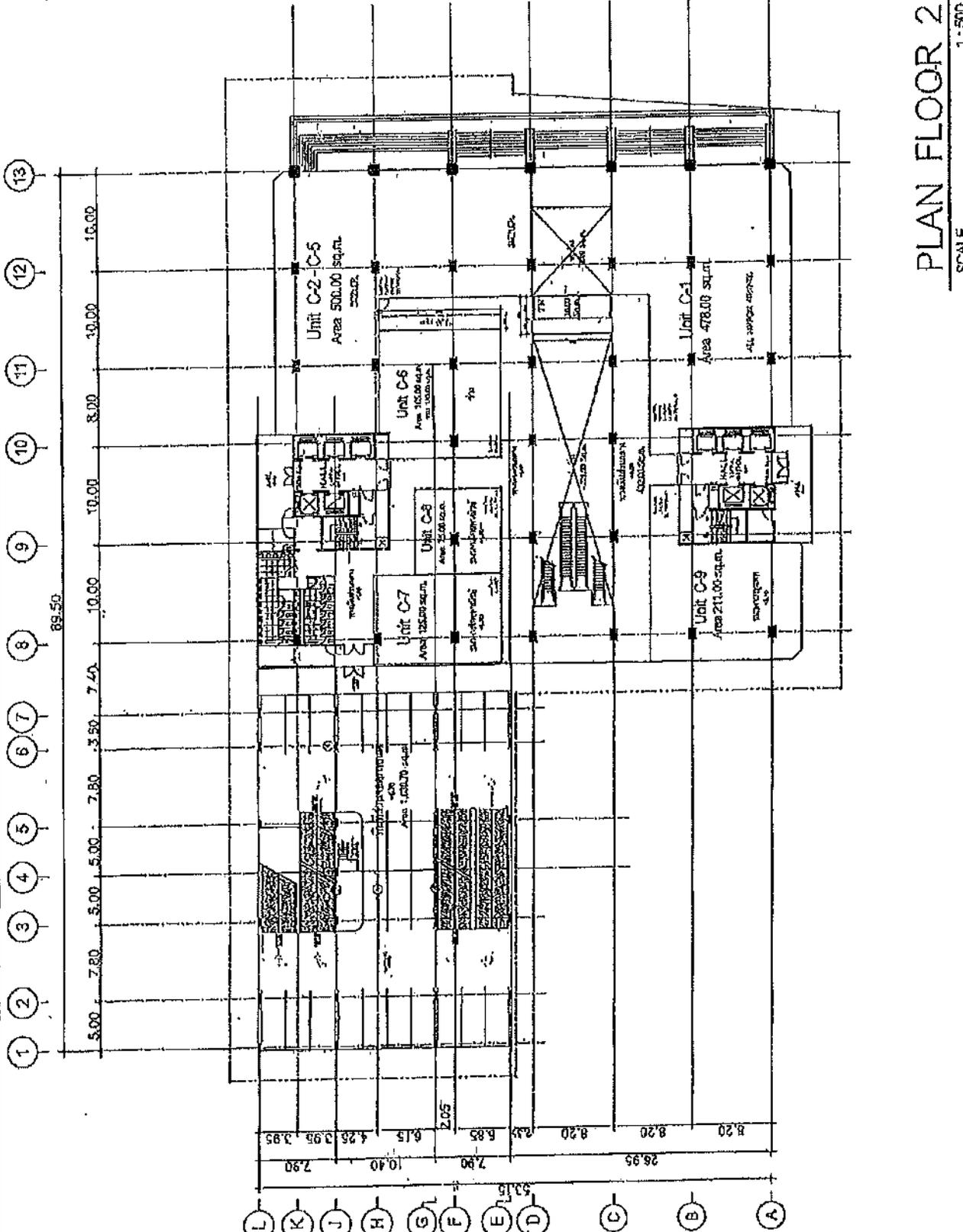
Altitude: ...

Latitude: ...

Longitude: ...

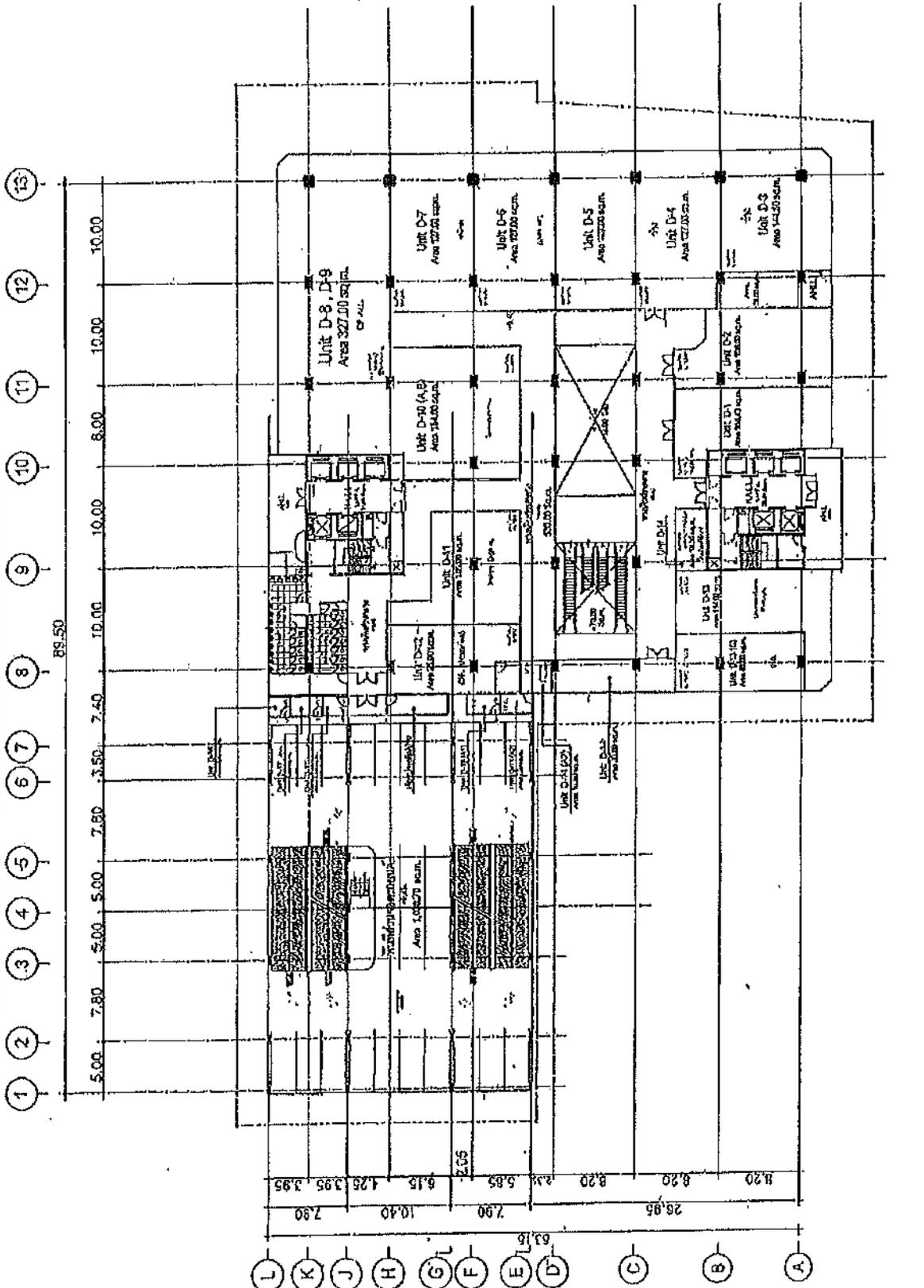
Time: ...

Date: ...



PLAN FLOOR 2
SCALE 1:500

Sheet	01	01	01
Scale	1:500	01	01



PLAN FLOOR 3
 SCALE 1:500

PLAN FLOOR 2	
1:500	01
01	01

Architekt:



19874 B. K. am... (partially illegible)

Titel:

Architekturplan (partially illegible)

Stand:

Architekturplan (partially illegible)

Blatt:

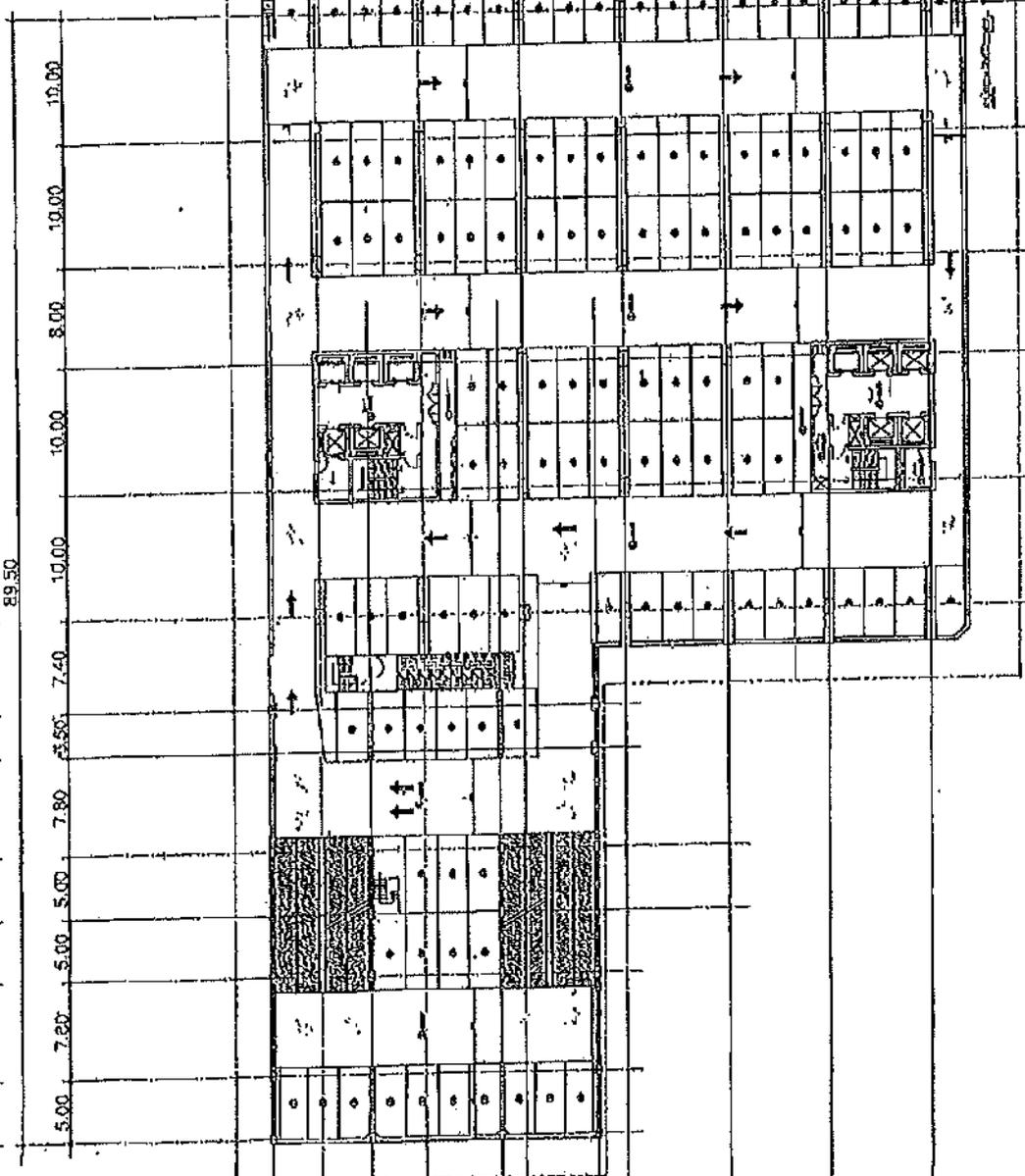
Architekturplan (partially illegible)

Maßstab:

Architekturplan (partially illegible)

Blatt:

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13



L K J H G F E D C B A

PLAN FLOOR 10
SCALE 1:500

PLAN FLOOR 10

Architekturplan (partially illegible)

รายละเอียดของโครงการ:

ชื่อโครงการ	...
ที่ตั้งโครงการ	...
เนื้อที่โครงการ	...
จำนวนอาคาร	...
จำนวนชั้น	...
จำนวนหน่วย	...

รายละเอียดของอาคาร:

ชื่ออาคาร	...
ที่ตั้งอาคาร	...
เนื้อที่อาคาร	...
จำนวนชั้น	...
จำนวนหน่วย	...

รายละเอียดของพื้นที่:

ชื่อพื้นที่	...
ที่ตั้งพื้นที่	...
เนื้อที่พื้นที่	...
จำนวนชั้น	...
จำนวนหน่วย	...

รายละเอียดของวัสดุ:

ชื่อวัสดุ	...
ที่ตั้งวัสดุ	...
เนื้อที่วัสดุ	...
จำนวนชั้น	...
จำนวนหน่วย	...

รายละเอียดของโครงสร้าง:

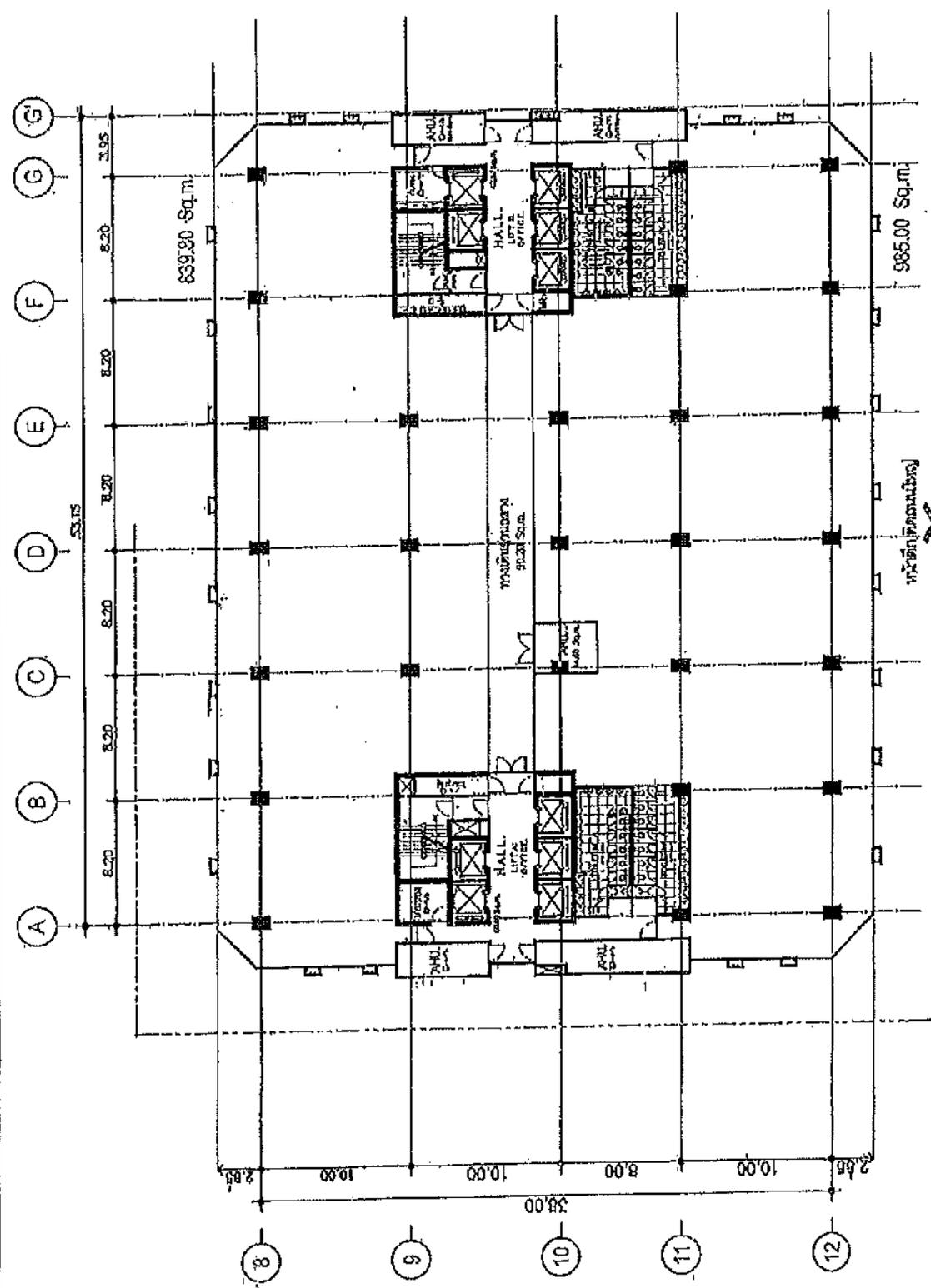
ชื่อโครงสร้าง	...
ที่ตั้งโครงสร้าง	...
เนื้อที่โครงสร้าง	...
จำนวนชั้น	...
จำนวนหน่วย	...

รายละเอียดของพื้นที่ใช้สอย:

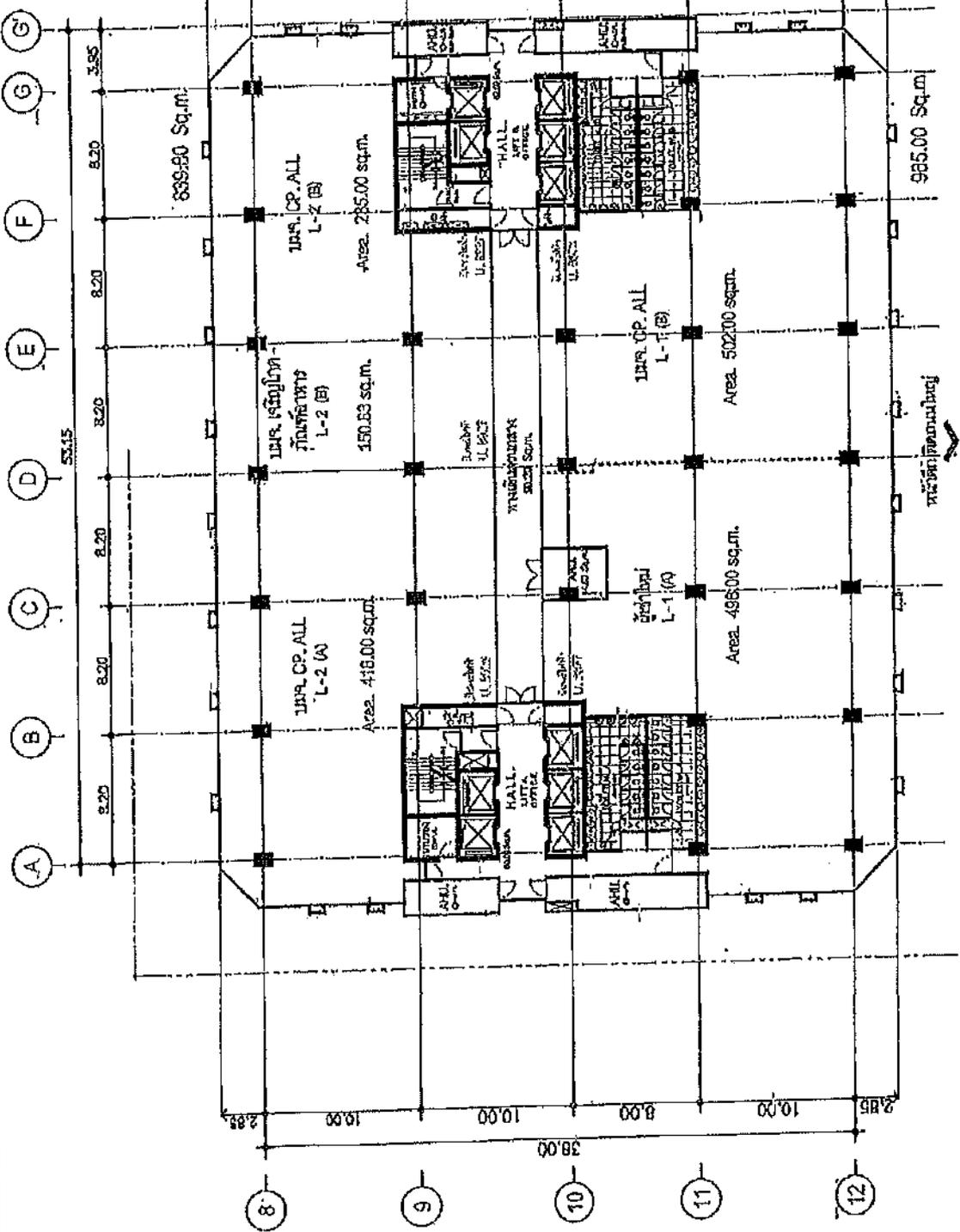
ชื่อพื้นที่ใช้สอย	...
ที่ตั้งพื้นที่ใช้สอย	...
เนื้อที่พื้นที่ใช้สอย	...
จำนวนชั้น	...
จำนวนหน่วย	...

รายละเอียดของพื้นที่ว่าง:

ชื่อพื้นที่ว่าง	...
ที่ตั้งพื้นที่ว่าง	...
เนื้อที่พื้นที่ว่าง	...
จำนวนชั้น	...
จำนวนหน่วย	...



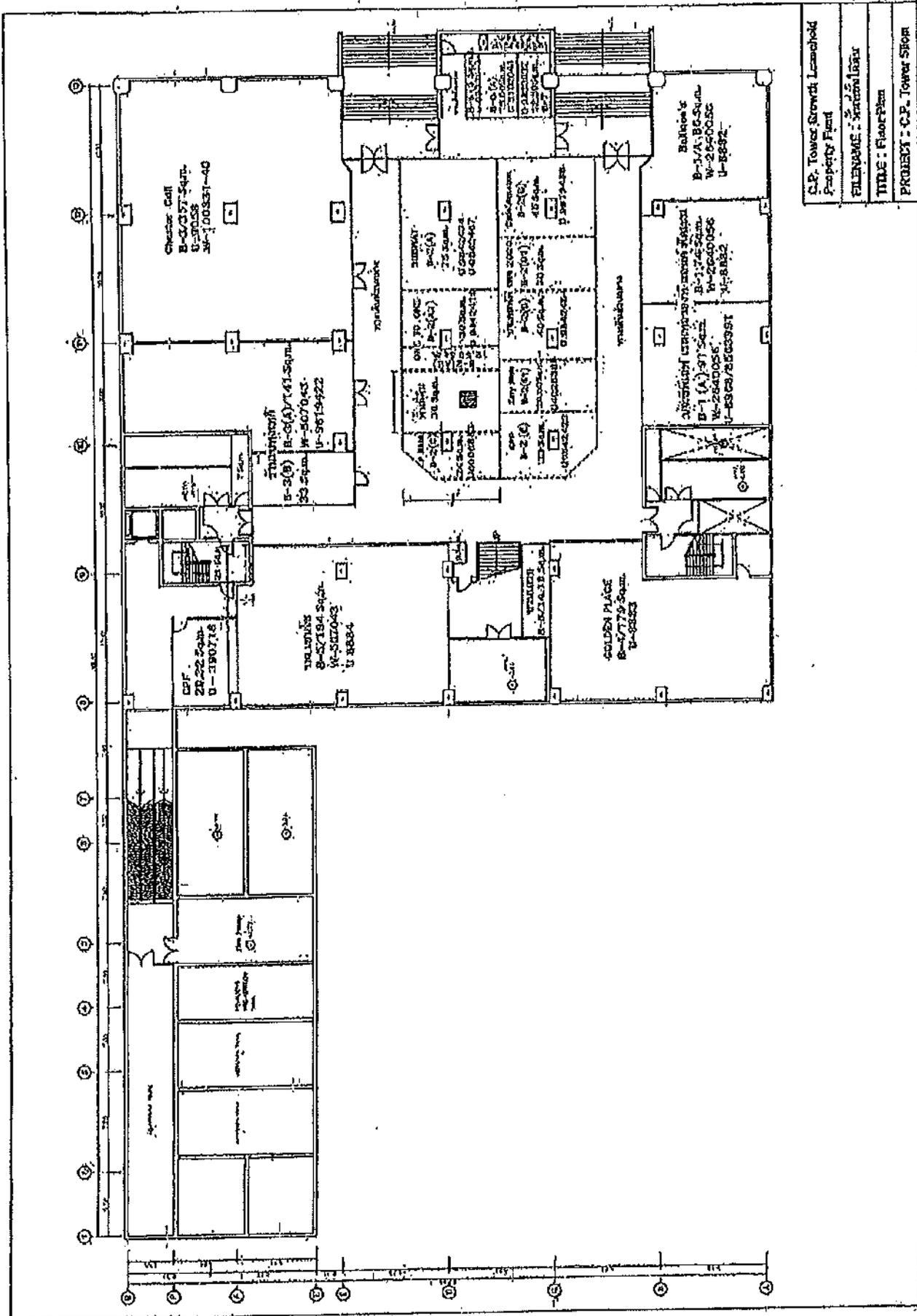
PLAN FLOOR 14
SCALE 1:350



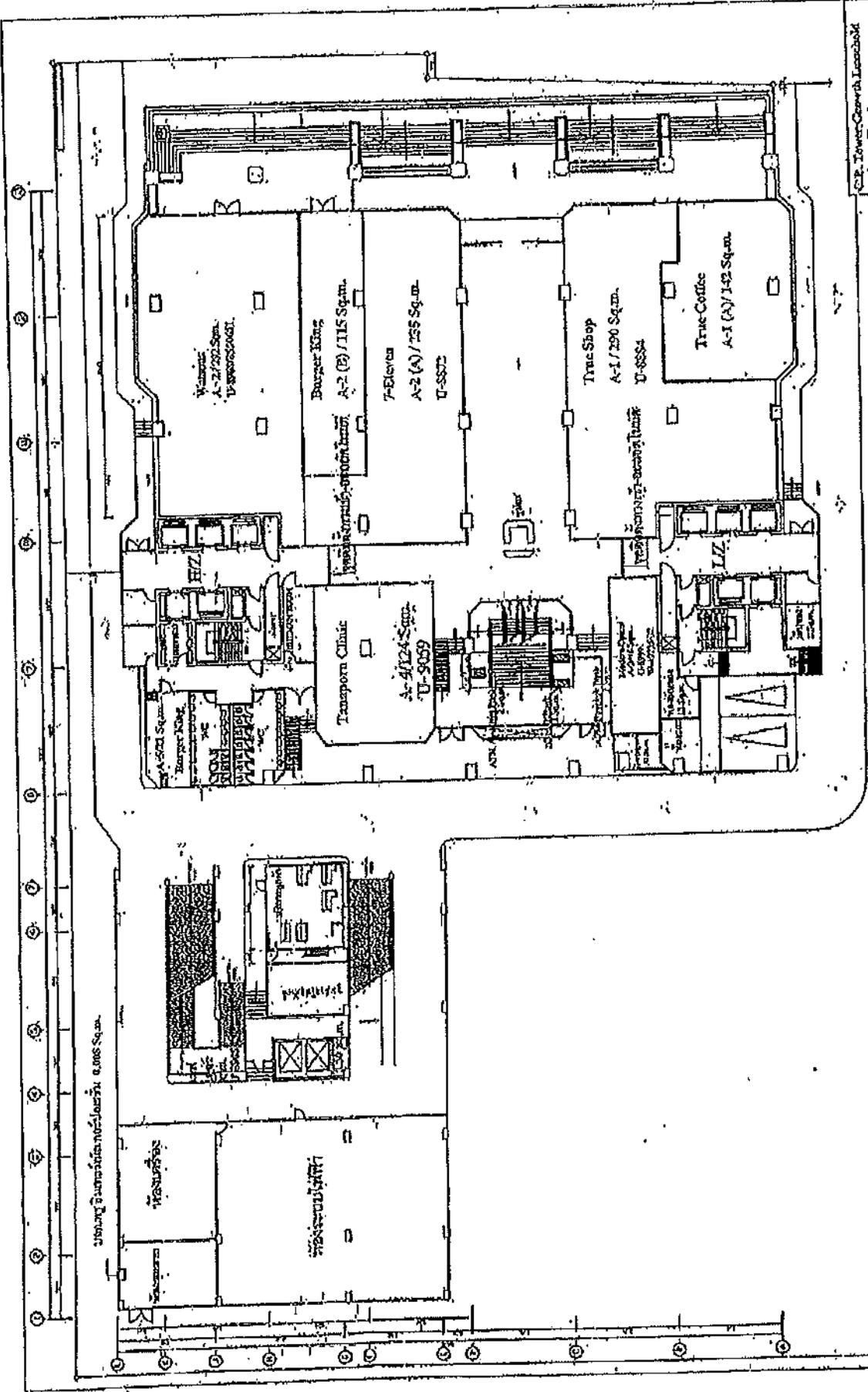
PLAN FLOOR 26
 SCALE 1:360

155th St. South of 156th St.	156th St. South of 157th St.	157th St. South of 158th St.	158th St. South of 159th St.	159th St. South of 160th St.	160th St. South of 161st St.	161st St. South of 162nd St.	162nd St. South of 163rd St.	163rd St. South of 164th St.	164th St. South of 165th St.	165th St. South of 166th St.	166th St. South of 167th St.	167th St. South of 168th St.	168th St. South of 169th St.	169th St. South of 170th St.	170th St. South of 171st St.	171st St. South of 172nd St.	172nd St. South of 173rd St.	173rd St. South of 174th St.	174th St. South of 175th St.	175th St. South of 176th St.	176th St. South of 177th St.	177th St. South of 178th St.	178th St. South of 179th St.	179th St. South of 180th St.	180th St. South of 181st St.	181st St. South of 182nd St.	182nd St. South of 183rd St.	183rd St. South of 184th St.	184th St. South of 185th St.	185th St. South of 186th St.	186th St. South of 187th St.	187th St. South of 188th St.	188th St. South of 189th St.	189th St. South of 190th St.	190th St. South of 191st St.	191st St. South of 192nd St.	192nd St. South of 193rd St.	193rd St. South of 194th St.	194th St. South of 195th St.	195th St. South of 196th St.	196th St. South of 197th St.	197th St. South of 198th St.	198th St. South of 199th St.	199th St. South of 200th St.
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------

PLAN FLOOR 26	1:360	01	01
---------------	-------	----	----

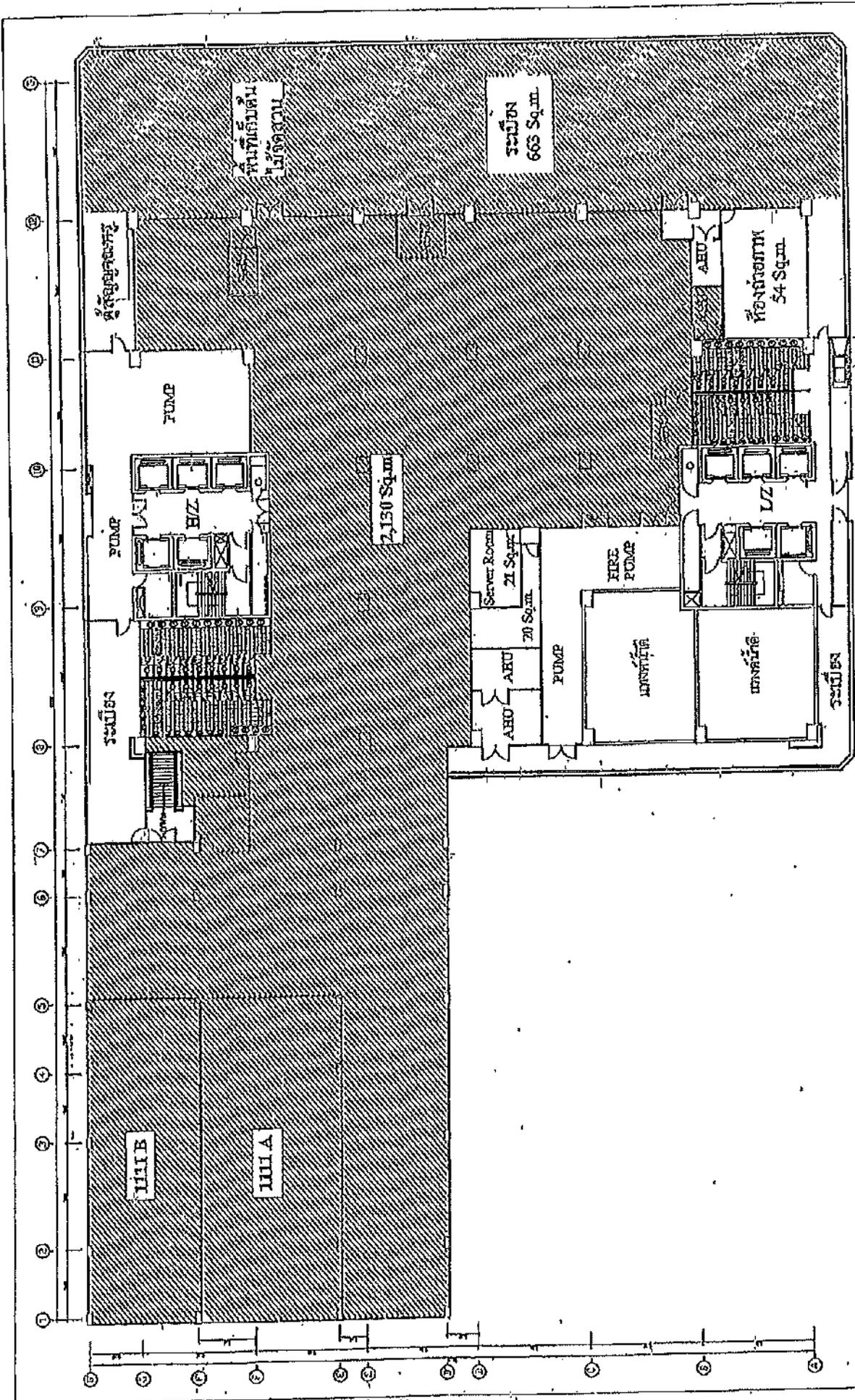


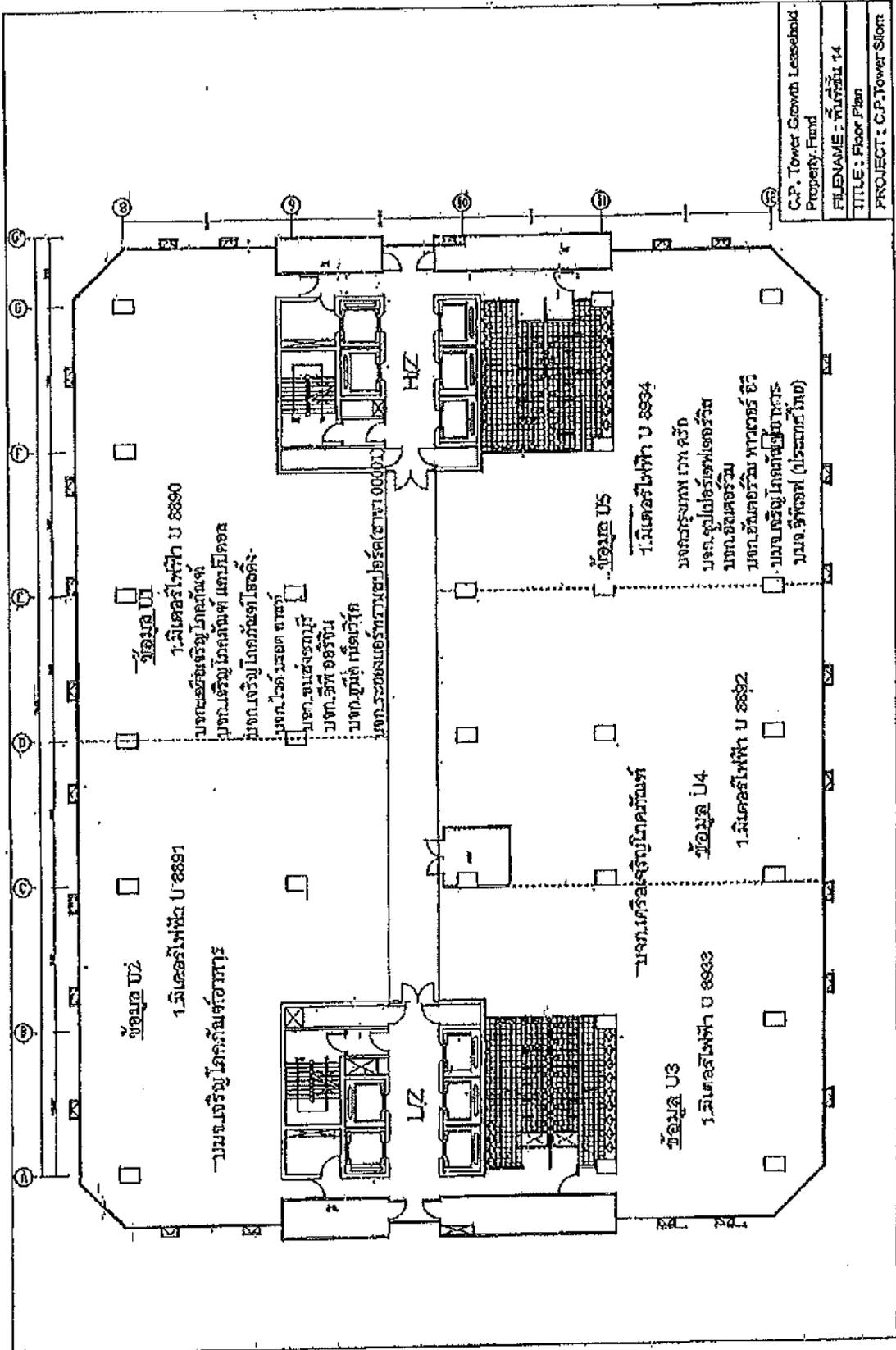
C.P. Tower South Leasehold
 Property Firm
 FILENAME : 30000001
 TITLE : Floor Plan
 PROJECT : C.P. Tower South



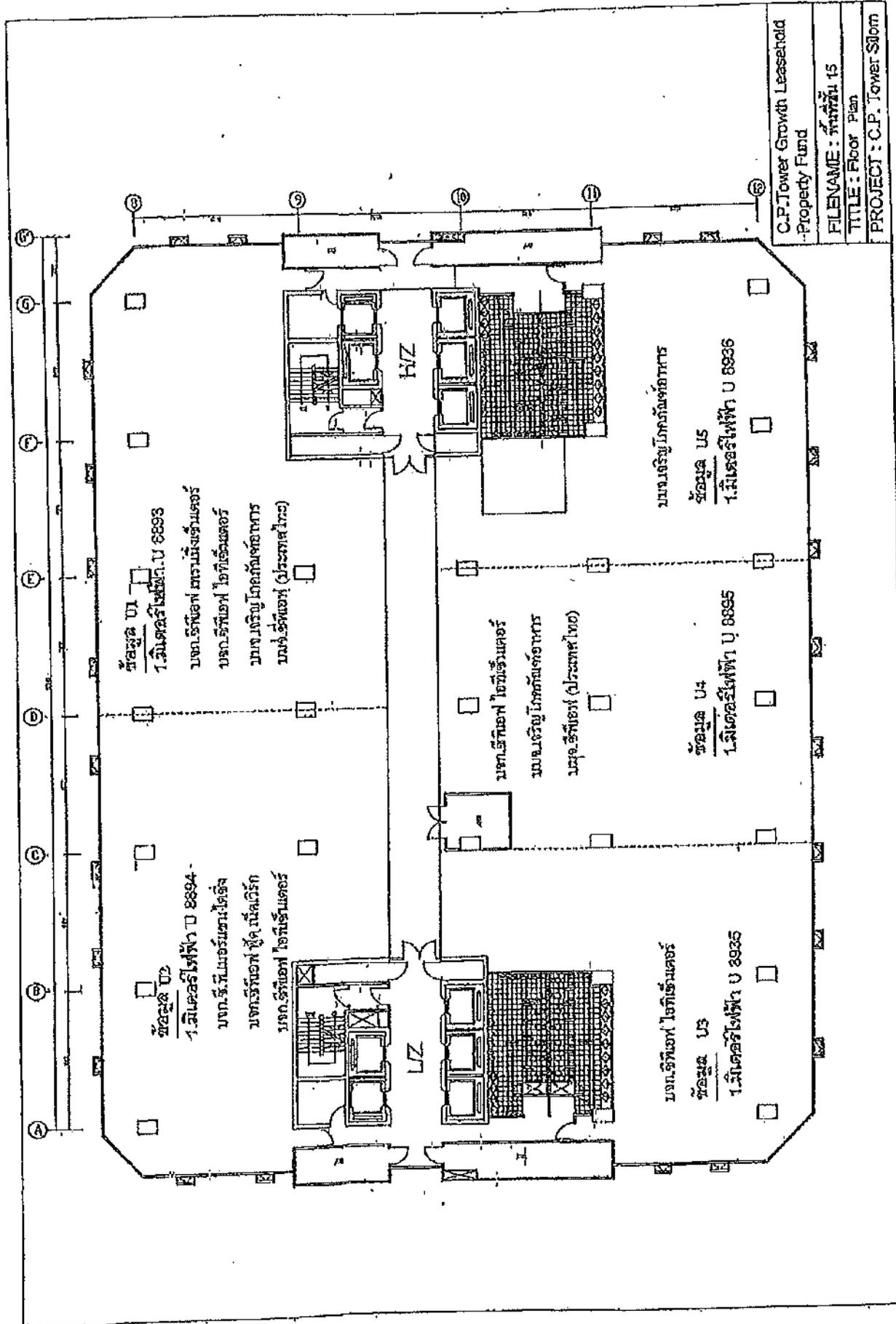
C.P. Tower-Corinth Lumbok
 Temporary Feed
 FILENAME: 10102011
 TITLE: Floor Plan
 PROJECT: C.P. Tower-Sub

C.P. Tower Growth Leasehold
 Property Email
 FILENAME: 0000011
 TITLE: Floor Plan
 PROJECT: C.P. Tower Sitem

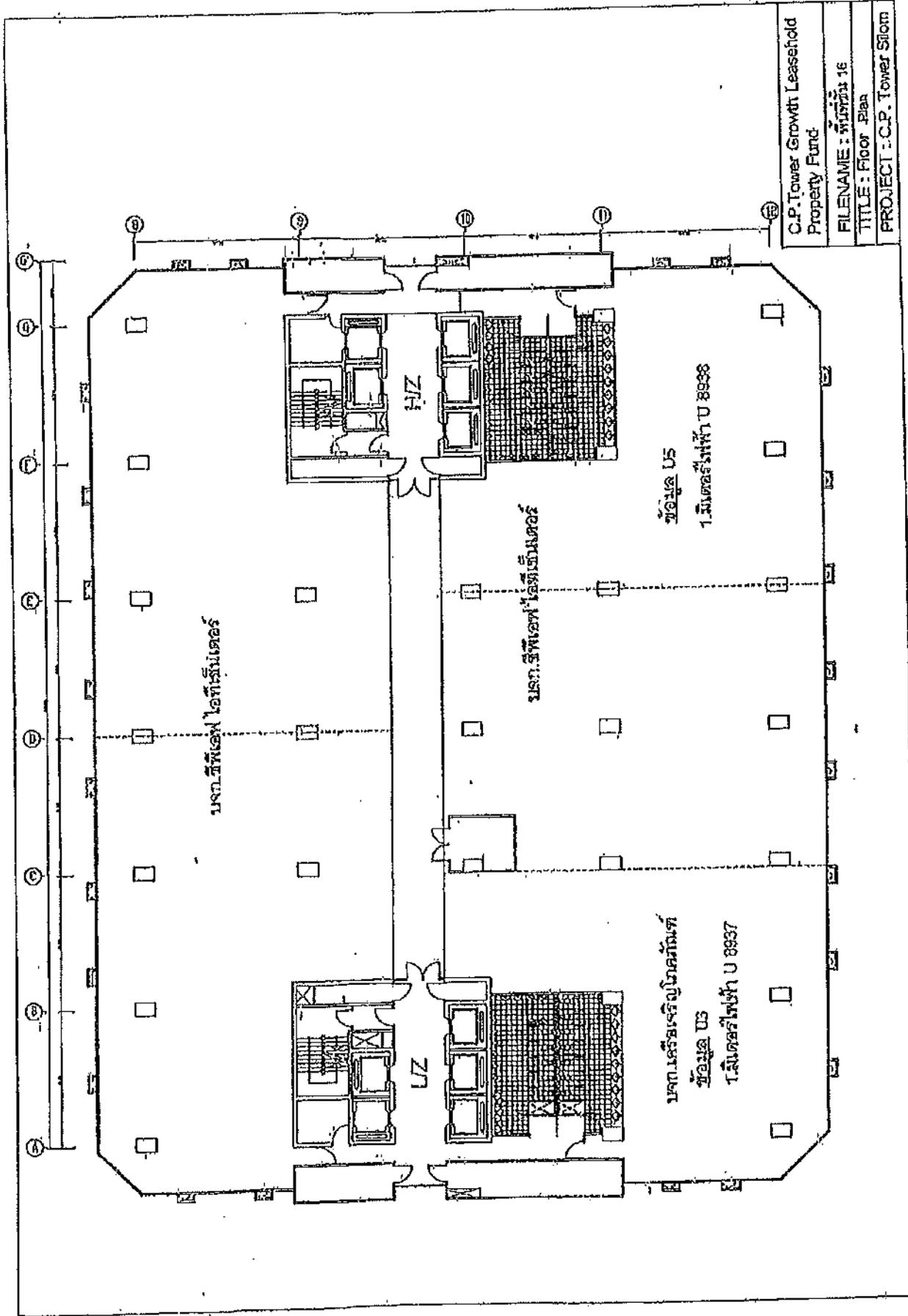




Property Fund	C.P. Tower Growth Leasehold
FILENAME	ท.ท.14
TITLE	Floor Plan
PROJECT	C.P. Tower Slott



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



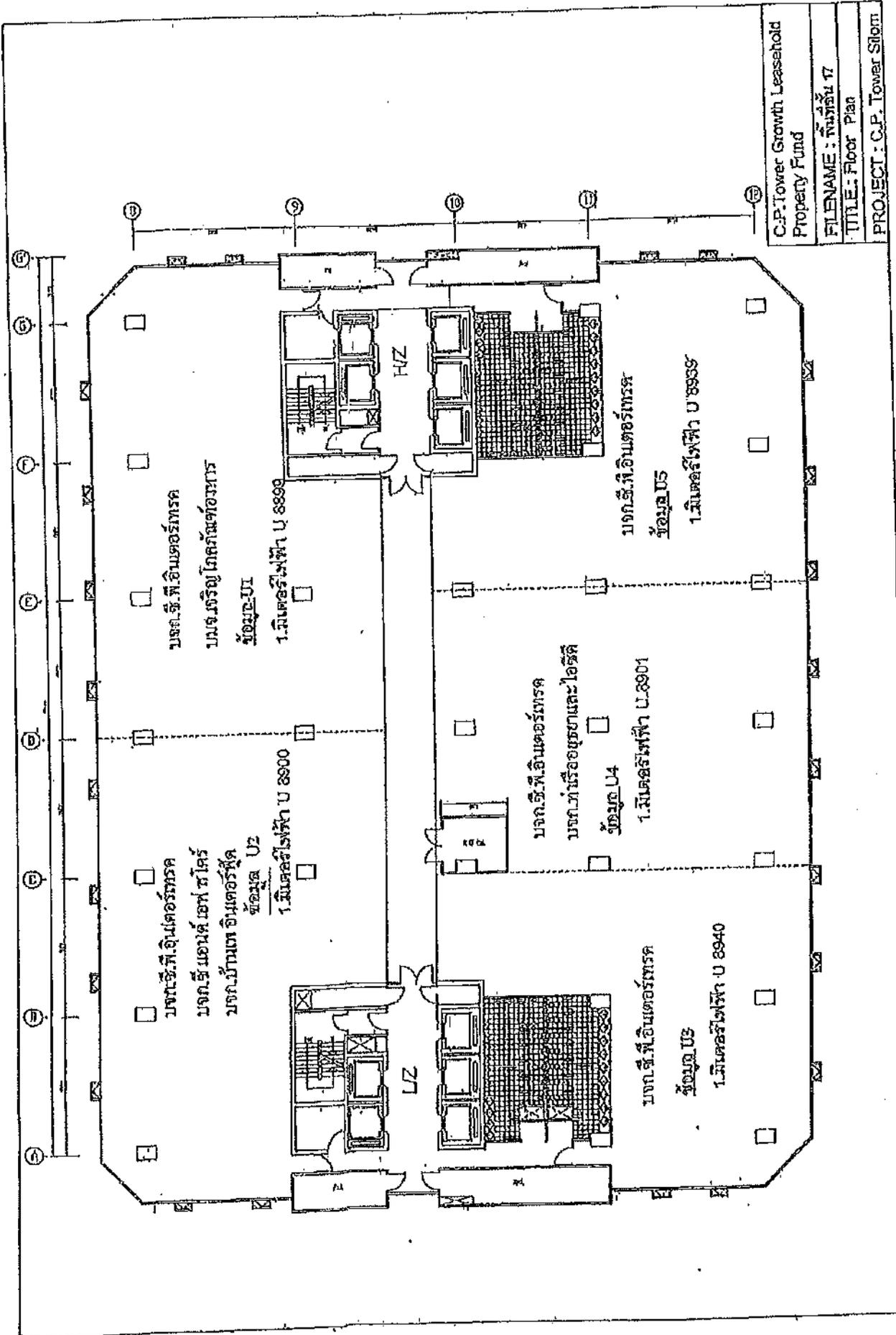
บจก. ซีพีเอฟ โฮเทลเมเจอร์

บจก. ซีพีเอฟ โฮเทลเมเจอร์

บจก. แอร์คอนดิชันนิ่ง
 ซอย 16
 1. มิเตอร์ไฟฟ้า U 8937

ซอย 16
 1. มิเตอร์ไฟฟ้า U 8938

C.P. Tower Growth Leasehold
 Property Fund
 FILENAME : 16T16 16
 TITLE : Floor Plan
 PROJECT : C.P. Tower 16



บจก.ซี.พี.อินเตอร์เทรด
 บมจ.เจริญโภคภัณฑ์อาหาร
 ชั้นยอด U1
 1.มีเตอร์ไฟฟ้า P 8899

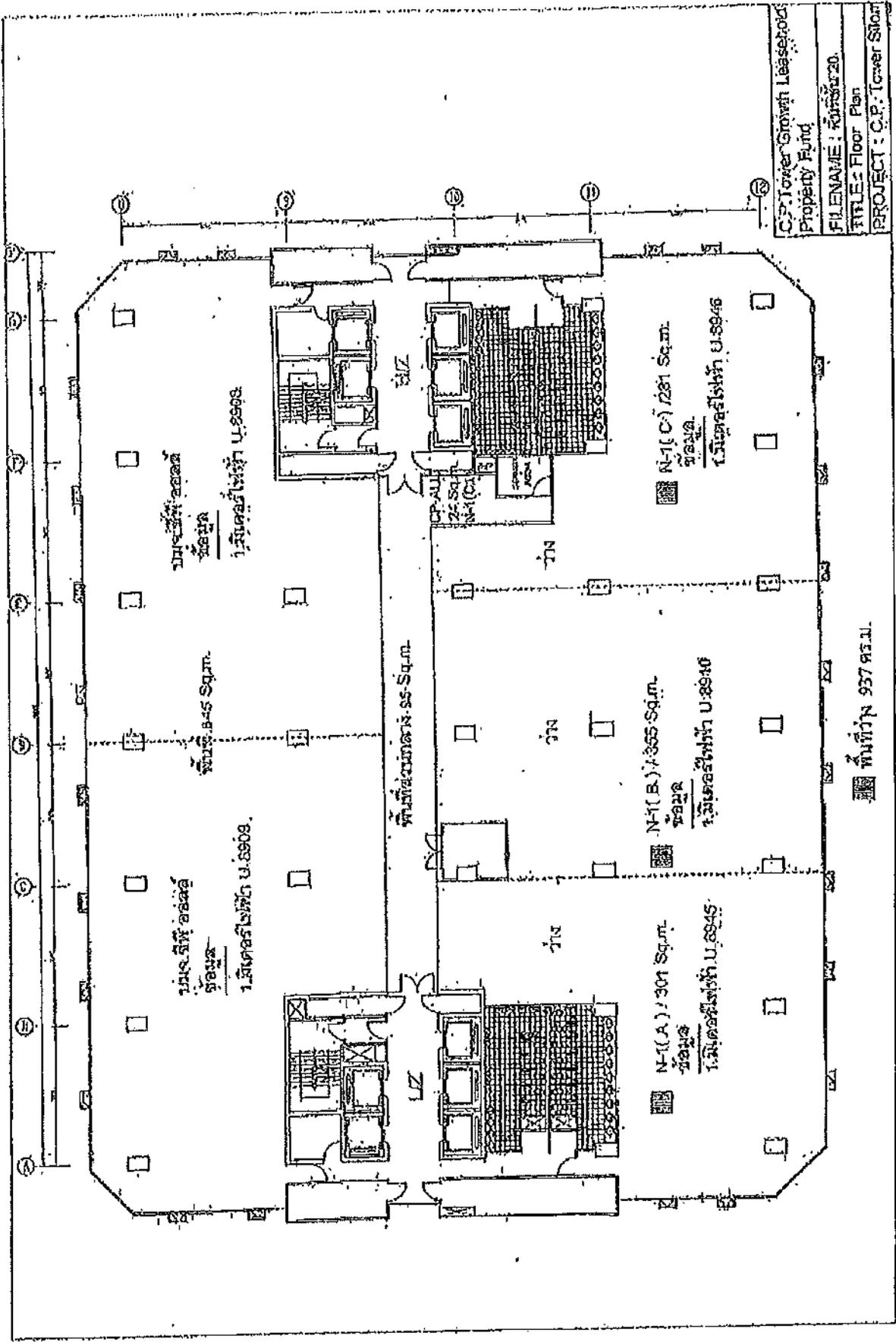
บจก.ซี.พี.อินเตอร์เทรด
 บจก.ซี.แอนด์ เอช ซี โคร
 บจก.บ้านตา อินเตอร์เทรด
 ชั้นยอด U2
 1.มีเตอร์ไฟฟ้า P 8900

บจก.ซี.พี.อินเตอร์เทรด
 บจก.ท่าเรืออุตสาหกรรม อโศก
 ชั้นยอด U4
 1.มีเตอร์ไฟฟ้า P 8901

บจก.ซี.พี.อินเตอร์เทรด
 ชั้นยอด U5
 1.มีเตอร์ไฟฟ้า P 8898

บจก.ซี.พี.อินเตอร์เทรด
 ชั้นยอด U3
 1.มีเตอร์ไฟฟ้า P 8940

C.P. Tower Growth Leasehold
 Property Fund
 FILENAME : ชั้นที่ 17
 TITLE : Floor Plan
 PROJECT : C.P. Tower Silom



พื้นที่รวมอาคาร 845 Sq.m.
 1.51 เดอร์สโงห์ท่า ป. 8908

พื้นที่รวมอาคาร 845 Sq.m.
 1.51 เดอร์สโงห์ท่า ป. 8908

พื้นที่รวมอาคาร 845 Sq.m.
 1.51 เดอร์สโงห์ท่า ป. 8908

พื้นที่รวมอาคาร 845 Sq.m.

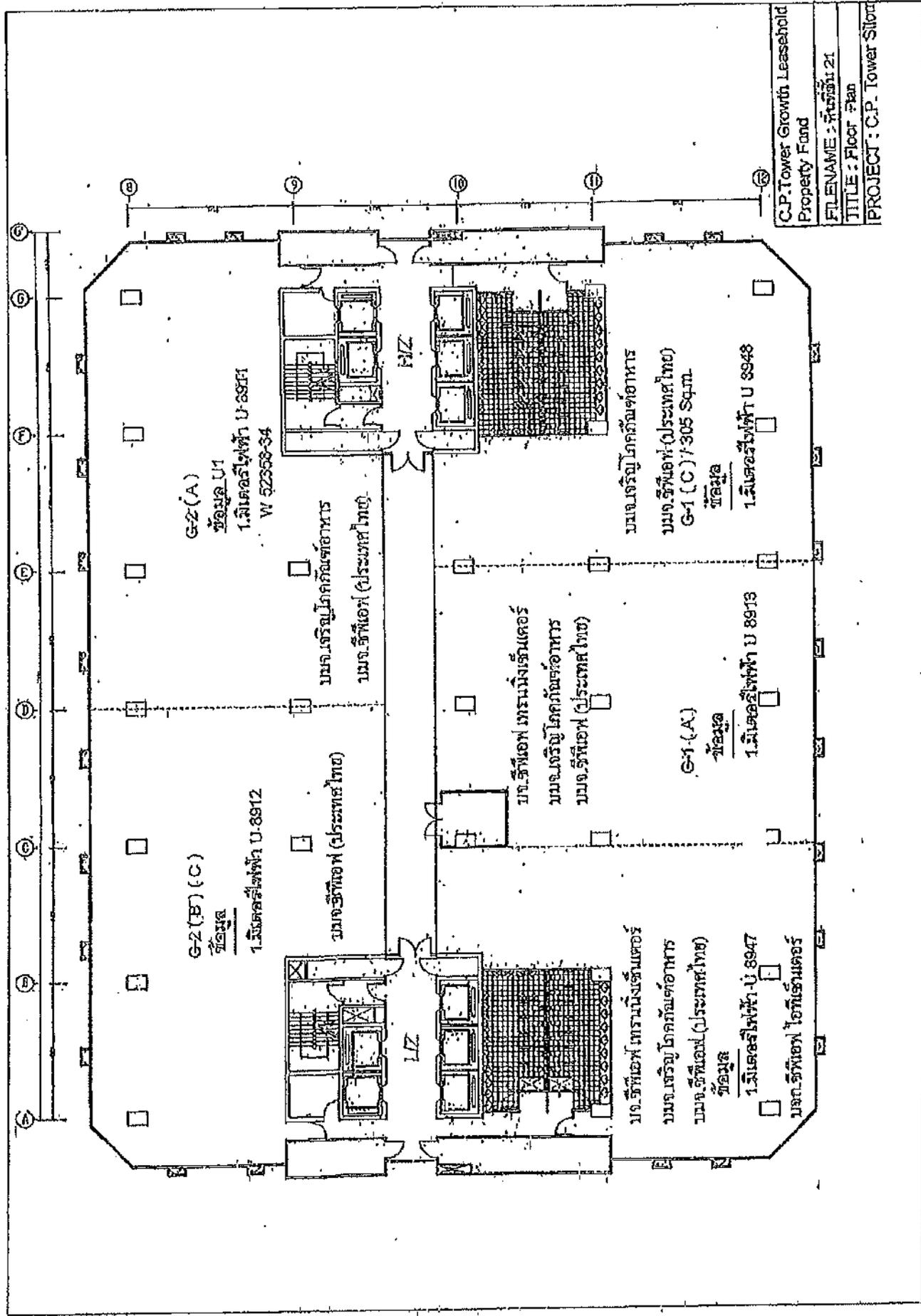
N-1(C) / 281 Sq.m.
 1.51 เดอร์สโงห์ท่า ป. 8946

N-1(B) / 365 Sq.m.
 1.51 เดอร์สโงห์ท่า ป. 8940

N-1(A) / 301 Sq.m.
 1.51 เดอร์สโงห์ท่า ป. 8945

พื้นที่ว่าง 937 ตร.ม.

CPTower Growth Leasehold
 Property Fund
 FILENAME : คู่มือ 20
 TITLE : Floor Plan
 PROJECT : C.P. Tower S101



G-2 (A)
 ชั้นมุม U1
 1.มิเตอร์ไฟฟ้า U-8971
 W 52358-34

บมจ.เจริญโภคภัณฑ์อาหาร
 บมจ.ซีทีเอฟ (ประเทศไทย)

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

บมจ.ซีทีเอฟ (ประเทศไทย)

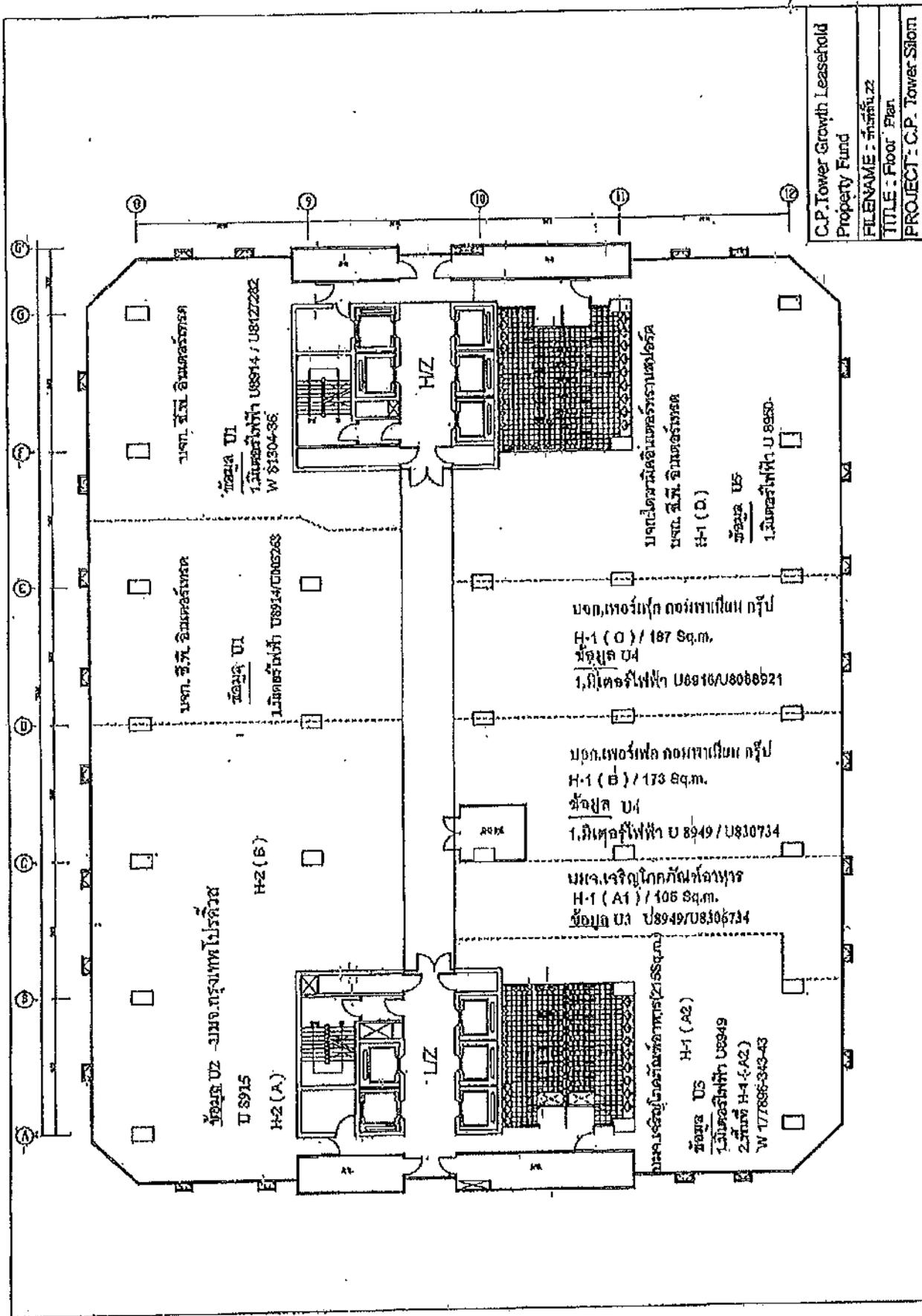
บจ.ซีทีเอฟ เทรนนิงเซ็นเตอร์
 บมจ.เจริญโภคภัณฑ์อาหาร
 บมจ.ซีทีเอฟ (ประเทศไทย)

G-1 (A)
 ชั้นสูง
 1.มิเตอร์ไฟฟ้า U 8913

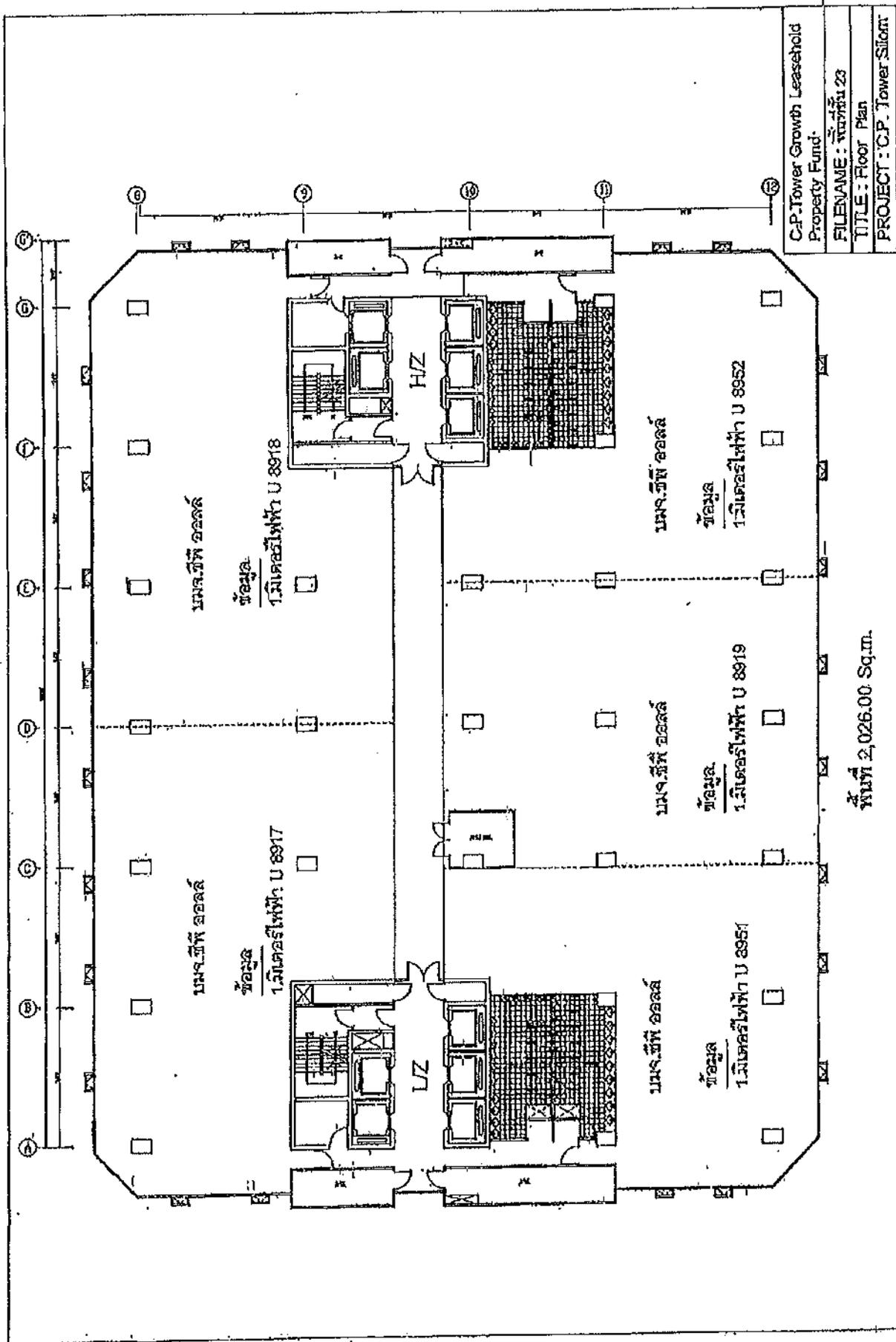
บจ.ซีทีเอฟ เทรนนิงเซ็นเตอร์
 บมจ.เจริญโภคภัณฑ์อาหาร
 บมจ.ซีทีเอฟ (ประเทศไทย)
 ชั้นมุม
 1.มิเตอร์ไฟฟ้า U 8947
 บมจ.ซีทีเอฟ ไฮเทคเซ็นเตอร์

บมจ.เจริญโภคภัณฑ์อาหาร
 บมจ.ซีทีเอฟ (ประเทศไทย)
 G-1 (C) / 305 Sq.m.
 ชั้นสูง
 1.มิเตอร์ไฟฟ้า U 8948

C.P. Tower Growth Leasehold
 Property Fund
 FILENAME : ฟิล์ได้น 21
 TITLE : Floor Plan
 PROJECT : C.P. Tower Silt

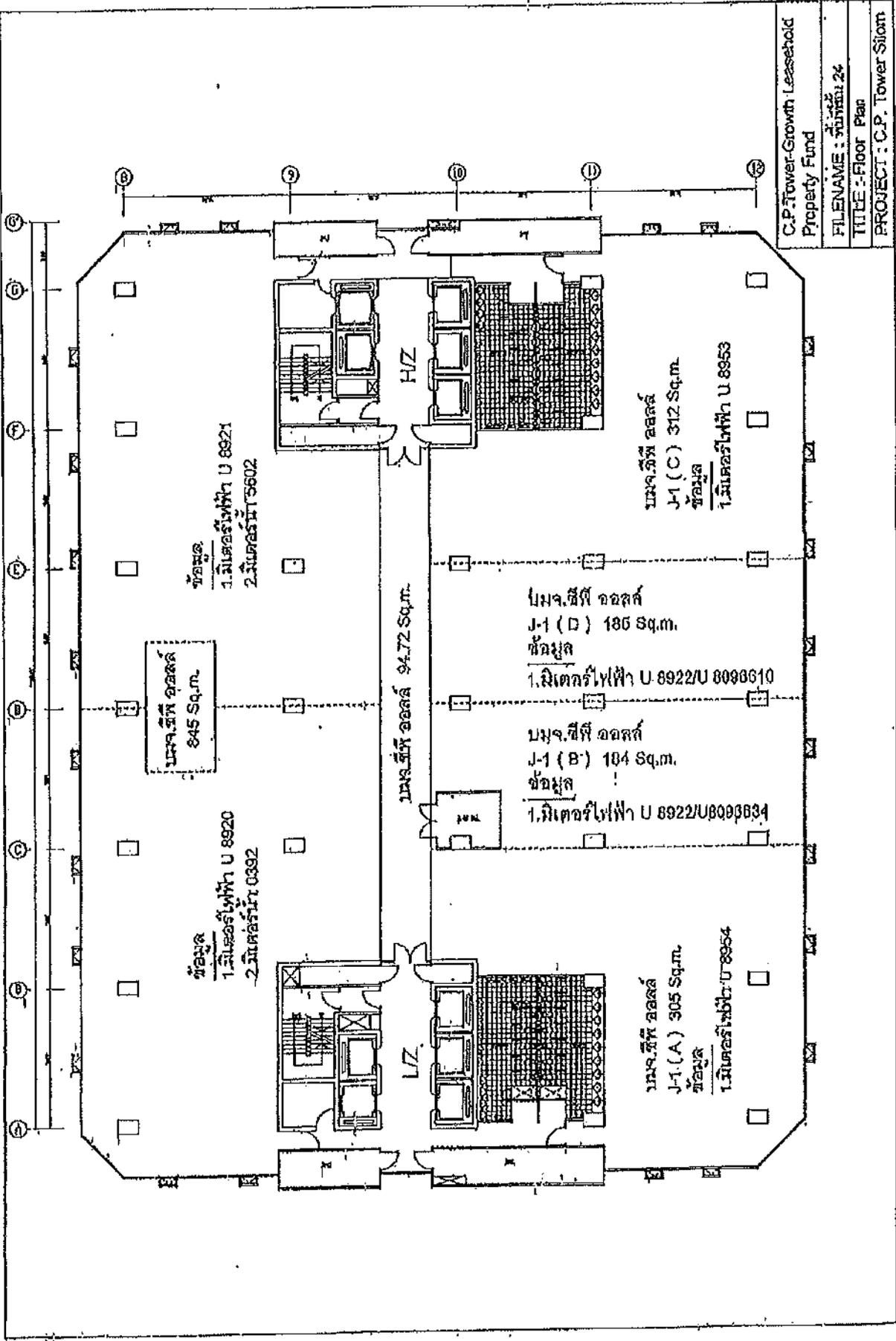


C.P. Tower Growth Leasehold
 Property Fund
 FILENAME : 311111.22
 TITLE : Floor Plan
 PROJECT : C.P. Tower Siam

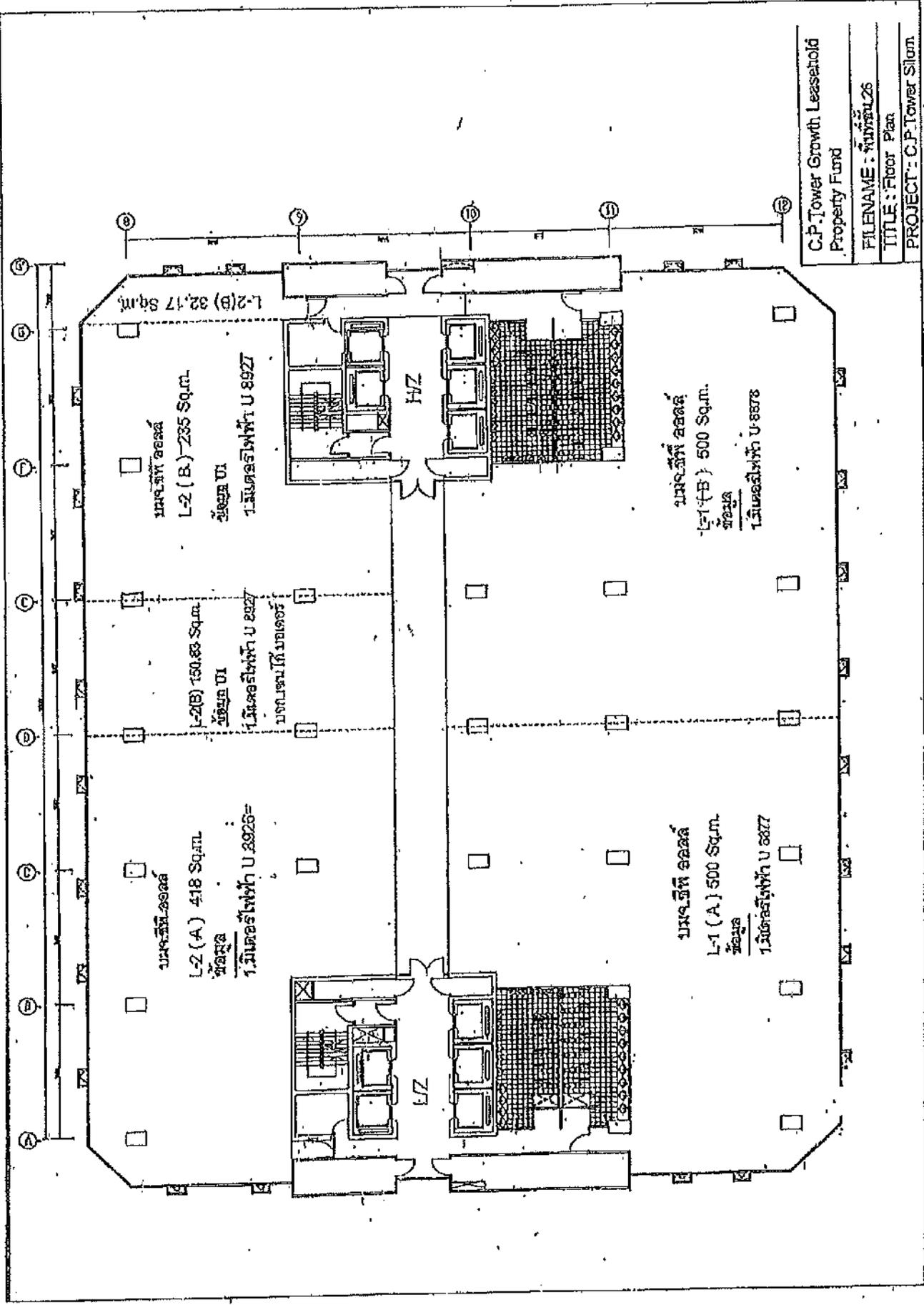


C.P. Tower Growth Leasehold
 Property Fund.
 FILENAME : 307001 23
 TITLE : Floor Plan
 PROJECT : C.P. Tower Silom

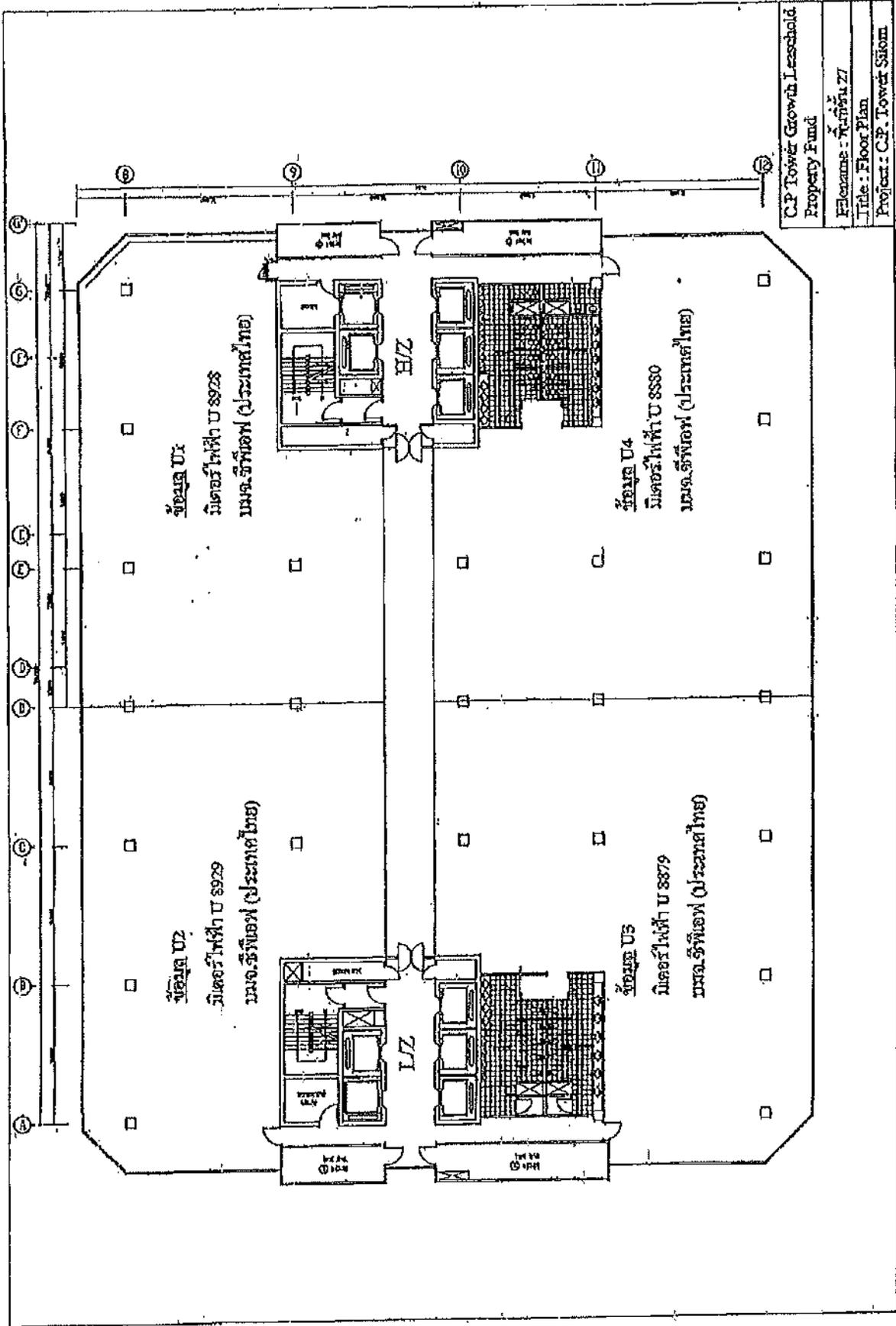
พื้นที่ 2,026.00 Sq.m.



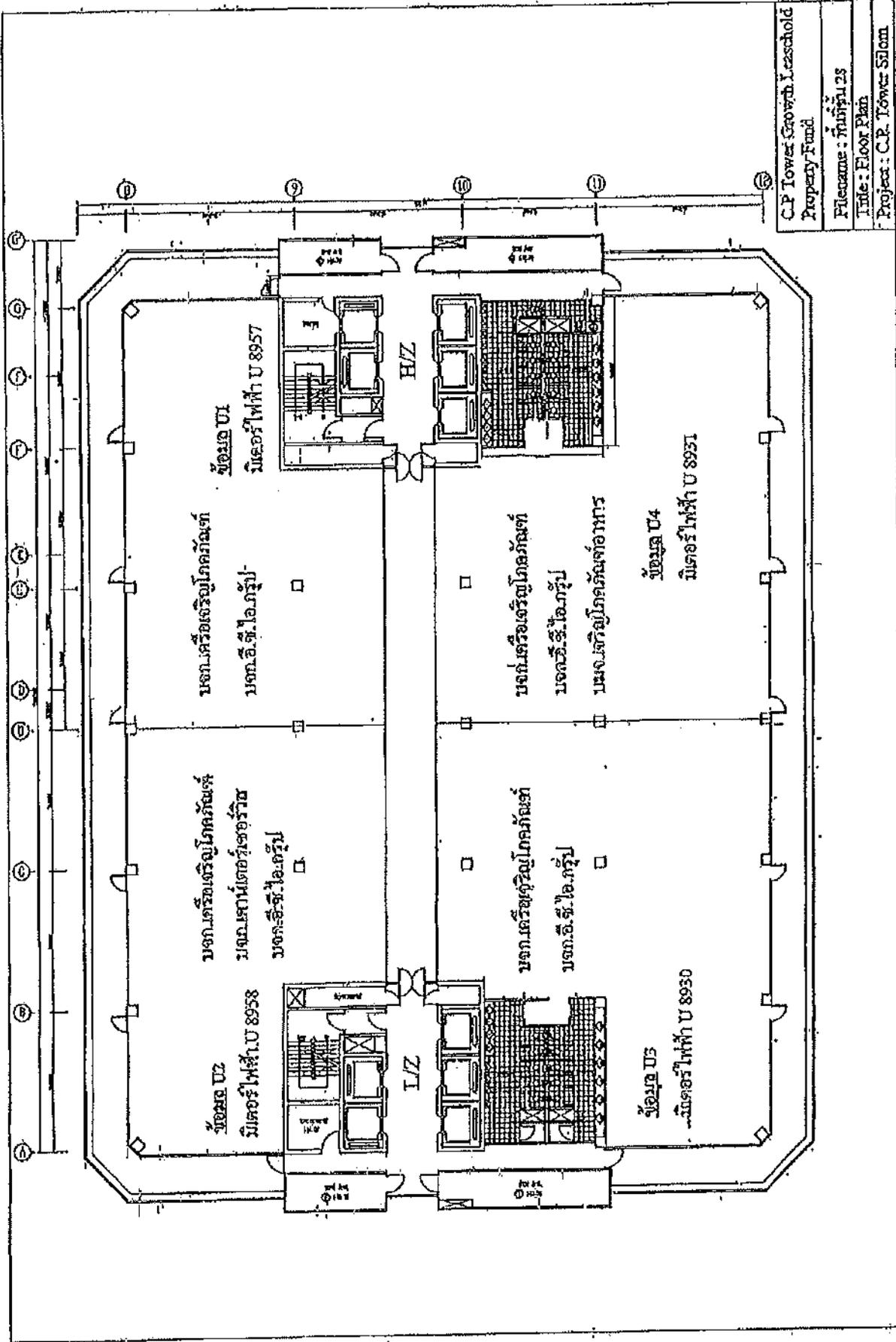
C.P. Tower-Growth Leasehold
 Property Fund
 FILENAME : 24.12.25
 TITLE : Floor Plan
 PROJECT : C.P. Tower Siliom



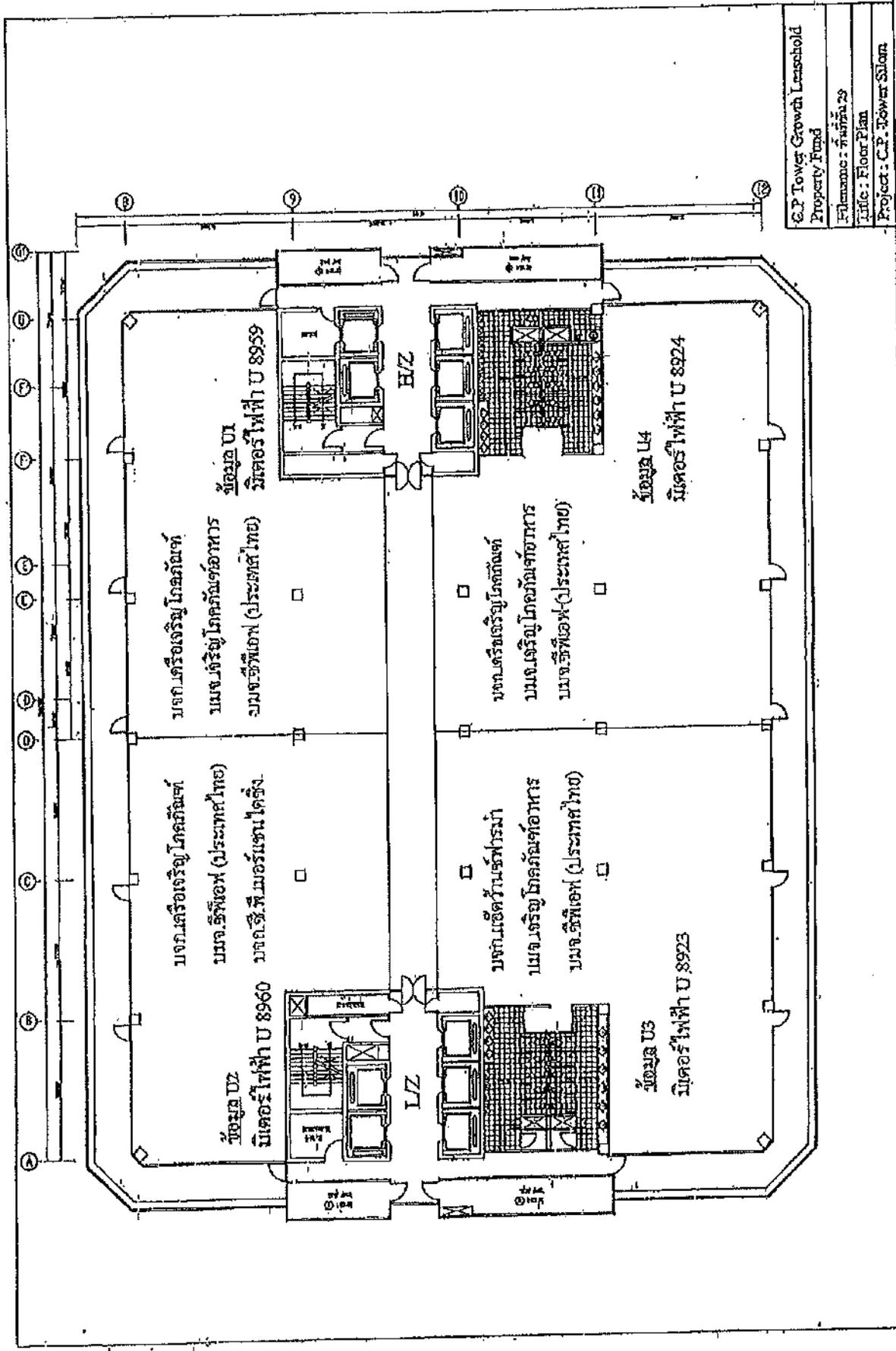
C.P. Tower Growth Leasehold
 Property Fund
 FILENAME : ฟิล์มที่ 26
 TITLE : Floor Plan
 PROJECT : C.P. Tower Silom



C.P. Tower Growth Leasehold.
 Property Fund
 File name : ชั้นที่ 21 Z
 Title : Floor Plan
 Project : C.P. Tower Siam



CP Tower Growth Leaschold
Property Fund
Filename : กู้เงิน 23
Title : Floor Plan
Project : C.P. Tower Siam



C.P. Tower Growth Leasehold
 Property Fund
 File name : 01_01_29
 Title : Floor Plan
 Project : C.P. Tower Siam

บจก. เจริญโภคภัณฑ์
 บจก. ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)
 บจก. ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)

บจก. เจริญโภคภัณฑ์
 บจก. ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)
 บจก. ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)

บจก. เจริญโภคภัณฑ์
 บจก. ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)

บจก. เจริญโภคภัณฑ์
 บจก. ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)

ห้อง U1
 มีเตอร์ไฟฟ้า U 8959

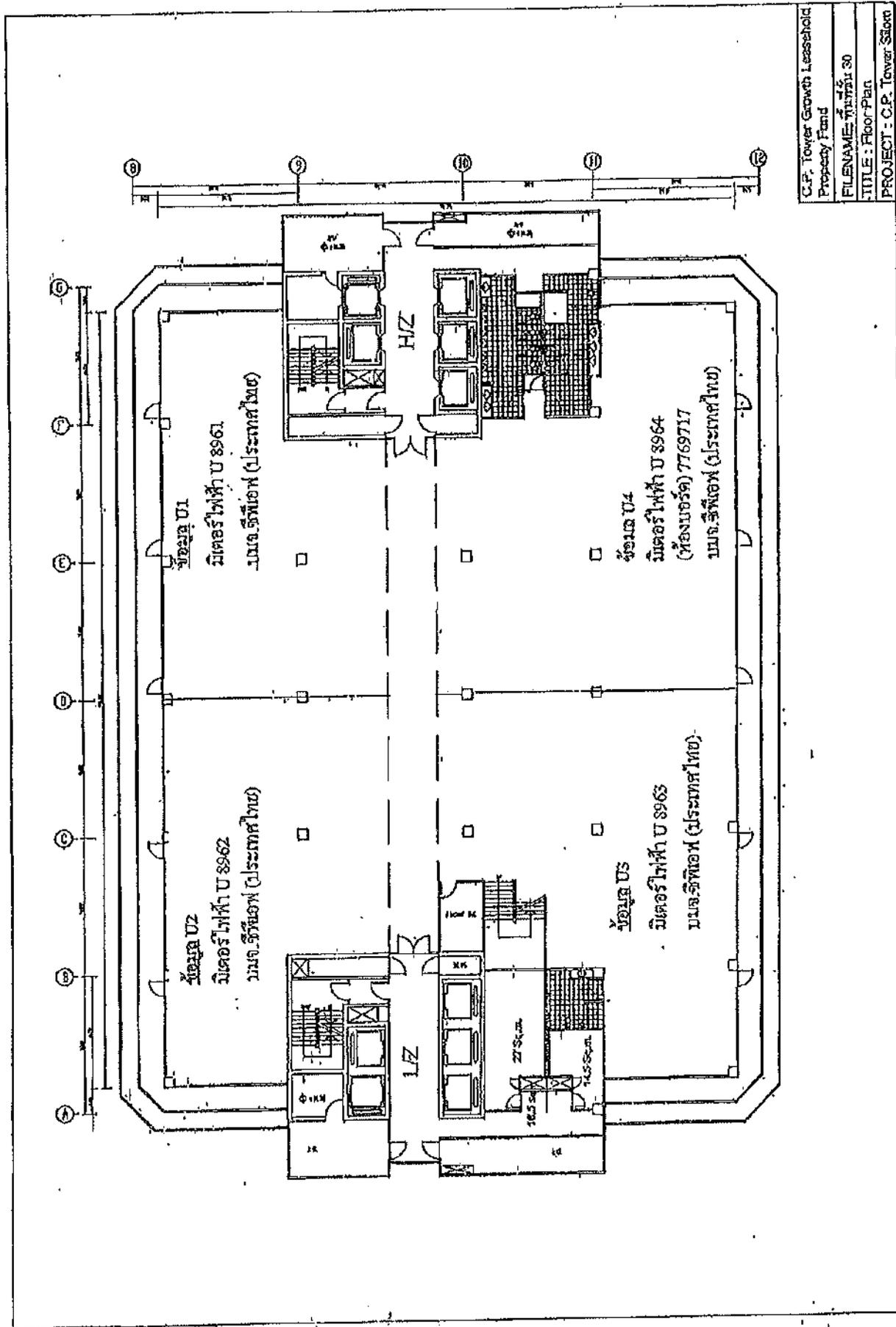
ห้อง L4
 มีเตอร์ไฟฟ้า U 8924

ห้อง UZ
 มีเตอร์ไฟฟ้า U 8960

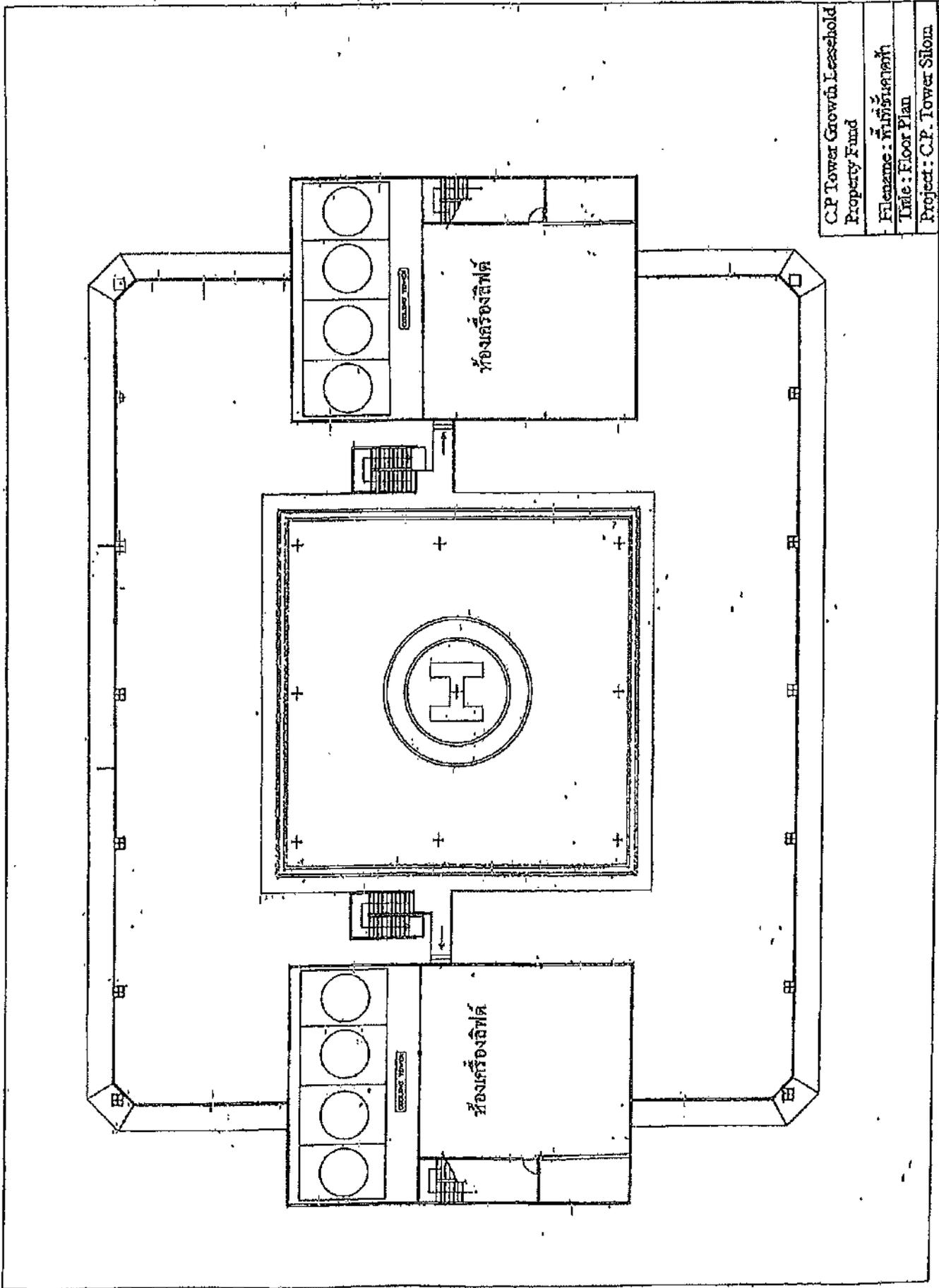
ห้อง U3
 มีเตอร์ไฟฟ้า U 8923

HZ

LZ



C.P. Tower Growth Leasehold
 Property Fund
 FILENAME: 7769717
 TITLE: Floor Plan
 PROJECT: C.P. Tower Siam



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



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สาขา บางขุนเทียน

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 131086 หน้าสำรวจ : 23126

อำเภอ/เขต : บางขุนเทียน

ตำบล/แขวง : ท่าข้าม

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5036 II 5400 แผนที่ : 06

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 121

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-1-30.2

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 11,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 1,432,200

เอกสารได้มาจากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 22/12/2568