Modern Property Consultants

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GR 69-06-011

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เนื้อที่ดิน 4-0-00 ไร่

ที่ตั้ง : เลขที่ 34 ถนนพญาไท (แยกพญาไท ตัดกับถนนศรีอยุธยา)
แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

จัดทำโดย

บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด

(+66) 02-294-9368-9, 02-125-7256, 02-023-7980 +6681-422-8420 @m-property

m-property.co.th info@m-property.co.th Modern Property Consultants

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

Modern Property Consultants

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1. บทนำและวัตถุประสงค์	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	4
4. รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	7
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	12
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	18
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	22

ภาคผนวก
ก. รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
จ. ผังรูปแปลงที่ดิน
ฉ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน
ช. สำเนาเอกสารสิทธิ
ซ. ผังอาคาร

GR 69-06-011

18 กรกฎาคม 2569

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

ตามที่ บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เนื้อที่ดิน 4 ไร่ (หรือ 1,600 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 34 ถนนพญาไท (แยกพญาไท ตัดกับถนนศรีอยุธยา) แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	:	โฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	:	ให้เช่ามีกำหนด 30 ปี รวม 2 โฉนด จดทะเบียนวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันคงเหลือ 17 ปี 5 เดือน) ระหว่าง บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) และโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (ผู้รับโอน) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567
สัญญาเช่า	:	การประเมินมูลค่านี้เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ มีสัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้ (1) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ลว. 4 ธันวาคม 2556 โฉนดที่ดิน 2 แปลง (โฉนดเลขที่ 9355 และ 9356) ผู้ให้เช่า คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และผู้เช่า คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญา คือ วันที่ 4 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 17 ปี 5 เดือน

(2) หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) รวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 9355 และ 9356) ลว. 13 พฤศจิกายน 2567 ผู้โอน คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และผู้รับโอน คือ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556 ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญา คือ วันที่ 4 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 17 ปี 5 เดือน

รายละเอียดและเงื่อนไขสัญญาเช่าอื่นๆ ตามสัญญาเช่าฯ แสดงในภาคผนวก ช.

อาคารสิ่งปลูกสร้าง	:	อาคารสำนักงาน 15 ชั้น มีชั้นใต้ 1 ชั้น, อาคารจอดรถยนต์ 7 ชั้น พร้อมดาดฟ้า และอาคารสำนักงาน 5 ชั้น อายุประมาณ 47 ปี (อ้างอิงตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.2) เลขที่ 409/2518 อนุญาตวันที่ 10 พฤศจิกายน 2518 ก่อสร้าง 900 วัน) เนื้อที่ใช้สอยอาคารประมาณ 29,656.00 ตารางเมตร สภาพอาคารดี ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า
ใบอนุญาตก่อสร้าง	:	อาคารมีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.2) เลขที่ 409/2518 และหนังสือรับรองสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ กท 7103/3872 (แสดงรายละเอียดในหัวข้อ 4.2)
วัตถุประสงค์	:	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	:	กำหนดมูลค่าตลาดประเภทสิทธิการเช่า ของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
เงื่อนไขและข้อจำกัด	:	การประเมินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ แสดงในหัวข้อ 7.2
วิธีการประเมิน	:	วิธีการต้นทุน (Cost Approach) และวิธีการรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	:	1 กรกฎาคม 2569

มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 17 ปี 5 เดือน เป็นมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) เป็นเงิน 488,400,000.00 บาท (สี่ร้อยแปดสิบแปดล้านสี่แสนบาทถ้วน)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายวสันต์ คงจันทร์)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด MODERN PROPERTY CONSULTANT CO.,LTD.

1. บทนำและวัตถุประสงค์

1.1 **ผู้มอบหมาย** : บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
วันที่มอบหมาย 6 มกราคม 2569

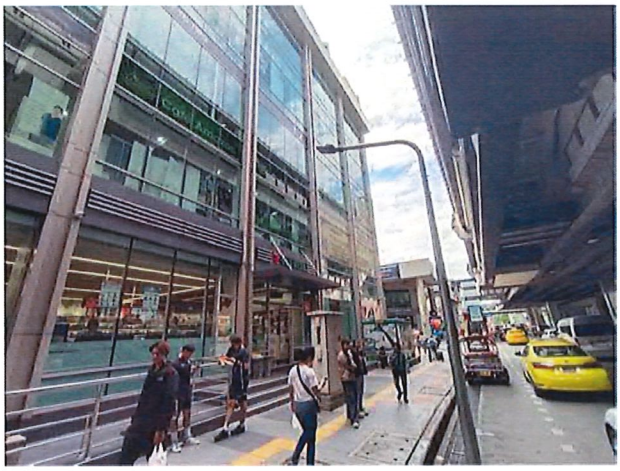
1.2 **วัตถุประสงค์** : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

การนำรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 **วันที่สำรวจประเมิน** : วันที่ 30 มิถุนายน 2569

1.4 **ทรัพย์สินที่ประเมิน** : **ที่ดิน:** โฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 เนื้อที่ดินรวม 4 ไร่ (หรือ 1,600.0 ตารางวา)
อาคาร: อาคารสำนักงาน 15 ชั้น มีชั้นใต้ 1 ชั้น, อาคารจอดรถยนต์ 7 ชั้น พร้อมดาดฟ้า และอาคารสำนักงาน 5 ชั้น อายุประมาณ 47 ปี (อ้างอิงตาม อ้างอิงตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.2) เลขที่ 409/2518) เนื้อที่ใช้สอยอาคารประมาณ 29,656.00 ตารางเมตร สภาพอาคารดี ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า

รูปภาพที่ 1 ด้านหน้าทรัพย์สิน



2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 34 ถนนพญาไท (แยกพญาไท ตัดกับถนนศรีอยุธยา) แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร แสดงตามแผนที่

แผนที่ 1 แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

ที่มา: แผนที่จาก google

2.2 การคมนาคม : อาคารทรัพย์สินตั้งอยู่หัวมุมถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา (แยกศรีอยุธยา) โดยทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนพญาไท และตั้งอยู่ทางด้านทิศใต้ของถนนศรีอยุธยา โดยแสดงรายละเอียดถนนแต่ละสาย ดังนี้

ถนนพญาไท เป็นทางสาธารณประโยชน์ มีผิวการจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 7 ช่องทางจราจร (ด้านละ 3 และ 4 ช่องทางจราจร มีทางเท้าและเกาะกลางถนน) ความกว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร ปัจจุบันอยู่ในสภาพดี

ถนนศรีอยุธยา เป็นทางสาธารณประโยชน์ มีผิวการจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 8 ช่องทางจราจร (ด้านละ 4 ช่องทางจราจร มีทางเท้า) ความกว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 34 เมตร ปัจจุบันอยู่ในสภาพดี

นอกจากนี้ ทรัพย์สินยังเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้า (BTS) บริเวณสถานีพญาไท และห่างจากระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ (ARL) บริเวณสถานีพญาไท ประมาณ 30 เมตร

2.3 ทางเข้าออก : ทางเข้าออกของทรัพย์สินตามกฎหมายไม่มีปัญหาในการเข้าออก เนื่องจากติดทางสาธารณประโยชน์ข้างต้น

2.4 ทำเลและสภาพแวดล้อม: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเล "พญาไท-ศรีอยุธยา" สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ทางด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ในรูปแบบศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารชุดพักอาศัย เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

เอกสารสิทธิได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินโดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1 : รายการเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

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

แปลงที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
					ไร่	งาน	ตร.ว.
1	9355	5136 III 6620-5	90	2372	2	1	16.0
2	9356	5136 III 6620-5	136	2373	1	2	84.0
	รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				4	0	0.0

เอกสารสิทธิที่ดิน : โฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน : ให้เช่ามีกำหนด 30 ปี รวม 2 โฉนด จดทะเบียนวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันคงเหลือ 17 ปี 5 เดือน) ระหว่าง บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) และโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ (ผู้รับโอน) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

สัญญาเช่า : การประเมินมูลค่านี้เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ มีสัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ลว. 4 ธันวาคม 2556 โฉนดที่ดิน 2 แปลง (โฉนดเลขที่ 9355 และ 9356) ผู้ให้เช่า คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด

(มหาชน) และผู้เช่า คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญา คือ วันที่ 4 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 17 ปี 5 เดือน

2) หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) รวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 9355 และ 9356) ลว. 13 พฤศจิกายน 2567 ผู้โอน คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และผู้รับโอน คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556 ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญา คือ วันที่ 4 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 17 ปี 5 เดือน

รายละเอียดและเงื่อนไขสัญญาเช่าอื่นๆ ตามสัญญาเช่าฯ แสดงในภาคผนวก ช.

3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ: ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดิน ดังนี้

ตารางที่ 2 : ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดิน

แปลงที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ			เนื้อที่ดิน	ราคาประเมินฯ 2566-2569	
					ไร่	งาน	ตร.ว.	(ตร.ว.)	บาท/ตร.ว.	รวม (บาท)
1	9355	5136 III 6620-5	90	2372	2	1	16.0	916.0	440,000	403,040,000
2	9356	5136 III 6620-5	136	2373	1	2	84.0	684.0	440,000	300,960,000
	รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				4	0	0.0	1,600.0	440,000	704,000,000

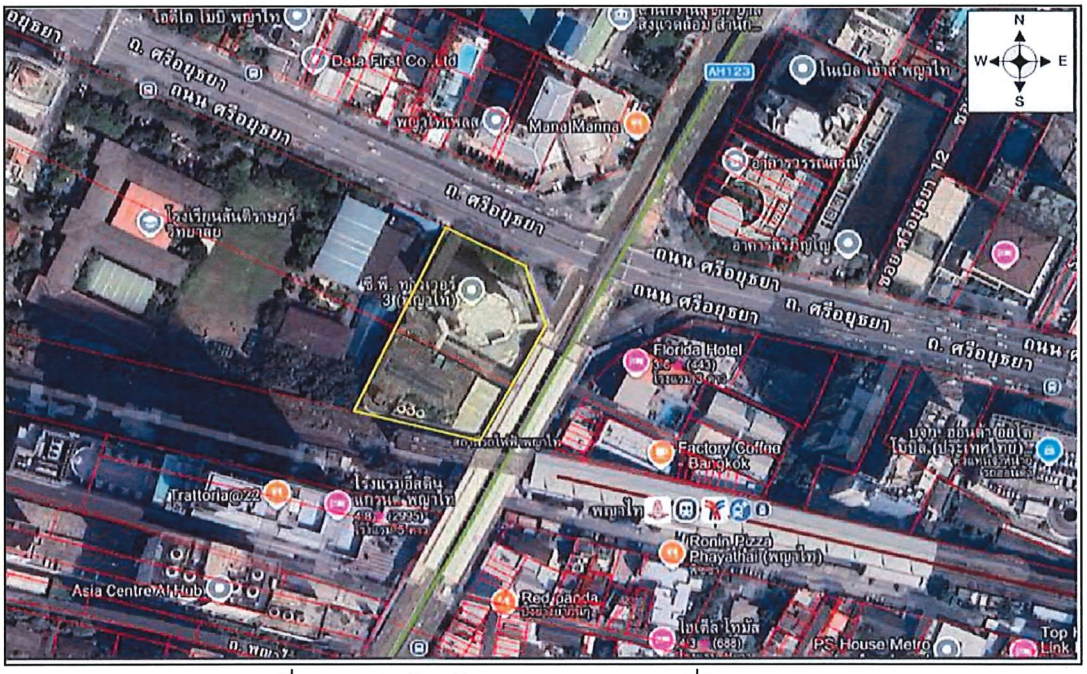
ตรวจสอบจากเว็บไซด์ (www.treasury.go.th) อย่างไรก็ตาม เป็นข้อมูลเบื้องต้น ตามระบบเผยแพร่ราคาประเมินผ่านเว็บไซด์ การทำนิติกรรมควรตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

3.3 การสำรวจที่ดิน : ตำแหน่งที่ดินสามารถตรวจสอบได้โดยใช้ระบบค้นหารูปแปลงที่ดินของกรมที่ดิน แอพพลิเคชั่น LANDSMAPS

3.4 ลักษณะที่ดิน : ที่ดิน 2 แปลง หัวมุมถนนพญาไทและถนนศรีอยุธยา เนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ (1,600.0 ตารางวา) เป็นที่ตั้งทรัพย์สินซึ่งเป็นสำนักงานฯ รูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม ด้านหน้าติดถนนพญาไท กว้างประมาณ 104 เมตร และด้านติดถนนศรีอยุธยา กว้างประมาณ 46 เมตร สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบ มีการปรับปรุงถมดินแล้ว เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน แสดงอาณาเขตติดต่อที่ดิน ดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อถนนศรีอยุธยา	ระยะ	46	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับถนนพญาไท	ระยะ	104	เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับทางรถไฟสายตะวันออก	ระยะ	68	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับโรงเรียนสันติราษฎร์ฯ	ระยะ	110	เมตร

แผนที่ 2 แสดงผังที่ดิน



ที่มา: แอฟพลิเคชัน Landsmaps กรมที่ดิน

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า	:	ปัจจุบันมีระบบไฟฟ้าเข้าถึงทรัพย์สิน
ระบบประปา	:	ปัจจุบันมีระบบประปาเข้าถึงทรัพย์สิน
ระบบโทรศัพท์	:	ปัจจุบันมีระบบโทรศัพท์เข้าถึงทรัพย์สิน
ระบบท่อระบายน้ำ	:	ปัจจุบันมีท่อระบายน้ำเข้าถึงทรัพย์สิน

3.6 สาธารณูปการ : บริเวณใกล้เคียงมีสถานที่สำคัญๆ ย่านสยามสแควร์, โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า, โรงพยาบาลสงฆ์, โรงพยาบาลสถาบันโรคไตภูมิราชนครินทร์ และ สถานีตำรวจนครบาลพญาไท เป็นต้น

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่อาคารตามแบบแปลน (ตารางเมตร)	อาคารก่อสร้างบนโฉนดเลขที่
1	อาคารสำนักงาน 15 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (A)	12,892.00	9355 และ 9356
2	อาคารจอดรถ 7 ชั้น (B)	4,587.00	
3	อาคารสำนักงาน 5 ชั้น (C)	12,177.00	
	รวม	29,656.00	

รายละเอียดพื้นที่เช่าในหัวข้อ 7.5

4.2 การสำรวจอาคารฯ

ใบอนุญาตก่อสร้าง : 1) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.2) เลขที่ 409/2518 ให้ทำการก่อสร้าง ตึก 21 ชั้น เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พื้นที่ 29,656.00 ตารางเมตร ออกให้ ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2518

2) หนังสือรับรองสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ กท. 7103/3872 อนุญาตให้บริษัท ซี.พี.ทาวเวอร์ จำกัด (เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร) เป็นอาคาร 3 หลัง ประกอบด้วย อาคาร ค.ส.ล. 15 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น, อาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า, อาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น ออกให้ ณ วันที่ 14 กรกฎาคม 2556

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) (อ้างอิงตามสัญญาเช่าฯ ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556)

แบบแปลนอาคาร : มี เอกสารแบบแปลนอาคารจากผู้ว่าจ้าง

ร้อยละการก่อสร้าง : อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% ปัจจุบันอยู่ระหว่างการใช้งาน

การเข้าสำรวจอาคาร : สามารถเข้าสำรวจภายในบางส่วน เนื่องจากพื้นที่บางส่วนมีผู้เช่าประกอบธุรกิจ

เงื่อนไขและข้อจำกัด : บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

(1) ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคาร เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

(2) ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคาร ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.3 รายละเอียดอาคารฯ : รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง แต่ละรายการแสดงดังนี้

อาคารลำดับที่ 1

สิ่งปลูกสร้าง : **อาคารสำนักงาน 15 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (A)**

รายละเอียดทั่วไป

ประเภทอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 15 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดอาคาร กว้างx ยาว	:	กว้าง 36.90 เมตร x ยาว 55.70 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	:	12,892.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	ชั้นใต้ดิน พื้นที่สำนักงาน, โถงลิฟท์, ห้องน้ำ, ห้องเครื่อง ชั้นที่ 1 พื้นที่ส่วนค้าปลีก, สำนักงาน, โถงลิฟท์, ห้องน้ำ ชั้นที่ M พื้นที่ส่วนค้าปลีก, สำนักงาน, โถงลิฟท์, ห้องน้ำ ชั้นที่ 2-15 พื้นที่ส่วนสำนักงาน, ห้องเครื่อง, โถงลิฟท์, ห้องน้ำ ชั้นดาดฟ้า แท๊งน้ำสำรอง
รูปแบบอาคาร	:	ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	อายุ 47 ปี (อ้างอิงตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (อ.2) เลขที่ 409/2518 อนุญาตวันที่ 10 พฤศจิกายน 2518 ก่อสร้าง 900 วัน))
สภาพอาคาร	:	ดี

การดูแล บำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษา

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/วัสดุมุงหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้ายิบซั่มฉาบเรียบ ฉลุลาย ที-บาร์ และส่วนพื้นที่เช่า (ตามตกแต่งโดยผู้เช่า)
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีต, แกรนิตโต้, กระเบื้อง, ลามิเนต และส่วนพื้นที่เช่า (ตามตกแต่งโดยผู้เช่า)
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี กรุกระเบื้อง กรุหิน กรุวอลเปเปอร์, กระจก, ผนังเบา และส่วนพื้นที่เช่า (ตามตกแต่งโดยผู้เช่า)
ประตู	:	กระจก กรอบอลูมเนียม, กระจกบานเปิดอัตโนมัติ, บานเปิดไม้เนื้อแข็ง และส่วนพื้นที่เช่า (ตามตกแต่งโดยผู้เช่า)
หน้าต่าง	:	กระจก กรอบอลูมิเนียม และส่วนพื้นที่เช่า (ตามตกแต่งโดยผู้เช่า)
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	มี มาตราฐานอาคารสำนักงาน เช่น อ่างล้างหน้า, ชักโครก, สายฉีดชำระ ฯลฯ

งานระบบในอาคาร

ระบบไฟฟ้า	:	มี ระบบจำหน่ายแรงดันสูงและแรงดันต่ำ จ่าย 3 เฟส พร้อมสายดิน, หม้อแปลงไฟฟ้า DRY TYPE 24 KV.ขนาด 1,250 KVA. จำนวน 2 ชุด MDB และเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาด 500 KVA
ระบบประปา	:	มี ระบบการเก็บน้ำใต้ดิน และบนดิน จ่ายด้วยระบบ Booster Pump
ระบบสุขาภิบาล	:	มี แนวท่อสุขาภิบาลเชื่อมต่อระบบบำบัดน้ำเสีย
ระบบปรับอากาศ	:	มี เป็นแบบ Chiller Water Cool Screw Compressor, Water Cool Magnetic Chiller, Cooling Tower และ ระบบ Air handing Unit (AHU)
ระบบลิฟท์	:	มี ลิฟท์โดยสาร จำนวน 6 เครื่อง และ ระบบบันไดเลื่อนในอาคาร
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	มี เครื่องสูบน้ำดับเพลิง, ตู้ดับเพลิง, ไฟส่งสว่างฉุกเฉิน, สปริงเกอร์ และ Smoke Detector

อาคารลำดับที่ 2 และ 3 (อาคารเจาะทะลุเชื่อมต่อกัน)

สิ่งปลูกสร้าง	:	**อาคารจอดรถ 7 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า (B) และอาคารสำนักงาน 5 ชั้น (C) (เจาะทะลุเชื่อมต่อกัน)**

รายละเอียดทั่วไป

ประเภทอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้น
ขนาดอาคาร กว้างx ยาว	:	กว้าง 44.70 เมตร x ยาว 60.80 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	:	อาคารจอดรถ 7 ชั้น 4,587.00 ตารางเมตร อาคารสำนักงาน 5 ชั้น 12,177.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	อาคารจอดรถ 7 ชั้น ชั้นที่ 1 พื้นที่ส่วนค้าปลีก, โถงลิฟท์, ห้องน้ำ ชั้นที่ 2-4 พื้นที่ส่วนที่จอดรถยนต์, พื้นที่ส่วนค้าปลีก, โถงลิฟท์ ชั้นที่ 5-6 พื้นที่ส่วนที่จอดรถยนต์, โถงลิฟท์ ชั้นที่ 7 (ดาดฟ้า) พื้นที่ส่วนที่จอดรถยนต์, ห้องเครื่อง
รูปแบบอาคาร	:	ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	อายุ 47 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแล บำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษา

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/วัสดุมุงหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้ายิบซั่มฉาบเรียบ ฉลุลาย ที-บาร์ และส่วนพื้นที่เช่า (ตามตกแต่งโดยผู้เช่า)
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีต, แกรนิตโต้, กระเบื้อง, ลามิเนต และส่วนพื้นที่เช่า (ตามตกแต่งโดยผู้เช่า)
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี กรุกระเบื้อง กรุวอลเปเปอร์, กระจก, ผนังเบา และส่วนพื้นที่เช่า (ตามตกแต่งโดยผู้เช่า)
ประตู	:	กระจก กรอบอลูมเนียม, กระจกบานเปิดอัตโนมัติ, บานเปิดไม้เนื้อแข็ง และส่วนพื้นที่เช่า (ตามตกแต่งโดยผู้เช่า)
หน้าต่าง	:	กระจก กรอบอลูมิเนียม และส่วนพื้นที่เช่า (ตามตกแต่งโดยผู้เช่า)

ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	มี มาตราฐานอาคารสำนักงาน เช่น อ่างล้างหน้า, ชักโครก, สายฉีดชำระ ฯลฯ

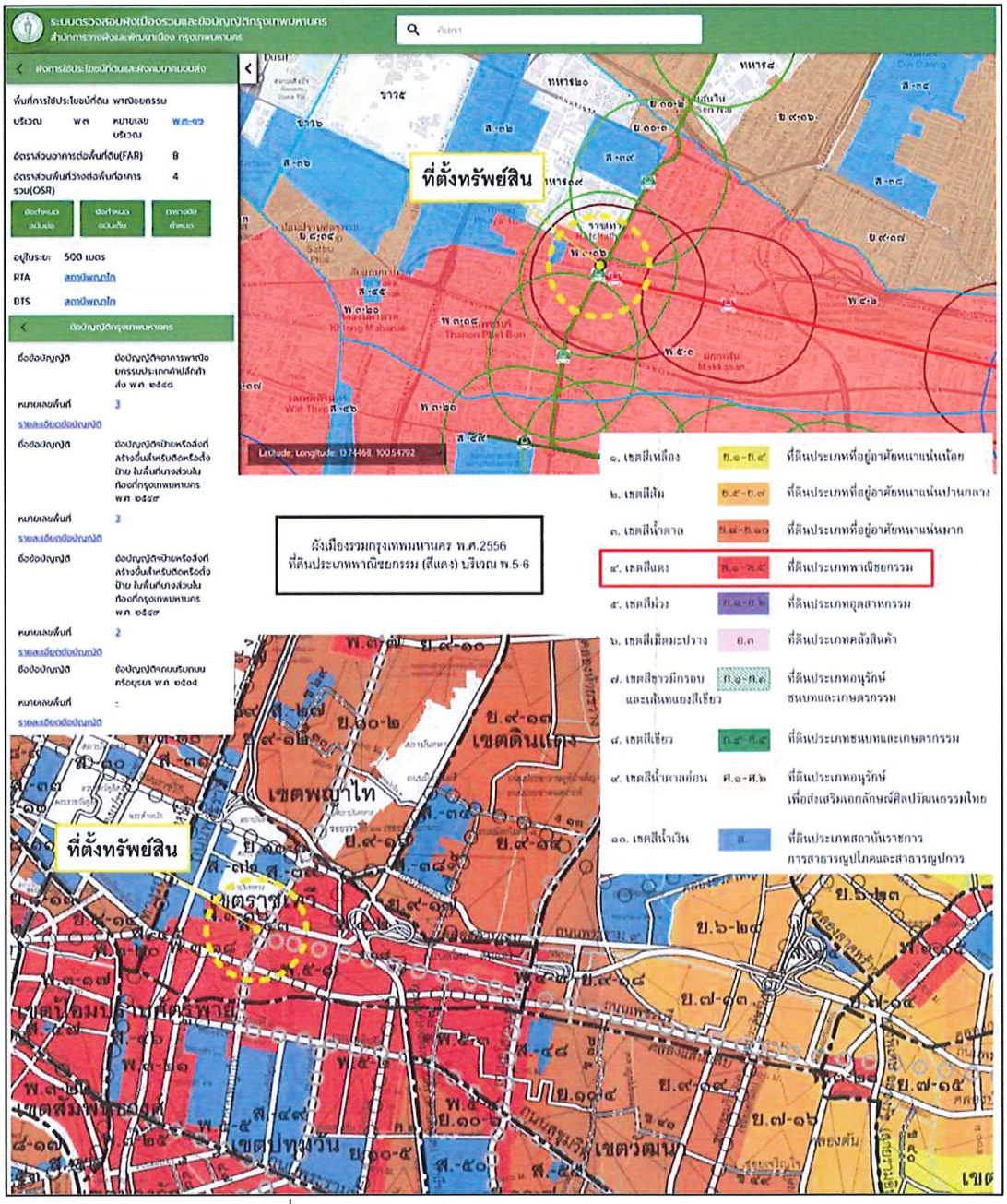
งานระบบในอาคาร

ระบบไฟฟ้า	:	มี ระบบจำหน่ายแรงดันสูงและแรงดันต่ำ จ่าย 3 เฟส พร้อมสายดิน, หม้อแปลงไฟฟ้า ชนิดน้ำมัน (TR Oil Type) ขนาด 1,250 KVA (ตั้งอยู่นอกอาคาร), MDB
ระบบประปา	:	มี ใช้ระบบร่วมกับอาคารสำนักงาน 15 ชั้นฯ (A)
ระบบสุขาภิบาล	:	มี แนวท่อสุขาภิบาลเชื่อมต่อระบบบำบัดน้ำเสีย
ระบบปรับอากาศ	:	มี ใช้ระบบร่วมกับอาคารสำนักงาน 15 ชั้นฯ (A)
ระบบลิฟท์	:	มี ลิฟท์โดยสาร จำนวน 2 เครื่อง, ลิฟท์ลานจอด จำนวน 1 เครื่อง และ ระบบบันไดเลื่อนในอาคาร (พื้นที่ค้าปลีก)
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	มี เครื่องสูบน้ำดับเพลิง, ตู้ดับเพลิง, ไฟส่งสว่างฉุกเฉิน, สปริงเกอร์ และ Smoke Detector

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง : ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ที่ดินตั้งอยู่ในผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) บริเวณ พ.3-16 แสดงตามสีผังเมืองดังนี้

แผนที่ 3 แสดงสีผังเมือง บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ



ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองฯ

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3-16) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อ ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมของเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวก ที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร

2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีต ผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียม เหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร

4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซ ธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ ก๊าซ

5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย

7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้าง แทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร

หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานี รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

9) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณ โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ข) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มี ขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่ง มวลชน

10) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตรเว้นแต่

(ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริม ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

11) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณ โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ข) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มี ขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่ง มวลชน

12) การติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้าง เกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัดโบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40

เมตร ถึงจุดติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของ อนุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช น้อยกว่า 200 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ

13) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริม ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร

14) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขต ทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

15) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

16) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณ โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ข) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณ โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

17) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

18) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

19) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

20) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่ น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม

21) สวนสัตว์

22) สนามแข่งรถ

23) สนามแข่งม้า

24) สนามยิงปืน

25) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขต ทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

26) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

27) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

28) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

29) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร

30) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ให้เป็นไป ดังต่อไปนี้

(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์ แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิด จากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7 : 1

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่าง ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดิน แปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร รวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า และให้มีพื้นที่ น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

กฎหมายอื่นๆ : ทรัพย์สินตั้งอยู่ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 3 ฉบับ คือ

(1) ข้อบัญญัติฯ อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3

(2) ข้อบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ (ฉบับที่ 8) พ.ศ.2509 ให้กำหนดบริเวณภายในระยะ 14.00 เมตร จากเขตถนนศรีอยุธยาทั้งสองฟาก

(3) ข้อบัญญัติฯ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 2, 3 (รายละเอียดข้อบัญญัติกรุงเทพฯ ข้างต้น แสดงในภาคผนวก ช.)

5.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อม : อาคารก่อสร้างมานาน 47 ปีไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานผลกระทบด้านกฎหมายสิ่งแวดล้อม

5.4 การเวนคืน : ณ วันที่สำรวจและประเมินทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ

5.5 การถูกรอนสิทธิ : การตรวจการรอนสิทธิต่างๆ (ถ้ามี) ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้นผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในภาคผนวก ก.

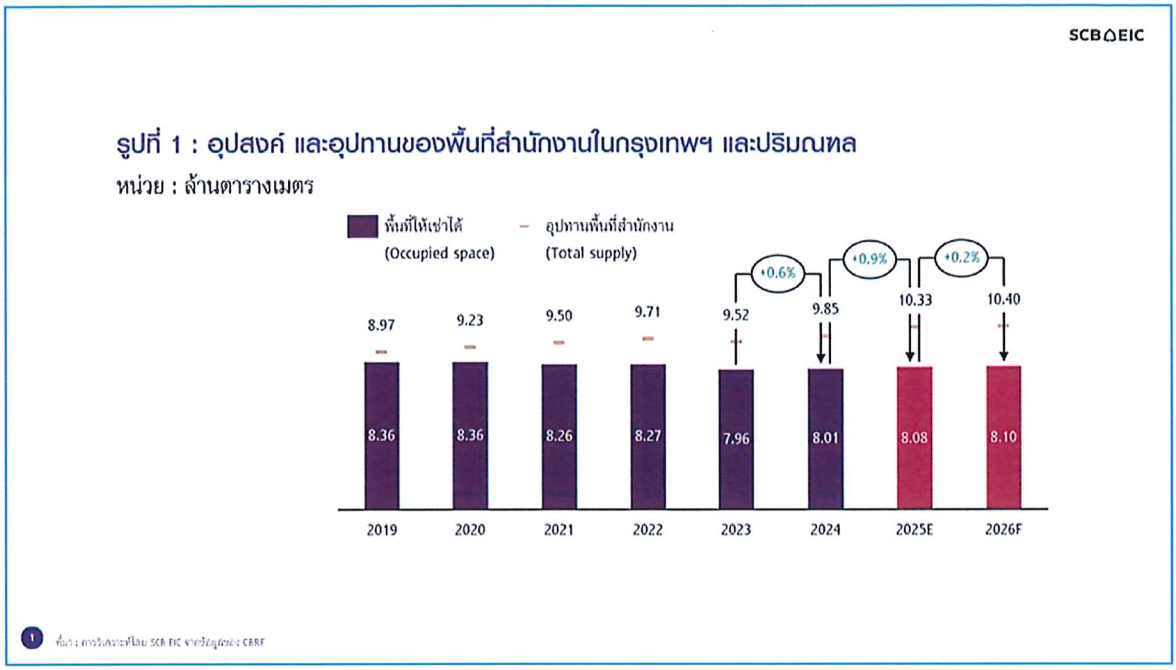
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน: จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest & Best Use) ของทรัพย์สิน คือ อาคารสำนักงานตามสภาพปัจจุบัน

6.2 ภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า: ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) คาดว่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าได้ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2025 (2568) จะขยายตัวเล็กน้อยราว +1%YOY อยู่ที่ระดับราว 8.1 ล้าน ตร.ม. ต่อเนื่องจากปี 2024 (2567) ที่ขยายตัวเล็กน้อยเพียง +0.6% YOY และมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงหรือทรงตัวในปี 2026 (2569) เนื่องจากยังมีความต้องการลงทุนในไทยอย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากตัวเลขการขอรับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่เพิ่มขึ้นและอยู่ในระดับสูงในช่วง 2 ไตรมาสแรกของปี 2025

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ซึ่งหมายรวมถึงธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า และธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ส่วนใหญ่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นหลัก เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง โดยผู้ประกอบการรายใหญ่มีความได้เปรียบในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ รวมถึงการขยายสาขาทำให้สามารถสร้างการรับรู้ของแบรนด์ไปในวงกว้าง จึงมีความสามารถในการแข่งขันดึงดูด Traffic และความต้องการพื้นที่เช่าได้มากตามมา ทำให้การแข่งขันในตลาดกระจุกตัวอยู่ที่กลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีอยู่น้อยราย เช่น AWC, CPN, J, MBK, PLAT และ S ขณะที่ผู้ประกอบการรายกลาง-เล็กส่วนใหญ่ยังเน้นพัฒนาโครงการขนาดกลาง-เล็ก และจำเป็นต้องปรับตัวเพื่อแข่งขันดึงดูด Traffic โดยสร้างความแตกต่างในด้านอื่นๆ ทดแทน

แผนภาพที่ 1 อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล



SCB EIC คาดว่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าได้ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2025 (2568) จะขยายตัวเล็กน้อยราว +1%YOY อยู่ที่ระดับราว 8.1 ล้านตร.ม. ต่อเนื่องจากปี 2024 (2567) ที่ขยายตัวเล็กน้อยเพียง +0.6% YOY และมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงหรือทรงตัวในปี 2026 (2569) เนื่องจากยังมีความต้องการลงทุนในไทยอย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากตัวเลขการขอรับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่เพิ่มขึ้นและอยู่ในระดับสูงในช่วง 2 ไตรมาสแรกของปี 2025

อย่างไรก็ตาม ผลกระทบของสงครามการค้าจากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ ที่แม้อัตราภาษีในหลายประเทศเริ่มชัดเจน แต่ก็ยังมีความไม่แน่นอนในอีกหลายด้าน เช่น แนวทางการเก็บภาษีและการกำหนดภาษีสินค้าสวมสิทธิและสัดส่วน Local content อีกทั้ง เศรษฐกิจโลกยังมีแนวโน้มผันผวน ส่งผลให้บริษัทที่ต้องการลงทุนในไทยส่วนหนึ่งอาจชะลอการลงทุนออกไปก่อน เพื่อรอดูความชัดเจน และผล กระทบที่จะเกิดขึ้นจริงจากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ

ประกอบกับเศรษฐกิจไทยปี 2025-2026 (2568-69) ที่ยังมีแนวโน้มเติบโตต่ำและแผลเป็นทางเศรษฐกิจทั้งในภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจ ที่ทำให้ความเชื่อมั่นนักลงทุนยังอยู่ในระดับต่ำ อัตราการเปิดบริษัทใหม่ลดลง และการจ้างงานที่หดตัว ซึ่งเป็นปัจจัยกดดันสำคัญที่ทำให้อัตราการขยายตัว

ของความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2025-2026 ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ การทำงานรูปแบบ Hybrid workplace และ Office-based hybrid workplace ที่บริษัทส่วนใหญ่ยังคงใช้ต่อเนื่องมาตั้งแต่ช่วง COVID-19 ยังเป็นอีกปัจจัยที่กดดันความต้องการพื้นที่สำนักงานในระยะต่อไป

ทั้งนี้ SCB EIC คาดว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ มีแนวโน้มมาจากบริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุนเป็นหลัก ซึ่งมีทั้งกลุ่มที่สนใจพื้นที่สำนักงานให้เช่าทำเลใจกลางเมือง และนิยมพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่ได้มาตรฐานสูงเกรด A และ A+ เป็นหลัก โดยเฉพาะกลุ่มบริษัทต่างชาติขนาดใหญ่ที่มีชื่อเสียงในหลากหลายประเภทธุรกิจ เช่น อสังหาฯ ผลิตและจำหน่ายสินค้า เทคโนโลยี เป็นต้น รวมถึงกลุ่มที่สนใจพื้นที่สำนักงานให้เช่านอกเมืองที่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่า แต่สามารถเดินทางหรือขนส่งสินค้าระหว่างฐานการผลิต สำนักงาน และจุดส่ง/กระจายสินค้าได้สะดวก

ส่วนความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าของบริษัทในประเทศ คาดว่าส่วนใหญ่เป็นการย้ายสำนักงาน ซึ่งมีทั้งการย้ายเข้าสู่พื้นที่ใหม่ในทำเลใจกลางเมือง และการย้ายออกจากทำเลใจกลางเมือง เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่สำนักงานลงในด้านอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยัง Oversupply โดยคาดว่าอุปทานในปี 2025 และ 2026 ขยายตัวต่อเนื่องราว +2.5% ถึง +4.5% YOY ต่อปี มาอยู่ที่ระดับราว 10.1-10.4 ล้านตร.ม. โดยเฉพาะจากโครงการขนาดใหญ่เกรด A และ A+ ทำเลใจกลางเมือง ซึ่งแม้ผู้ประกอบการบางส่วนตัดสินใจชะลอ หรือระงับแผนการเปิดโครงการใหม่กันมากขึ้น แต่คาดว่าจะยังไม่สามารถทำให้สถานการณ์ Oversupply คลี่คลายลงได้ในระยะสั้น

"การแข่งขันในตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่ายังเข้มข้น และยังคงกดดันให้อัตราการเช่า ภาพรวมในระยะต่อไปยังมีแนวโน้มลดลงและอยู่ในระดับต่ำกว่า 80% โดยเฉพาะในกลุ่มเกรด A และ A+ ในพื้นที่ใจกลางเมืองและพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นกลางถึงชั้นนอก ที่อุปทานใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นมาก นอกจากนั้น ยังคงกดดันให้อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในปี 2025 มีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่องเล็กน้อยไม่เกิน -1%YOY ก่อนคาดว่าจะกลับมาทรงตัวได้ในปี 69 โดยคาดว่าอัตราค่าเช่าโครงการในกลุ่มเกรด B ยังมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่อง จากอุปสงค์ที่ยังมีอยู่อย่างจำกัดกว่ากลุ่มเกรด A และ A+"

นอกจากนี้ ในระยะยาวก็ยังมีความเสี่ยงสถานการณ์ Over supply อย่างต่อเนื่องจากเทคโนโลยี AI ที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็วอย่าง Generative AI ที่มีการใช้กันอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานในระดับที่มีการใช้ AI Agent ทำงานแทนบุคคล ซึ่งอาจทำให้บางธุรกิจ มีความต้องการพนักงานลดลง และส่งผลต่อความต้องการพื้นที่สำนักงานลดลงตามมา ไปจนถึงการเร่งพัฒนาเข้าสู่ยุค Artificial General Intelligence (AGI) ที่ AI จะมีความสามารถทางปัญญาใกล้เคียง หรือเท่าเทียมกับมนุษย์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์การประเมิน: ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าตลาดเพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

มูลค่าตลาด หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใด ๆ

รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด : การประเมินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ ดังนี้

(1) ทรัพย์สินมีการให้เช่าพื้นที่ระยะสั้น 1-3 ปีให้กับผู้เช่ารายย่อย โดยข้อมูลทางการตลาดและการบริหารการเช่า (Rent Roll) เช่น พื้นที่เช่า ระยะเวลาเช่า วันที่เริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่า ฯลฯ อ้างอิงตามข้อมูลที่ผู้ประเมินได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นสำคัญ (สรุปข้อมูลการเช่า ตามรายละเอียดในภาคผนวก ก. ตารางที่ 3-1) มูลค่าที่ประเมินนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้หากมีการให้เช่าระยะยาว หรือการให้เช่าที่มีลักษณะพิเศษ เช่น ผู้เช่ารายใหญ่หรืออื่นๆ ก่อนการทำนิติกรรมต้องทำการตรวจสอบและเป็นไปตามที่

ปรากฏในเอกสารสรุปข้อมูลการเช่า หากไม่เป็นไปตามนั้นควรทำการประเมินใหม่

(2) ข้อมูลทางการเงินสำคัญของอาคาร เช่น รายรับ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร งบการเงิน เป็นต้น เป็นข้อมูลที่ผู้ประเมินได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ

(3) การสำรวจภายในอาคารทำได้เพียงบางส่วน เนื่องจากพื้นที่เช่ามีผู้เช่าใช้ประโยชน์ การประเมินนี้ผู้ประเมินใช้ข้อมูลจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เช่น พื้นที่อาคาร, ขนาดพื้นที่เช่า, รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เช่าและอื่นๆ

(4) เอกสารประกอบการประเมินเบื้องต้น เช่น รายละเอียดพื้นที่ก่อสร้าง แบบแปลนฯ และอื่นๆ อ้างอิงตามสัญญาเช่าฯ, หนังสือสัญญาชี้ชวน เป็นต้น

นอกจากนี้การประเมินมีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปเพิ่มเติม รายละเอียดในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐาน : การประเมินนี้ผู้ประเมินไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษอื่นๆหรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินที่ใช้ : ทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) การประเมินผู้ประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ

(1) วิธีการต้นทุน (Cost Approach) วิธีการนี้จะประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินรวมกับมูลค่าสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง

(2) วิธีการรายได้ (Income Approach) คือ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยกำหนดมูลค่าจากรายได้ค่าเช่าของทรัพย์สิน (ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน)

การสรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ใช้วิธีการรายได้เป็นสำคัญ เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าและทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) ประเภทอาคารสำนักงาน ส่วนวิธีการต้นทุนใช้ในการสอบทาน

สมมติฐานที่เกี่ยวข้องสำคัญ

1) รายรับการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ดังนี้

1.1) ค่าเช่าพื้นที่ ประกอบด้วย

1) พื้นที่สำนักงาน (Office)	9,198.00	ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ	60.6%	
2) พื้นที่ค้าปลีก (Retail) ชั้น B-4	5,643.57	ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ	94.6%	
3) พื้นที่เก็บของ (Store)	101.00	ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ	100.0%	
รวมพื้นที่เช่าประมาณ	14,942.57	ตารางเมตร
สัดส่วนพื้นที่เช่า	50.4%	

การประเมินกำหนดค่าเช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่า ผู้ประเมินทำการเปรียบเทียบตลาด (เปรียบเทียบตลาด ตามตารางที่ 3-2) สรุปกำหนดค่าเช่าตลาดกำหนดตารางเมตรละ 460 บาทต่อเดือน และปรับเพิ่มในอนาคตทุก 3 ปี ครั้งละ 10%,

ตารางที่ 4 แสดงค่าเช่าตลาดอาคารสำนักงาน

ลำดับ	อาคารสำนักงาน	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารสำนักงานเครือ ซี.พี.		
1	ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	875-885
2	ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน)	405-650
3	ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	400-550
อาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณใกล้เคียง		
1	Wannasorn Building	500-550
2	Phayathai Plaza	450
3	Gypsum Metropolitan Tower	450
4	Siripinyo Building	590-650
5	KSL Tower	580
6	The Unicorn	850

พื้นที่ค้าปลีก ให้เช่าปัจจุบัน ตารางเมตรละ 330-870 บาทต่อเดือน (เฉลี่ยตารางเมตรละ 557 บาทต่อเดือน) เหมาะสมตามอัตราตลาด ประเมินอ้างอิงตามค่าเช่าปัจจุบันเป็นสำคัญ และปรับเพิ่มในอนาคตทุก 3 ปี ครั้งละ 10%

พื้นที่เก็บสินค้าให้เช่าปัจจุบัน ตารางเมตรละ 95-255 บาทต่อเดือน (เฉลี่ยตารางเมตรละ 190 บาทต่อเดือน) เหมาะสมตามอัตราตลาด การประเมินอ้างอิงตามค่าเช่าปัจจุบันเป็นสำคัญ และปรับเพิ่มในอนาคตทุก 3 ปี ครั้งละ 10%

1.2) ค่าสาธารณูปโภค กำหนดจากข้อมูลทางการเงินโครงการฯ โดยรายได้เฉลี่ยตารางเมตรละ 61 บาทต่อเดือน ประเมินตารางเมตรละ 65บาทต่อเดือน และปรับเพิ่ม 3% ทุกปี

1.3) รายได้อื่นๆ กำหนดจากข้อมูลทางการเงินโครงการฯ ประมาณ 1% ประเมิน 1% โดยประมาณ

2) อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) โดยปัจจุบันอาคารมีการใช้พื้นที่สำนักงาน ประมาณ 60.6% ซึ่งมีความเหมาะสมตามอัตราตลาด ผู้ประเมินกำหนดประเมินอัตราการใช้พื้นที่ในช่วง 66-80%, พื้นที่ค้าปลีก ประมาณ 94.6% ซึ่งมีความเหมาะสมตามอัตราตลาด ผู้ประเมินกำหนดประเมินอัตราการใช้พื้นที่ในช่วง 94-95% และพื้นที่เก็บสินค้าประมาณ 100% ซึ่งมีความเหมาะสมตามอัตราตลาด ผู้ประเมินกำหนดประเมินอัตราการใช้พื้นที่ในช่วง 95%

3) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วย

3.1) ค่าใช้จ่ายพนักงาน (รักษาความสะอาดและรักษาความปลอดภัย) ประเมินจากข้อมูลทางการเงินโครงการฯ (ปีละ 4,150,000 บาท และ 5,820,000 บาท) ปรับเพิ่มตามอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณปีละ 3% อันเนื่องมาจากเงินเฟ้อและค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้นตามเศษฐกิจโดยรวม

3.2) ค่าดำเนินการ อื่นๆ ประเมินจากข้อมูลโครงการฯ ประมาณ 2.17% อย่างไรก็ตาม อาคาร CP 1 (สีลม) และ 2 (ฟอร์จูน) ประมาณ 0.83% และ 2.83% ตามลำดับ ประเมิน 2.2% โดยประมาณ

3.3) ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา ฯลฯ) ประเมินจากข้อมูลทางการเงินโครงการ ประมาณ 10.02% ประเมิน 10% โดยประมาณ

3.4) ค่าดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร ประเมินจากข้อมูลทางการเงินโครงการประมาณ 13.64% อย่างไรก็ตาม อาคาร CP 1 (สีลม) และ 2 (ฟอร์จูน) ประมาณ 2.85% และ 3.81%

ตามลำดับ ประเมิน 5% เนื่องจากอาคารใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน

3.5) ค่าปรับปรุงใหญ่อาคาร (CAPEX) ประมาณ 3% ตามข้อมูลอุตสาหกรรม

3.6) ค่าประกันภัย ประเมินจากข้อมูลทางการเงินโครงการฯ (ปีละ 645,000 บาท) ปรับเพิ่มตามอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณปีละ 3% อันเนื่องมาจากเงินเฟ้อและค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้นตามเศษฐกิจโดยรวม

3.7) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเมินจากข้อมูลทางการเงินโครงการฯ (ปีละ 3,569,000 บาท) ปรับตามรอบทุก 4 ปี (ตามการปรับของราคาประเมินราชการฯ) เริ่มปรับปี 2570

3.8) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee) ประมาณ 3.50% ของรายได้รวม ประเมินจากข้อมูลทางการเงินโครงการฯ

3.9) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ประมาณ 0.50% ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค ตามข้อมูลทางการเงินโครงการฯ

3.10) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดจาก NAV โดยอ้างอิงจาก NAV รวม ณ ปี 2568 ที่ 9,105,416,371 ล้านบาท และคิดลดตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ลดลง (โดยมีสัดส่วน 9% ของ NAV รวม) ตามข้อมูลทางการเงินโครงการฯ

3.11) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ ประมาณ 1.34% ตามข้อมูลทางการเงินโครงการฯ

3.12) ค่าคอมมิชชั่น ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ประมาณ 1.45% ตามข้อมูลทางการเงินโครงการฯ

3.13) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประมาณ 0.79% ตามข้อมูลทางการเงินโครงการฯ

4) อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ใช้อ้างอิงแนวปฏิบัติสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) ประเภทอาคารสำนักงาน ดังนี้ อัตราคิดลด = ผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล Risk Free Rate (10 ปี) 2.03% บวก Risk Premium (THAILAND equity risk premium, Damodaran) ณ มกราคม 2569=6.30% และบวกความเสี่ยงส่วนเพิ่ม ประมาณ 1.0% รวมประมาณ 9.33% ประเมิน 9.50%

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่า แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 **สรุปมูลค่าทรัพย์สิน** : มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลำดับ	รายการ	วิธีการประเมิน	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	มูลค่าที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	รายละเอียดจากตารางที่
1	**ทรัพย์สิน**	**วิธีการต้นทุน (Cost Approach)**				
	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	(1) มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	1,600.00	514,355.33	822,968,520.14	ตารางที่ 2
	อาคารสำนักงาน 15 ชั้น และอื่นๆ	(2) มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง			122,054,890.91	ตารางที่ 2
	พร้อมที่ดิน 4 ไร่	รวม			945,023,411.05	
		โดยประมาณ			945,000,000.00	
		วิธีการรายได้ (Income Approach)			488,400,000.00	ตารางที่ 3
		สรุปมูลค่าทรัพย์สิน			488,400,000.00	
					(สี่ร้อยแปดสิบแปดล้านสี่แสนบาทถ้วน)	
2	**สรุปมูลค่าตลาดสิทธิการเช่า 17 ปี 5 เดือน เป็นค่าเงินปัจจุบัน (NPV: Net Present Value)**				488,400,000.00	ตารางที่ 3
	(ไม่มีค่าเช่าตามสัญญาต้องชำระ ค่าเช่าชำระ ณ วันทำสัญญา เต็มจำนวน)				(สี่ร้อยแปดสิบแปดล้านสี่แสนบาทถ้วน)	

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

(นายสุขุม สุขบุญเสริม)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.183
(กลต.อนุมัติเมื่อ 22 เม.ย. 2565 - 31 ธ.ค. 2570)

บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด * MODERN PROPERTY CONSULTANTS CO.,LTD. *

(นายวสันต์ คงจันทร์)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.033
(กลต.อนุมัติเมื่อ 20 ม.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2570)

ภาคผนวก ก:

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามหลักเกณฑ์การประเมิน ข้อจำกัด สมมติฐาน และวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กล่าวแล้วในหัวข้อที่ 7
แสดงรายละเอียดการประเมินดังต่อไปนี้
ตารางที่ 1 : สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ตารางที่ 2 : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการต้นทุน (Cost Approach)
ตารางที่ 2-1 : การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน
ตารางที่ 2-2 : ข้อมูลตลาดที่ดิน
ตารางที่ 3 : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการรายได้ (Income Approach)
ตารางที่ 3-1 : รายการผู้เช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าตามสัญญา)
ตารางที่ 3-2 : การประเมินค่าเช่าสำนักงาน
ตารางที่ 3-3 : ข้อมูลตลาดสำนักงาน
แสดงรายละเอียดแต่ละรายการ ดังนี้

ตารางที่ 1 : สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลำดับ	รายการ	วิธีการประเมิน	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	มูลค่าที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	รายละเอียดจากตารางที่
1	**ทรัพย์สิน**	**วิธีการต้นทุน (Cost Approach)**				
	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	(1) มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	1,600.00	514,355.33	822,968,520.14	ตารางที่ 2
	อาคารสำนักงาน 15 ชั้น และอื่นๆ	(2) มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง			122,054,890.91	ตารางที่ 2
	พร้อมที่ดิน 4 ไร่	รวม			945,023,411.05	
		โดยประมาณ			945,000,000.00	
		วิธีการรายได้ (Income Approach)			488,400,000.00	ตารางที่ 3
		สรุปมูลค่าทรัพย์สิน			488,400,000.00	
					(สี่ร้อยแปดสิบแปดล้านสี่แสนบาทถ้วน)	
2	**สรุปมูลค่าตลาดสิทธิการเช่า 17 ปี 5 เดือน เป็นค่าเงินปัจจุบัน (NPV: Net Present Value)**				488,400,000.00	ตารางที่ 3
	(ไม่มีค่าเช่าตามสัญญาต้องชำระ ค่าเช่าชำระ ณ วันทำสัญญา เต็มจำนวน)				(สี่ร้อยแปดสิบแปดล้านสี่แสนบาทถ้วน)	

ตารางที่ 2 : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการต้นทุน (Cost Approach)

1 มูลค่าที่ดิน

การประเมินใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด ด้วยเทคนิค WQS จะทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดที่ 1, 2 และ 5

ทรัพย์สินฯ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 4-0-0.0 ไร่ (หรือ 1,600.0 ตารางวา)

สาระสำคัญของทรัพย์สินที่ประเมิน เปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด โดยสรุปดังนี้

สาระสำคัญของข้อมูลตลาดที่ใช้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบ	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 5	ทรัพย์สินฯ ทรัพย์สินฯ
ประเภทที่ดิน				
รายละเอียดที่ดิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง ซอย/ ถนนใหญ่ ระยะห่างจากถนนใหญ่	ถนนพญาไท	ถนนเพชรบุรี	ถนนพหลโยธิน	ถนนพญาไท/ถนนศรีอยุธยา
สภาพผิวจราจร ความกว้าง เขตทาง (เมตร)	ถนนลาดยาง 18.00/32.00 เมตร	ถนนลาดยาง 21.00/32.00 เมตร	ถนนลาดยาง 18.00/30.00 เมตร	ถนนลาดยาง 18.00/32.00 เมตร
สิทธิในการทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
เนื้อที่ดิน:- ขนาด หน้ากว้าง รูปร่าง ความลึก	1-2-31.5 ไร่	4-1-88.0 ไร่	3-1-66.0 ไร่	4-0-0.0 ไร่
	หลายเหลี่ยม / 15 x 62 เมตร	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า / 59, 106 x 106 เมตร	หลายเหลี่ยม / 20 x 260 เมตร	หลายเหลี่ยม / 80, 70 x 110 เมตร
สภาพภูมิประเทศ (ที่สูง ที่ต่ำ ที่เนิน เส้นทางน้ำ ฯลฯ)	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ
การถมดิน การปรับปรุงที่ดิน (สูง/ต่ำ กว่าถนน-เมตร)	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน
อาณาเขตติดต่อที่ดิน ผลกระทบเชิงบวก/ลบ เช่น ซอยเล็ก ติดคลอง ฯลฯ	ติดถนนพญาไท	ติดถนนเพชรบุรี	ติดถนนพหลโยธิน	ติดถนนพณาไท
การใช้ประโยชน์ในที่ดินปัจจุบัน หรือในขณะซื้อ	อยู่ระหว่างก่อสร้างอาคารชุด	ไม่มีการใช้ประโยชน์	อยู่ระหว่างก่อสร้างอาคารชุด	เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน
ประเภทเอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ				
ผังเมืองประเภท/บริเวณ/ข้อกำหนดสำคัญ	ที่ดินพาณิชยกรรม (สีแดง) พ.5-1	ที่ดินพาณิชยกรรม (สีแดง) พ.5-1	ที่ดินพาณิชยกรรม (สีแดง) พ.3-7	ที่ดินพาณิชยกรรม (สีแดง) พ.3-16
	FAR 10 / OSR 3	FAR 10 / OSR 3	FAR 7 / OSR 4.5	FAR 7 / OSR 4.5
กฎหมายควบคุมอาคาร/กฎหมายท้องถิ่น/เฉพาะบริเวณ ฯลฯ	พรบ.ควบคุมอาคาร	พรบ.ควบคุมอาคาร	พรบ.ควบคุมอาคาร	พรบ.ควบคุมอาคาร
ผลกระทบจากกฎหมายอื่น/การรอนสิทธิ์/ อื่นๆ (ถ้ามี)	ข้อบัญญัติฯอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3 / ข้อบัญญัติฯ ป้าย พ.ศ. 2549 บริเวณ 3	ข้อบัญญัติฯอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3 / ข้อบัญญัติฯ ป้าย พ.ศ. 2549 บริเวณ 3	ข้อบัญญัติฯอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3 / ข้อบัญญัติฯ ป้าย พ.ศ. 2549 บริเวณ 3	ข้อบัญญัติฯอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3 / ข้อบัญญัติฯ ป้าย พ.ศ. 2549 บริเวณ 2, 3/ข้อบัญญัติฯ กำหนดบริเวณอาคารจะปลูกสร้างมิได้ พ.ศ.2509 ระยะ 14.00 ม. ริมถนนศรีอยุธยา
ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม และสภาพแวดล้อม				
สภาพทำเลที่ตั้ง ความเจริญ สาธารณูปโภค สาธารณูปการที่มี	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ
ความสะดวกในการคมนาคม ทางด่วน รถไฟฟ้า ฯลฯ	ห่าง BTS สถานีราชเทวี 180 เมตร	ห่าง BTS สถานีราชเทวี 340 เมตร	ห่าง BTS สถานีสะพานควาย (ด้านหน้า)	ชื่อมต่อกับ BTS สถานีพญาไท และห่างจาก ARL 30 เมตร
สภาพแวดล้อม ที่เป็นบวก/ลบ ต่อชุมชน	มีทางเข้าออก	มีทางเข้าออก	มีทางเข้าออก	มีทางเข้าออก
ปัจจัยมหภาคและอื่นๆ ที่มีผลกระทบ				
สภาพคล่อง	ค่อนข้างสูง	ค่อนข้างสูง	ค่อนข้างสูง	สูง ติดสถานีรถไฟฟ้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest & Best Use) ของที่ดิน/ศักยภาพในการพัฒนา	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
แหล่งข้อมูล	สำนักงานที่ดินฯ	คุณเฟรย่า (winner estate) โทร.083-919-2879	สำนักงานที่ดินฯ	0
ราคา เสนอขาย/ กรณีซื้อขาย (ช่วงเวลาในการซื้อขาย)	ซื้อ/ขาย ปี 2565	เสนอขาย ปี 2567	ซื้อ/ขาย ปี 2561	ประเมินฯ
ไร่ละ (บาท)	704,000,000 บาท/ไร่	880,000,000 บาท/ไร่	491,707,316 บาท/ไร่	600,000,000 บาท/ไร่
ตารางวาละ (บาท)	1,760,000 บาท/ตร.ว.	2,200,000 บาท/ตร.ว.	1,229,268 บาท/ตร.ว.	1,500,000 บาท/ตร.ว.
การปรับเงื่อนไขสำคัญ				
1. ปรับราคาซื้อขายให้เป็นปัจจุบัน	ราคาใกล้เคียงกับปัจจุบัน	ต่อรองได้	ราคาใกล้เคียงกับปัจจุบัน	
2. ปรับการต่อรอง	0%	-20%	0%	
3. ปรับปัจจัยเชิงปริมาณ เช่น ค่าถมดิน ฯลฯ	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	
	0.0 (บาท/ตร.ว.)	0.0 (บาท/ตร.ว.)	0.0 (บาท/ตร.ว.)	
4. อื่นๆ (ถ้ามี)				
ราคาหลังปรับเงื่อนไข	1,760,000 บาท/ตร.ว.	1,760,000 บาท/ตร.ว.	1,229,268 บาท/ตร.ว.	

การวิเคราะห์มูลค่าตลาด โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	คะแนนถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 5	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ก. ปัจจัยหลัก เกี่ยวกับที่ดิน					
ที่ตั้ง ทำเล สภาพแวดล้อม	20	8	10	7	8
สภาพผิวจราจร ความกว้าง เขตทาง (เมตร)	0	10	10	10	10
สิทธิในการทางเข้าออก	0	10	10	10	10
เนื้อที่ดิน:- ขนาด หน้ากว้าง รูปร่าง ความลึก	10	8	6	6	6
สภาพภูมิประเทศ (ที่สูง ที่ต่ำ ที่เนิน เส้นทางน้ำ ฯลฯ)	0	8	8	8	8
อาณาเขตติดต่อที่ดิน ผลกระทบเชิงบวก/ลบ	0	8	8	8	8
ประเภทเอกสารสิทธิ์	0	10	10	10	10
ข. ปัจจัยหลัก ด้านข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ					
ผังเมืองรวม ข้อกำหนดสำคัญ	20	10	10	7	7
กฎหมายควบคุมอาคาร ความกว้างถนน/กฎหมายท้องถิ่น	0	7	7	7	7
กฎหมายอื่นๆ การรอนสิทธิ์ ฯลฯ	0	7	7	7	7
ค. ปัจจัยหลัก ด้านทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพแวดล้อม					
สภาพทำเลที่ตั้ง ความเจริญ สาธารณูปโภค สาธารณูปการที่มี	20	8	10	8	8
ความสะดวกในการคมนาคม ฯลฯ	10	8	8	9	9
สภาพแวดล้อม ที่เป็นบวก/ลบ ต่อชุมชน	10	8	10	8	8
ง. ปัจจัยหลัก ด้านมหภาคและตลาดอสังหาริมทรัพย์					
สภาพคล่อง	20	7	7	7	8
อื่นๆ (ถ้ามี)					
รวม	110	การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 ค่อนข้างแย่ 3-4 พอใช้ 5 ปานกลาง 6-7 ค่อนข้างดี 8-9 ดี 10 ดีที่สุด			
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)	FALSE	900	980	810	850
อัตราส่วนในการปรับแก้ (Adjust Ratio)		0.9444	0.8673	1.0494	1.0000
มูลค่าก่อนปรับสัดส่วน		1,760,000	1,760,000	1,229,268	
มูลค่าหลังจากปรับสัดส่วน (Indicated Value)		1,662,222	1,526,531	1,289,973	
การพิจารณาค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักแต่ละข้อมูล (Weighting Process)		40%	40%	20%	100%
มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก (Weighted Value)		664,889	610,612	257,995	1,533,496

มูลค่าที่ดินทรัพย์สิน ที่ประเมินได้ ตารางวาละประมาณ 1,500,000

2 การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	รายการอาคาร		เนื้อที่อาคาร (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างที่ประเมิน มูลค่า/ตร.ม. (บาท)	ค่าก่อสร้างที่ประเมิน มูลค่ารวม (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมอาคารรวม (%)	มูลค่าอาคาร (หักค่าเสื่อมแล้ว)
1	อาคารสำนักงาน 15 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (A)							
	1.1	พื้นที่ใช้สอย	12,892.00	26,200.00	337,770,400.00	47	76%	81,064,896.00
	รวม		12,892.00	26,200.00	337,770,400.00			81,064,896.00
2	อาคารสำนักงาน 5 ชั้น (C) และอาคารจอดรถ 7 ชั้น (B)							
	2.1	พื้นที่ใช้สอย	4,587.00	23,000.00	105,501,000.00	47	76%	25,320,240.00
	2.2	พื้นที่ใช้จอดรถ	12,177.00	17,700.00	215,532,900.00	47	76%	51,727,896.00
	รวม		16,764.00	19,150.20	321,033,900.00			77,048,136.00
	รวม		29,656.00	22,214.87	658,804,300.00			158,113,032.00
			29,656.00	มูลค่าประกันอัคคีภัยอาคารฯ	658,804,000.00			158,100,000.00
							14,943	10,580.51
							เฉลี่ยต่อพื้นที่เช่า (ตรม.)	เฉลี่ยต่อพื้นที่เช่า (บาท/ตรม.)

อธิบายเพิ่มเติม:-

ค่าก่อสร้างข้างต้นอ้างอิงตามมาตรฐานค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยฯ ปี 2568-2569

1) อาคารสำนักงาน 6 ชั้น อ้างอิงลำดับที่ 507 อาคารสำนักงานสูงไม่เกิน 15 ชั้น ระดับราคาปานกลาง ตารางเมตรละ 26,200 บาท

2) ส่วนจอดรถยนต์บนดิน อ้างอิงลำดับที่ 517 อาคารจอดรถยนต์ส่วนบนดิน 6-10 ชั้น ระดับราคาสูง ตารางเมตรละ 17,700 บาท บางส่วนตกแต่งบางส่วนเป็นพื้นที่ค้าปลีก ประเมิน 23,000 บาทต่อตารางเมตร

3) อายุอาคารอ้างอิงจาก อ้างอิงตามเอกสารใบอนุญาตก่อสร้าง อาคารปลูกสร้างมาประมาณ 48 ปี

4) ค่าเสื่อมข้างต้นอ้างอิงตามมาตรฐานค่าก่อสร้างสมาคมฯ

2.1 การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนที่เหลือ) ดังนี้

		6.0% อัตราคิดลด	
มูลค่าข้างต้นเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ (freehold) แต่อาคารเป็นสิทธิการเช่า จะตัดทอนมูลค่าตามระยะเวลาดังนี้	ปี	มูลค่า (ค่าเงินตามเวลา*)	คงเหลือมูลค่าอาคารฯ เป็นเงิน
มูลค่าอาคารฯ อายุการใช้งาน 60 ปี ใช้ไป 47 ปี คงเหลือ 13 ปี แต่มีการดูแลปรับปรุงสม่ำเสมอ พิจารณาอายุการใช้งานเพิ่มได้อีก (ทางเศรษฐกิจ)	30.00	13.7648312	158,113,032.00
มูลค่าอาคารตามสิทธิการเช่าคงเหลือ	17.42	10.6257210	-
สัดส่วนมูลค่าอาคารตามสิทธิการเช่าคงเหลือ ต่อกรรมสิทธิ์สมบูรณ์		77%	122,054,890.91

3 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

		เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	มูลค่า (บาท/ตารางวา)	มูลค่าที่ดินรวม (บาท)
3.1 มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน		1,600.0	1,500,000.00	2,400,000,000.00
3.2 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 17 ปี 5 เดือน (แสดงรายละเอียดการคำนวนตามตารางที่ 2-1)				
3.2.1 ค่าเช่าตลาด 17 ปี 5 เดือน	34%	1,600.0	514,355.33	822,968,520.14
3.2.2 ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือที่ต้องชำระ 17 ปี 5 เดือน	0%	1,600.0	-	-
3.2.3 มูลค่าสิทธิการเช่า 17 ปี 5 เดือน		1,600.0	514,355.33	822,968,520.14

4 สรุปมูลค่าทรัพย์สินรวม

4.1 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	822,968,520.14
4.2 มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง	122,054,890.91
4.3 รวม-มูลค่าตามวิธีการต้นทุน	945,023,411.05
4.4 มูลค่าตามวิธีการต้นทุนโดยประมาณ	945,000,000.00

ตารางที่ 2-1 : การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

1 การประเมินค่าเช่า

1.1 การประเมินค่าเช่าที่ดิน 17 ปี 5 เดือน

มูลค่าที่ดิน	2,400,000,000.00	บาท
ค่าเช่าสำหรับที่ดิน	2.5%	ข้อมูลตลาด ตารางที่ 2-2 ประมาณ 1.9-2.8% ประเมิน 2.5%
ค่าเช่ารายปี	60,000,000.00	บาทต่อปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	6.0%	

ปีที่			(1) ค่าเช่าตลาดที่ประเมินฯ		(2) ค่าเช่าตามสัญญาเช่าฯ	
0	เดือน	ปรับค่าเช่า 3 ปีครั้งๆ ละ	ค่าเช่ารายปี (บาท)	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)	ค่าเช่ารายปี (บาท)	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
1	12	0%	60,000,000.00	60,000,000.00	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
2	12	0%	60,000,000.00	56,603,773.58	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
3	12	0%	60,000,000.00	53,399,786.40	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
4	12	10%	66,000,000.00	55,414,872.68	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
5	12	0%	66,000,000.00	52,278,181.77	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
6	12	0%	66,000,000.00	49,319,039.41	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
7	12	10%	72,600,000.00	51,180,135.24	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
8	12	0%	72,600,000.00	48,283,146.45	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
9	12	0%	72,600,000.00	45,550,138.16	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
10	12	10%	79,860,000.00	47,269,011.30	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
11	12	0%	79,860,000.00	44,593,406.88	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
12	12	0%	79,860,000.00	42,069,251.78	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
13	12	10%	87,846,000.00	43,656,770.71	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
14	12	0%	87,846,000.00	41,185,632.75	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
15	12	0%	87,846,000.00	38,854,370.52	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
16	12	10%	96,630,600.00	40,320,573.18	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
17	12	0%	96,630,600.00	38,038,276.58	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
18	5	0%	40,262,750.00	14,952,152.74	ชำระแล้วทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาฯ	-
ค่าเช่าทรัพย์สิน-ระยะเวลา 17 ปี 5 เดือน			1,332,441,950.00	822,968,520.14		-

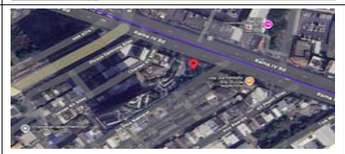
1.2 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ประเมิน 17 ปี 5 เดือน

มูลค่าค่าเช่าตลาดที่ประเมิน	822,968,520.14	บาท
มูลค่าตามสัญญาเช่า	-	บาท
มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 17 ปี 5 เดือน เป็นเงิน	822,968,520.14	บาท
โดยประมาณ	823,000,000.00	บาท

ตารางที่ 2-2 : ข้อมูลตลาดที่ดิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินฯ	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 5
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง						
พิกัดทางภูมิศาสตร์	13.757574, 100.533852	13.75419663,100.53171239	13.752681, 100.534377	13.761146, 100.536435	13.763353, 100.544497	13.792827, 100.549653
ซอย (ชื่อ)	-	-	-	-	-	-
ถนนใหญ่ (ชื่อ)	ถนนพญาไท/ถนนศรีอยุธยา	ถนนพญาไท	ถนนเพชรบุรี	ถนนพญาไท	ถนนดินแดง	ถนนทพหลโยธิน
แขวง,ตำบล/เขต,อำเภอ/จังหวัด	แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	แขวงประแจจีน เขตดุสิต กรุงเทพฯ	แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ	แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
ระยะทางจากถนนสายหลัก	0.00 กิโลเมตร	0.00 กิโลเมตร	0.00 กิโลเมตร	0.00 กิโลเมตร	0.00 กิโลเมตร	0.00 กิโลเมตร
ระยะทางจากที่ตั้งทรัพย์สิน	0.00 กิโลเมตร	0.38 กิโลเมตร	0.78 กิโลเมตร	0.38 กิโลเมตร	1.63 กิโลเมตร	4.26 กิโลเมตร
ความสะดวกในการคมนาคม	เชื่อมต่อกับ BTS สถานีพญาไท และห่างจาก ARL 30 เมตร	ห่าง BTS สถานีราชเทวี 180 เมตร	ห่าง BTS สถานีราชเทวี 340 เมตร	ห่าง BTS สถานีอนุสาวรีย์ชัยฯ 100 เมตร	ห่าง BTS สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ 900 เมตร	ห่าง BTS สถานีสะพานควาย (ด้านหน้า)
ประเภทผิวจราจรถนนผ่านหน้าที่ดิน	ถนนลาดยาง	ถนนลาดยาง	ถนนลาดยาง	ถนนลาดยาง	ถนนลาดยาง	ถนนลาดยาง
ความกว้างผิวจราจร/เขตทาง	18 เมตร 32 เมตร	18 เมตร 32 เมตร	21 เมตร 32 เมตร	24 เมตร 30 เมตร	24 เมตร 36 เมตร	18 เมตร 30 เมตร
สภาพผิวจราจรถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
รายละเอียดที่ดิน						
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
จำนวนแปลง	2 แปลง	2 แปลง	1 แปลง	3 แปลง	14 แปลง	2 แปลง
เนื้อที่ดิน	4 ไร่ 0 งาน 0.0 ตร.ว.	1 ไร่ 2 งาน 31.5 ตร.ว.	4 ไร่ 1 งาน 88.0 ตร.ว.	1 ไร่ 3 งาน 1.0 ตร.ว.	1 ไร่ 0 งาน 81.0 ตร.ว.	3 ไร่ 1 งาน 66.0 ตร.ว.
เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)	1,600.0 ตารางวา	631.5 ตารางวา	1,788.0 ตารางวา	701.0 ตารางวา	481.0 ตารางวา	1,366.0 ตารางวา
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
จำนวนด้านที่ติดถนน/หน้ากว้างติดถนน	2 ด้าน 80, 70 เมตร	1 ด้าน 15 เมตร	2 ด้าน 59, 106 เมตร	2 ด้าน 48 เมตร	2 ด้าน 27,80 เมตร	1 ด้าน 20 เมตร
หน้ากว้างที่ดิน x ความลึกที่ดิน	80, 70 เมตร 110 เมตร	15 เมตร 62 เมตร	59, 106 เมตร 106 เมตร	48 เมตร 60 เมตร	27,80 เมตร 80 เมตร	20 เมตร 260 เมตร
สภาพภูมิประเทศ	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ
การปรับสภาพที่ดินหรือการถมดิน/ระดับที่ดิน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน
การใช้ประโยชน์ในที่ดินปัจจุบัน	เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน	อยู่ระหว่างก่อสร้างอาคารชุด	ไม่มีการใช้ประโยชน์	อยู่ระหว่างการจะสร้างโครงการฯ	ที่ตั้งอาคารพาณิชย์ฯ	อยู่ระหว่างก่อสร้างอาคารชุด
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ
อาณาเขตติดต่อที่ดิน	ติดถนนพญาไท	ติดถนนพญาไท	ติดถนนเพชรบุรี	ติดถนนพญาไท	ติดถนนดินแดง	ติดถนนทพหลโยธิน
สภาพแวดล้อมโดยรอบ	มีทางเข้าออก	มีทางเข้าออก	มีทางเข้าออก	มีทางเข้าออก	มีทางเข้าออก	มีทางเข้าออก
ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556**	**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556**	**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556**	**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556**	**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556**	**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556**
ผังเมืองประเภท/บริเวณ	ที่ดินพาณิชยกรรม (สีแดง) พ.3-16	ที่ดินพาณิชยกรรม (สีแดง) พ.5-1	ที่ดินพาณิชยกรรม (สีแดง) พ.5-1	ที่ดินพาณิชยกรรม (สีแดง) พ.4-2	ที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) ย.9-16	ที่ดินพาณิชยกรรม (สีแดง) พ.3-7
FAR (เท่า) / OSR (ร้อยละ)	FAR 7 / OSR 4.5	FAR 10 / OSR 3	FAR 10 / OSR 3	FAR 8 / OSR 4	FAR 7 / OSR 4.5	FAR 7 / OSR 4.5
ข้อกฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	พรบ.ควบคุมอาคาร	พรบ.ควบคุมอาคาร	พรบ.ควบคุมอาคาร	พรบ.ควบคุมอาคาร	พรบ.ควบคุมอาคาร	พรบ.ควบคุมอาคาร
ผลกระทบจากกฎหมายอื่น/การรอนสิทธิ์/ อื่นๆ (ถ้ามี)	ข้อบัญญัติฯอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3 / ข้อบัญญัติฯ ป้าย พ.ศ. 2549 บริเวณ 2, 3/ข้อบัญญัติฯ กำหนดบริเวณอาคารจะปลูกสร้างมิได้ พ.ศ.2509 ระยะ 14.00 ม. ริมถนนศรีอยุธยา	ข้อบัญญัติฯอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3 / ข้อบัญญัติฯ ป้าย พ.ศ. 2549 บริเวณ 3	ข้อบัญญัติฯอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3 / ข้อบัญญัติฯ ป้าย พ.ศ. 2549 บริเวณ 3	ข้อบัญญัติฯอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3 / ข้อบัญญัติฯ ป้าย พ.ศ. 2549 บริเวณ 3	ข้อบัญญัติฯอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3 / ข้อบัญญัติฯ ป้าย พ.ศ. 2549 บริเวณ 1, 3	ข้อบัญญัติฯอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3 / ข้อบัญญัติฯ ป้าย พ.ศ. 2549 บริเวณ 3
FAR (เท่า) / OSR (ร้อยละ)	10 / 3	10 / 3	10 / 3	8 / 4	7 / 4.5	7 / 4.5
เขตเทศบาล/อบต.	เขตราชเทวี	เขตราชเทวี	เขตราชเทวี	เขตราชเทวี	เขตดินแดง	เขตราชเทวี
ความเห็นพิเศษ						
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนพญาไท	ติดถนนพญาไท	ติดถนนเพชรบุรี	ติดถนนพญาไท	ติดถนนดินแดง	ติดถนนทพหลโยธิน
ศักยภาพการพัฒนา/การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
รายละเอียดการขาย						
ประเภทการขาย	ประเมินฯ	ซื้อ/ขาย ปี 2565	เสนอขาย ปี 2567	เช่า ปี 2567	เสนอขายปัจจุบัน	ซื้อ/ขาย ปี 2561
กรณีซื้อขาย: วัน/เดือน/ปี ที่ซื้อขาย		-	-	-	-	-
กรณีเสนอขาย: ประกาศขายมาแล้ว		-	-	-	-	-
ราคาที่ดิน รวม	600,000,000 บาท/ไร่	1,111,440,000 บาท	180,000,000 บาท	- บาท	426,227,568 บาท	1,679,180,484 บาท
ราคาที่ดิน ไร่ละ	1,500,000 บาท/ตร.ว.	704,000,000 บาท/ไร่	880,000,000 บาท/ไร่	- บาท/ไร่	354,451,200 บาท/ไร่	491,707,316 บาท/ไร่
ราคาที่ดิน หรือตารางวาละ		1,760,000 บาท/ตร.ว.	2,200,000 บาท/ตร.ว.	- บาท/ตร.ว.	886,128 บาท/ตร.ว.	1,229,268 บาท/ตร.ว.
เงื่อนไขอื่น ๆ	***	-	ต่อรองได้	-	ต่อรองได้	ต่อรองได้
สภาพคล่อง	ลู่ ติดสถานีรถไฟฟ้า	ค่อนข้างสูง	ค่อนข้างสูง	ค่อนข้างสูง	ค่อนข้างสูง	ค่อนข้างสูง
ผู้ติดต่อ/โทรศัพท์		สำนักงานที่ดินฯ	คุณเฟร่ย่า (winner estate) โทร.083-919-2879	สำนักงานที่ดินฯ	คุณธนะชัย โทร.081-242-4284	สำนักงานที่ดินฯ
หมายเหตุ	ประเมินฯ	สัญญา ซื้อ/ขาย		สัญญาเช่า		สัญญา ซื้อ/ขาย
	ราคาประเมินรายการ: 176,000,000 บ./ไร่; 440,000 บ./ตร.ว.; ราคาตลาด คิดเป็น 3.4 เท่า	ราคาประเมินรายการ: 176,000,000 บ./ไร่; 440,000 บ./ตร.ว.; ราคาตลาด คิดเป็น 4.0 เท่า	ราคาประเมินรายการ: 150,000,000 บ./ไร่; 375,000 บ./ตร.ว.; ราคาตลาด คิดเป็น 5.9 เท่า	ราคาประเมินรายการ: 200,000,000 บ./ไร่; 500,000 บ./ตร.ว.; ราคาตลาด คิดเป็น - เท่า	ราคาประเมินรายการ: 120,000,000 บ./ไร่; 300,000 บ./ตร.ว.; ราคาตลาด คิดเป็น 3.0 เท่า	ราคาประเมินรายการ: 150,000,000 บ./ไร่; 375,000 บ./ตร.ว.; ราคาตลาด คิดเป็น 3.3 เท่า
				กรณีเช่า ระยะเวลาเช่า 30 ปี ค่าธรรมเนียม 100,000,000 บาท (ถ้ามี) ค่าเช่าเริ่มต้น 4,108,417 บาท/ไร่/ปี 1.92% YIELD ปรับค่าเช่า 10% ทุก 3 ปี		
รูปแบ่งที่ดิน						
ภาพถ่ายข้อมูลตลาด						

ตารางที่ 2-2 : ข้อมูลตลาดที่ดิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	ข้อมูลตลาด 6	ข้อมูลตลาด 7	ข้อมูลตลาด 8	ข้อมูลตลาด 9	ข้อมูลตลาด 10
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง					
พิกัดทางภูมิศาสตร์	13.809809, 100.560248	13.767929, 100.573476	13.737304, 100.517000	13.734858, 100.521663	13.727973, 100.533522
ซอย (ชื่อ)	-	-	-	-	-
ถนนใหญ่ (ชื่อ)	ถนนวิภาวดี-รังสิต	ถนนเทียนร่วมมิตร	ถนนพระราม 4	ถนนพระราม 4	ถนนสีลม
แขวง,ตำบล/เขต,อำเภอ/จังหวัด	แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ	แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ
ระยะทางจากถนนสายหลัก	0.00 กิโลเมตร	0.0 กิโลเมตร	0.00 กิโลเมตร	0.00 กิโลเมตร	0.00 กิโลเมตร
ระยะทางจากที่ตั้งทรัพย์สิน	6.89 กิโลเมตร	1.5 กิโลเมตร	2.71 กิโลเมตร	2.08 กิโลเมตร	0.00 กิโลเมตร
ความสะดวกในการคมนาคม	ห่าง MRT สถานีพหลโยธิน 450 เมตร / BTS สถานีห้าแยกลาดพร้าว 720 เมตร	ห่าง MRT สถานีศูนย์วัฒนธรรมฯ 830 เมตร	ห่าง MRT สถานีหัวลำโพง (ด้านหน้า)	ห่าง MRT สถานีหัวลำโพง 600 เมตร	เชื่อมต่อ BTS สถานีศาลาแดง
ประเภทผิวจราจรถนนผ่านหน้าที่ดิน	ถนนลาดยาง	ถนนลาดยาง	ถนนคอนกรีต	ถนนคอนกรีต	ถนนลาดยาง
ความกว้างผิวจราจร/เขตทาง	51 เมตร 90 เมตร	12 เมตร 20 เมตร	39 เมตร 52 เมตร	30 เมตร 38 เมตร	24 เมตร 34 เมตร
สภาพผิวจราจรถนนผ่านหน้าที่ดิน	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
รายละเอียดที่ดิน					
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
จำนวนแปลง	2 แปลง	1 แปลง	8 แปลง	3 แปลง	6 แปลง
เนื้อที่ดิน	1 ไร่ 0 งาน 7.0 ตร.ว.	0 ไร่ 3 งาน 81.9 ตร.ว.	4 ไร่ 0 งาน 50.5 ตร.ว.	2 ไร่ 0 งาน 94.2 ตร.ว.	6 ไร่ 1 งาน 48.0 ตร.ว.
เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)	407.0 ตารางวา	381.9 ตารางวา	1,650.5 ตารางวา	894.2 ตารางวา	2,548.0 ตารางวา
รูปร่างแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
จำนวนด้านที่ติดถนน/หน้ากว้างติดถนน	1 ด้าน 35 เมตร	1 ด้าน 36 เมตร	1 ด้าน 60 เมตร	1 ด้าน 20 เมตร	3 เมตร , 112.30, 1 เมตร
หน้ากว้างที่ดิน x ความลึกที่ดิน	35 เมตร 50 เมตร	36 เมตร 40 เมตร	60 เมตร 56 เมตร	20 เมตร 135 เมตร	64.30, 112.30, 130.6(เมตร - เมตร
สภาพภูมิประเทศ	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ
การปรับสภาพที่ดินหรือการถมดิน/ระดับที่ดิน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน
การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ที่ตั้งอาคารชุด	ที่ตั้งอาคารชุด พาร์ค ออริจิ้น ม.จุฬา-สามย่าน	ที่ตั้งโครงการฯ อาคารสำนักงาน
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปาและท่อระบายน้ำ
อาณาเขตติดต่อที่ดิน	ติดถนนวิภาวดี รังสิต	ติดถนนเทียนร่วมมิตร	ติดถนนพระราม 4	ติดถนนพระราม 4	ติดถนนสีลม
สภาพแวดล้อมโดยรอบ	มีทางเข้าออก	มีทางเข้าออก	มีทางเข้าออก	มีทางเข้าออก	มีทางเข้าออก
ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556**	**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556**	**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556**	**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556**	**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556**
ผังเมืองประเภท/บริเวณ	ที่ดินพาณิชยกรรม (สีแดง) พ.4-1	ที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) ย.9-5	ที่ดินพาณิชยกรรม (สีแดง) พ.3-25	ที่ดินพาณิชยกรรม (สีแดง) พ.3-25	ที่ดินพาณิชยกรรม (สีแดง) พ.5-6
FAR (เท่า) / OSR (ร้อยละ)	FAR 8 / OSR 4	FAR 7 / OSR 4.5	FAR 7 / OSR 4.5	FAR 7 / OSR 4.5	FAR 10 / OSR 3
ข้อกฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	พรบ.ควบคุมอาคาร	พรบ.ควบคุมอาคาร	พรบ.ควบคุมอาคาร	พรบ.ควบคุมอาคาร	พรบ.ควบคุมอาคาร
ผลกระทบจากกฎหมายอื่น/การรอนสิทธิ์/ อื่นๆ (ถ้ามี)	ข้อบัญญัติ"อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3 / ข้อบัญญัติฯ ป้าย พ.ศ. 2549 บริเวณ 3	ข้อบัญญัติ"อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3	ข้อบัญญัติ"อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3 / ข้อบัญญัติฯ ป้าย พ.ศ. 2549 บริเวณ 3	ข้อบัญญัติ"อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3 / ข้อบัญญัติฯ ป้าย พ.ศ. 2549 บริเวณ 3	ข้อบัญญัติ"อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 บริเวณ 3 / ข้อบัญญัติฯ ป้าย พ.ศ. 2549 บริเวณ 3
FAR (เท่า) / OSR (ร้อยละ)	8 / 4	7 / 4.5	7 / 4.5	7 / 4.5	10 / 3
เขตเทศบาล/อบต.	เขตจตุจักร	เขตห้วยขวาง	เขตบางรัก	เขตบางรัก	เขตบางรัก
ความเห็นพิเศษ					
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนวิภาวดี รังสิต	ติดถนนเทียนร่วมมิตร	ติดถนนพระราม 4	ติดถนนพระราม 4	ติดถนนสีลม
ศักยภาพการพัฒนา/การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
รายละเอียดการขาย					
ประเภทการขาย	เสนอขายปัจจุบัน	เสนอเช่าปัจจุบัน	เสนอขายปัจจุบัน	ซื้อ/ขาย ปี 2561	เช่า ปี 2562
กรณีซื้อขาย: วัน/เดือน/ปี ที่ซื้อขาย	-	-	-	-	-
กรณีเสนอขาย: ประกาศขายมาแล้ว	-	-	-	-	-
ราคาที่ดิน รวม	447,700,000 บาท	- บาท	2,970,900,000 บาท	1,073,040,000 บาท	- บาท
ราคาที่ดิน ไร่ละ	440,000,000 บาท/ไร่	- บาท/ไร่	720,000,000 บาท/ไร่	480,000,000 บาท/ไร่	- บาท/ไร่
ราคาที่ดิน หรือตารางวาละ	1,100,000 บาท/ตร.ว.	- บาท/ตร.ว.	1,800,000 บาท/ตร.ว.	1,200,000 บาท/ตร.ว.	- บาท/ตร.ว.
เงื่อนไขอื่น ๆ	ต่อรองได้	-	ต่อรองได้	ต่อรองได้	-
สภาพคล่อง	ปานกลาง	ปานกลาง	ค่อนข้างสูง	ค่อนข้างสูง	ค่อนข้างสูง
ผู้ติดต่อ/โทรศัพท์	โทร.098-694-4554	Home Finder Bangkok โทร.095-774-2820	คุณเอกซ์ โทร.081-655-2558, 089-798-7962	สำนักงานที่ดินฯ	สำนักงานที่ดินฯ
หมายเหตุ				สัญญา ซื้อ/ขาย	สัญญาเช่า
ราคาประเมินรายการ	120,000,000 บ./ไร่	58,000,000 บ./ไร่	176,000,000 บ./ไร่	* แปลงกลัเคียง 150,000,000 บ./ไร่	238,178,800 บ./ไร่
	300,000 บ./ตร.ว.	145,000 บ./ตร.ว.	440,000 บ./ตร.ว.	375,000 บ./ตร.ว.	595,447 บ./ตร.ว.
ราคาตลาด คิดเป็น	3.7 เท่า	- เท่า	4.1 เท่า	3.2 เท่า	- เท่า
กรณีเช่า		ระยะเวลาเช่า 1 ปี ค่าธรรมเนียม - บาท (ถ้ามี) ค่าเช่าเริ่มต้น 3,142,184 บาท/ไร่/ปี 1.96% YIELD ปรับค่าเช่า - ทุก.....ปี			ระยะเวลาเช่า 50 ปี ค่าธรรมเนียม 1,019,200,000 บาท (ถ้ามี) ค่าเช่าเริ่มต้น 16,000,000 บาท/ไร่/ปี (เริ่มเก็บค่าเช่าปีที่ 6) 2.84% YIELD ปรับค่าเช่า 3.5% ทุก ปี (เริ่มปรับปีที่ 7)
รูปแปลงที่ดิน					
ภาพถ่ายข้อมูลตลาด					

ตารางที่ 3 : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการรายได้ (Income Approach)

ลำดับ	รายการประเมิน				พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า ตร.ม. ละ (บาท)	ค่าเช่า เดือนละ (บาท)	ค่าเช่า ปีละ (บาท)				
1	สมมติฐานรายได้ (ค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค ฯลฯ)	FAR	4.63									
1.1	พื้นที่ก่อสร้าง	100.0%	29,656.00	ตารางเมตร								
1.2	พื้นที่เช่าสำนักงาน	31.0%	9,198.00	ตารางเมตร	9,198.00	460.00	4,231,080	50,772,960				
	พื้นที่เช่าค้าปลีก	19.0%	5,643.57	ตารางเมตร	5,643.57	570.72	3,220,874	38,650,492				
	พื้นที่เช่าเก็บสินค้า	0.3%	101.00	ตารางเมตร	101.00	190.45	19,235	230,820				
	รวม	50.4%	14,942.57	ตารางเมตร	14,942.57	499.99	7,471,189	89,654,272				
1.3	รายได้ค่าสาธารณูปโภค		65.00	บาท/ตรม./ต. รวมปีละ				11,655,205	บาท	96.04	136.21	62.32
1.4	รายได้อื่นๆ (ค่าที่จอดรถ ฯลฯ)							1.00%	ข้อมูลโครงการ	2.9%	6.2%	1.0%
										ข้อมูลโครงการฯ	ข้อมูลโครงการฯ	ข้อมูลโครงการฯ
2	สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน									CP 1 (สีลม)	CP 2 (ฟอร์จูนฯ)	CP 3 (พญาไท)
2.1	ค่าใช้จ่ายคงที่					เดือนละ (บาท)	ปีละ (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./ต.)		ปี 2568	ปี 2568	ปี 2568
	Out-source รักษาความสะอาด					345,833.33	4,150,000	37.60	ข้อมูลโครงการฯ	8,660,476	15,957,599	4,147,366
	Out-source รักษาความปลอดภัย					485,000.00	5,820,000	52.73	ข้อมูลโครงการฯ	9,614,800	30,232,009	5,820,334
	รวม					830,833	9,970,000	90.33				
										ข้อมูลโครงการฯ	ข้อมูลโครงการฯ	ข้อมูลโครงการฯ
										CP 1 (สีลม)	CP 2 (ฟอร์จูนฯ)	CP 3 (พญาไท)
2.2	ค่าใช้จ่ายผันแปร									ปี 2568	ปี 2568	ปี 2568
	ค่าดำเนินการ อื่นๆ							2.20%	ข้อมูลโครงการ/อุตสาหกรรม	0.83%	2.83%	2.17%
	ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา ฯลฯ)							10.00%	ข้อมูลโครงการ/อุตสาหกรรม	9.36%	14.89%	10.02%
	ค่าดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร							5.00%	ข้อมูลโครงการ/อุตสาหกรรม	2.85%	3.81%	13.64%
	เผื่อค่าปรับปรุงใหญ่อาคาร (CAPEX)							3.00%	ข้อมูลอุตสาหกรรม			
	ค่าประกันภัย							645,000	ข้อมูลโครงการ	3,229,665	11,054,846	644,897
	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง							3,569,000	ข้อมูลโครงการ/ปรับเพิ่มตามรอบทุก 4 ปี เริ่ม 70	6,857,896	19,135,780	3,568,657
	ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)							3.50%	ของรายได้รวม			
	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค							0.50%	ของรายได้ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำ			
	ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์				สัดส่วนต่อ NAV รวม		9.00%	0.30%	ของ NAV			9,105,416,371 NAV รวม ณ ปี 12/68
	ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ							1.34%	ข้อมูลโครงการ	1.88%	1.52%	1.34%
	ค่าคอมมิชชั่น							1.45%	ข้อมูลโครงการ	0.36%	2.14%	1.45%
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							0.79%	ข้อมูลโครงการ	0.79% * งบการเงินรวม		

3 การประเมินค่าเช่า

รายการ	ปีที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	ปี	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82	2582-83	2583-84	2584-85	2585-86	2586-87
จำนวนเดือน		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
พื้นที่เช่าสำนักงาน																			
พื้นที่เช่า ขนาดพื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.)		9,198	9,198	9,198	9,198	9,198	9,198	9,198	9,198	9,198	9,198	9,198	9,198	9,198	9,198	9,198	9,198	9,198	9,198
ค่าเช่าเฉลี่ย อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย -(บาท/ตรม/เดือน)		458	459	459	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
Potential Gross Income : growth rate (อัตราการเพิ่มค่าเช่า)		0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%
พื้นที่เช่าค้าปลีก																			
พื้นที่เช่า		5,644	5,644	5,644	5,644	5,644	5,644	5,644	5,644	5,644	5,644	5,644	5,644	5,644	5,644	5,644	5,644	5,644	5,644
ค่าเช่าเฉลี่ย		571	590	609	675	675	675	742	742	742	816	816	816	898	898	898	988	988	988
Potential Gross Income : growth rate (อัตราการเพิ่มค่าเช่า)		10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%
พื้นที่เช่าเก็บสินค้า																			
พื้นที่เช่า		101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
ค่าเช่าเฉลี่ย		190	190	190	209	209	209	230	230	230	253	253	253	279	279	279	307	307	307
Potential Gross Income : growth rate (อัตราการเพิ่มค่าเช่า)		0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%
รายได้ค่าเช่าส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน																			
ค่าเช่าตามสัญญา (ตามสัญญาผู้เช่าปัจจุบัน)		19,217,760	8,057,300	3,893,275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าตลาด		31,364,180	42,558,280	46,777,860	55,850,256	55,850,256	55,850,256	61,435,282	61,435,282	61,435,282	67,578,810	67,578,810	67,578,810	74,336,691	74,336,691	74,336,691	81,770,360	81,770,360	34,070,983
รวม		50,581,940	50,615,580	50,671,135	55,850,256	55,850,256	55,850,256	61,435,282	61,435,282	61,435,282	67,578,810	67,578,810	67,578,810	74,336,691	74,336,691	74,336,691	81,770,360	81,770,360	34,070,983
รายได้ค่าเช่าส่วนพื้นที่เช่าค้าปลีก																			
ค่าเช่าตามสัญญา (ตามสัญญาผู้เช่าปัจจุบัน)		28,869,113	15,644,019	2,806,151	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าตลาด		9,781,379	24,328,983	38,450,638	45,691,144	45,691,144	45,691,144	50,260,258	50,260,258	50,260,258	55,286,284	55,286,284	55,286,284	60,814,913	60,814,913	60,814,913	66,896,404	66,896,404	27,873,502
รวม		38,650,492	39,973,002	41,256,789	45,691,144	45,691,144	45,691,144	50,260,258	50,260,258	50,260,258	55,286,284	55,286,284	55,286,284	60,814,913	60,814,913	60,814,913	66,896,404	66,896,404	27,873,502
รายได้ค่าเช่าส่วนพื้นที่เช่าเก็บสินค้า																			
ค่าเช่าตามสัญญา (ตามสัญญาผู้เช่าปัจจุบัน)		209,820	132,510	8,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าตลาด		21,000	98,310	222,660	253,902	253,902	253,902	279,292	279,292	279,292	307,221	307,221	307,221	337,944	337,944	337,944	371,738	371,738	154,891
รวม		230,820	230,820	230,820	253,902	253,902	253,902	279,292	279,292	279,292	307,221	307,221	307,221	337,944	337,944	337,944	371,738	371,738	154,891
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		11,655,205	12,004,861	12,365,007	12,735,957	13,118,035	13,511,577	13,916,924	14,334,432	14,764,464	15,207,398	15,663,620	16,133,529	16,617,535	17,116,061	17,629,543	18,158,429	18,703,182	19,264,277
รายได้อื่นๆ	1.0%	894,632.52	908,194.02	921,587.44	1,017,953.02	1,017,953.02	1,017,953.02	1,119,748.32	1,119,748.32	1,119,748.32	1,231,723.15	1,231,723.15	1,231,723.15	1,354,895.47	1,354,895.47	1,354,895.47	1,490,385.02	1,490,385.02	620,993.76
Total Potential Gross Income		102,013,089	103,732,457	105,445,337	115,549,212	115,931,290	116,324,832	127,011,504	127,429,012	127,859,045	139,611,437	140,067,659	140,537,568	153,461,977	153,960,503	154,473,985	168,687,316	169,232,068	81,984,647

3 การประเมินค่าเช่า

รายการ	ปีที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	ปี	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82	2582-83	2583-84	2584-85	2585-86	2586-87
Occupancy Rate (เฉลี่ย) พื้นที่สำนักงาน	60.6%	65.9%	73.9%	77.8%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
Occupancy Rate (เฉลี่ย) พื้นที่ค้าปลีก	94.6%	94.4%	94.8%	94.9%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
Occupancy Rate (เฉลี่ย) พื้นที่เช่าเก็บสินค้า	100.0%	99.5%	97.9%	95.2%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
รายได้ค่าเช่าส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน																			
ค่าเช่าตามสัญญา (ตามสัญญาผู้เช่าปัจจุบัน)		19,217,760	8,057,300	3,893,275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าตลาด		14,113,881	29,365,213	35,551,174	44,680,205	44,680,205	44,680,205	49,148,225	49,148,225	49,148,225	54,063,048	54,063,048	54,063,048	59,469,353	59,469,353	59,469,353	65,416,288	65,416,288	27,256,787
รวม		33,331,641	37,422,513	39,444,449	44,680,205	44,680,205	44,680,205	49,148,225	49,148,225	49,148,225	54,063,048	54,063,048	54,063,048	59,469,353	59,469,353	59,469,353	65,416,288	65,416,288	27,256,787
รายได้ค่าเช่าส่วนพื้นที่เช่าค้าปลีก																			
ค่าเช่าตามสัญญา (ตามสัญญาผู้เช่าปัจจุบัน)		28,869,113	15,644,019	2,806,151	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าตลาด		7,629,476	22,261,020	36,335,852	43,406,587	43,406,587	43,406,587	47,747,245	47,747,245	47,747,245	52,521,970	52,521,970	52,521,970	57,774,167	57,774,167	57,774,167	63,551,584	63,551,584	26,479,827
รวม		36,498,589	37,905,038	39,142,003	43,406,587	43,406,587	43,406,587	47,747,245	47,747,245	47,747,245	52,521,970	52,521,970	52,521,970	57,774,167	57,774,167	57,774,167	63,551,584	63,551,584	26,479,827
รายได้ค่าเช่าส่วนพื้นที่เช่าเก็บสินค้า																			
ค่าเช่าตามสัญญา (ตามสัญญาผู้เช่าปัจจุบัน)		209,820	132,510	8,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าตลาด		19,950.00	93,394.50	211,527.00	241,206.90	241,206.90	241,206.90	265,327.59	265,327.59	265,327.59	291,860.35	291,860.35	291,860.35	321,046.38	321,046.38	321,046.38	353,151.02	353,151.02	147,146.26
รวม		229,770	225,905	219,687	241,207	241,207	241,207	265,328	265,328	265,328	291,860	291,860	291,860	321,046	321,046	321,046	353,151	353,151	147,146
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		7,680,352	8,875,766	9,625,418	10,188,765	10,494,428	10,809,261	11,133,539	11,467,545	11,811,572	12,165,919	12,530,896	12,906,823	13,294,028	13,692,849	14,103,634	14,526,743	14,962,545	15,411,422
รายได้อื่นๆ	1%	333,316	374,225	394,444	446,802	446,802	446,802	491,482	491,482	491,482	540,630	540,630	540,630	594,694	594,694	594,694	654,163	654,163	272,568
Effective Gross Income		78,073,668	84,803,447	88,826,002	98,963,566	99,269,229	99,584,062	108,785,820	109,119,826	109,463,852	119,583,427	119,948,405	120,324,332	131,453,287	131,852,108	132,262,894	144,501,929	144,937,731	69,567,749
Minus Operating Expenses																			
ค่าใช้จ่ายคงที่ : Growth rate		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%
		9,970,000	10,269,100	10,577,173	10,894,488	11,221,323	11,557,963	11,904,701	12,261,842	12,629,698	13,008,589	13,398,846	13,800,812	14,214,836	14,641,281	15,080,520	15,532,935	15,998,923	6,866,205
ค่าใช้จ่ายผันแปร :																			
- ค่าดำเนินการ อื่นๆ	2.2%	1,717,621	1,865,676	1,954,172	2,177,198	2,183,923	2,190,849	2,393,288	2,400,636	2,408,205	2,630,835	2,638,865	2,647,135	2,891,972	2,900,746	2,909,784	3,179,042	3,188,630	1,530,490
- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา ฯลฯ)	10.0%	7,807,367	8,480,345	8,882,600	9,896,357	9,926,923	9,958,406	10,878,582	10,911,983	10,946,385	11,958,343	11,994,840	12,032,433	13,145,329	13,185,211	13,226,289	14,450,193	14,493,773	6,956,775
- ค่าดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร	5.0%	3,903,683	4,240,172	4,441,300	4,948,178	4,963,461	4,979,203	5,439,291	5,455,991	5,473,193	5,979,171	5,997,420	6,016,217	6,572,664	6,592,605	6,613,145	7,225,096	7,246,887	3,478,387
- เผื่อค่าปรับปรุงใหญ่อาคาร (CAPEX)	3.0%	2,342,210	2,544,103	2,664,780	2,968,907	2,978,077	2,987,522	3,263,575	3,273,595	3,283,916	3,587,503	3,598,452	3,609,730	3,943,599	3,955,563	3,967,887	4,335,058	4,348,132	2,087,032
- ค่าประกันภัย		645,000	664,350	684,281	704,809	725,953	747,732	770,164	793,269	817,067	841,579	866,826	892,831	919,616	947,204	975,620	1,004,889	1,035,036	444,203
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		3,569,000	3,747,450	3,747,450	3,747,450	3,747,450	3,934,823	3,934,823	3,934,823	3,934,823	4,131,564	4,131,564	4,131,564	4,131,564	4,338,142	4,338,142	4,338,142	4,338,142	1,897,937
- ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)	3.50%	2,732,578	2,968,121	3,108,910	3,463,725	3,474,423	3,485,442	3,807,504	3,819,194	3,831,235	4,185,420	4,198,194	4,211,352	4,600,865	4,614,824	4,629,201	5,057,568	5,072,821	2,434,871
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค	0.50%	38,402	44,379	48,127	50,944	52,472	54,046	55,668	57,338	59,058	60,830	62,654	64,534	66,470	68,464	70,518	72,634	74,813	77,057
- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	0.30%	2,245,171	2,050,385	1,872,497	1,710,043	1,561,683	1,426,195	1,302,461	1,189,462	1,086,267	992,024	905,958	827,359	755,579	690,027	630,161	575,490	525,562	479,965
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	1.34%	1,048,000	1,138,336	1,192,331	1,328,410	1,332,513	1,336,739	1,460,256	1,464,740	1,469,358	1,605,195	1,610,094	1,615,140	1,764,527	1,769,880	1,775,394	1,939,682	1,945,531	933,823
- ค่าคอมมิชชั่น	1.45%	1,132,561	1,230,186	1,288,538	1,435,597	1,440,031	1,444,598	1,578,081	1,582,927	1,587,917	1,734,715	1,740,009	1,745,463	1,906,903	1,912,688	1,918,647	2,096,191	2,102,513	1,009,172
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.79%	614,939	667,945	699,629	779,476	781,883	784,363	856,840	859,471	862,180	941,886	944,761	947,722	1,035,378	1,038,519	1,041,755	1,138,154	1,141,587	547,943
Total Expenses		37,766,533	39,910,547	41,161,788	44,105,582	44,390,116	44,887,881	47,645,233	48,005,269	48,389,300	51,657,653	52,088,485	52,542,291	55,949,301	56,655,155	57,177,063	60,945,073	61,512,348	28,743,861
		342.16	361.59	372.92	399.59	402.17	406.68	431.66	434.92	438.40	468.02	471.92	476.03	506.90	513.29	518.02	552.16	557.30	625.00
สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้		48%	47%	46%	45%	45%	45%	44%	44%	44%	43%	43%	44%	43%	43%	43%	42%	42%	41%
Total Net Operating Income		40,307,135	44,892,900	47,664,214	54,857,984	54,879,113	54,696,181	61,140,586	61,114,557	61,074,552	67,925,774	67,859,920	67,782,041	75,503,986	75,196,953	75,085,830	83,556,856	83,425,383	40,823,888
		8.25%	9.19%	9.76%	11.23%	11.24%	11.20%	12.52%	12.51%	12.51%	13.91%	13.89%	13.88%	15.46%	15.40%	15.37%	17.11%	17.08%	8.36%

4 ค่าเช่าตลาด 17 ปี 5 เดือน

4.1	ค่าเช่าตลาด 17 ปี 5 เดือน (Net Present Value) เป็นเงินรวม	9.5%	488,397,532	บาท
4.2	ประมาณ		**488,400,000**	บาท
4.3	เฉลี่ยต่อตารางเมตร		53,098	บาทต่อตารางเมตร

อธิบายเพิ่มเติม: ค่าเช่าตามสัญญาที่ต้องชำระ (ไม่มี) เนื่องจากชำระไปเต็มจำนวน ในวันทำสัญญา

ตารางที่ 3-1 : รายการผู้เช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าตามสัญญา)

(1) รายละเอียดผู้เช่า

(1.1) ส่วนสำนักงาน (Office)

(2) ระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่เหลือ

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่ (ตารางเมตร)	มีผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า	อายุสัญญา วันเริ่ม	อายุสัญญา วันสิ้นสุด	ค่าเช่าและค่าบริการ รวม	ค่าเช่าและค่าบริการ ตร.ม.ละ	1 2569-70	2 2570-71	3 2571-72	4 2572-73	5 2573-74	6 2574-75	7 2575-76	8 2576-77	9 2577-78	10 2578-79	11 2579-80	12 2580-81	13 2581-82	14 2582-83	15 2583-84	16 2584-85	17 2585-86	18 2586-87
1	3	A03	756.00	756.00	-	10/8/2568	9/8/2569	302,400.00	400.00	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 3		756.00	756.00	-																						
2	4	A04	755.00	755.00	-	1/2/2569	1/2/2572	313,325.00	415.00	12	12	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 4		755.00	755.00	-																						
3	5	A05	752.00	-	752.00			-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 5		752.00	-	752.00																						
4	6	A06-1	605.60	605.60	-	1/9/2567	31/8/2570	242,240.00	400.00	12	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	6	A06-2	113.55	113.55	-	1/9/2567	31/8/2570	45,420.00	400.00	12	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	6	A06-3	37.85	37.85	-	1/9/2567	31/8/2570	15,140.00	400.00	12	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 6		757.00	757.00	-																						
7	7	A07	380.00	380.00	-	1/3/2569	28/2/2572	190,000.00	500.00	12	12	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	7	A07-1	355.00	-	355.00					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 7		735.00	380.00	355.00																						
9	8	A08	757.00		757.00			-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 8		757.00	-	757.00																						
10	9	A09	772.00	772.00	-	1/12/2566	30/11/2569	347,400.00	450.00	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 9		772.00	772.00	-																						
11	10	A10-1	459.00	459.00	-	16/5/2567	15/5/2570	229,500.00	500.00	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	10	A10-1-1	24.00	24.00	-	1/2/2569	31/7/2569	12,000.00	500.00	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	10	A10-2	259.00	259.00	-	1/9/2569	15/5/2570	129,500.00	500.00	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 10		742.00	742.00	-																						
14	11	A11	136.00	-	136.00			-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	11	A11-1	24.00	24.00	-	16/1/2569	15/1/2572	12,000.00	500.00	12	12	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	11	A11-1-1	96.00	96.00	-	1/1/2568	31/12/2570	43,200.00	450.00	12	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	11	A11-2	209.50	209.50	-	1/1/2568	31/12/2570	115,225.00	550.00	12	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	11	A11-2-1	52.50	52.50	-	1/1/2568	31/12/2570	28,875.00	550.00	12	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	11	A11-3	224.00	224.00	-	1/4/2569	31/3/2570	112,000.00	500.00	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 11		742.00	606.00	136.00																						
20	12	12A,A12-1	631.00	631.00	-	1/8/2568	31/7/2569	290,260.00	460.00	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	12	12A-2	150.00	150.00	-	1/8/2568	31/7/2569	69,000.00	460.00	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 12		781.00	781.00	-																						
22	A12A	A12A	772.00	-	772.00			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	A12A	A12A-1	24.00	-	24.00			-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 13		796.00	-	796.00																						
24	14	A14	829.00	-	829.00			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	14	A14-1	24.00	24.00	-	1/4/2569	31/3/2572	12,000.00	500.00	12	12	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 14		853.00	24.00	829.00																						
รวม			9,198.00	5,573.00	3,625.00			2,509,485.00	450.29																		
			100%	60.6%	39.4%																						

ตารางที่ 3-1 : รายการผู้เช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าตามสัญญา)

(1) รายละเอียดผู้เช่า (3) ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (4) รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อย

(1.1) ส่วนสำนักงาน (Office)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่ (ตารางเมตร)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
				2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82	2582-83	2583-84	2584-85	2585-86	2586-87	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82
1	3	A03	756.00	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	302,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 3		756.00																															
2	4	A04	755.00	-	-	5	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	3,759,900	3,759,900	2,193,275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 4		755.00																															
3	5	A05	752.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 5		752.00																															
4	6	A06-1	605.60	-	10	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	2,906,880	484,480	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	6	A06-2	113.55	-	10	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	545,040	90,840	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	6	A06-3	37.85	-	10	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	181,680	30,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 6		757.00																															
7	7	A07	380.00	-	-	4	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	2,280,000	2,280,000	1,520,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	7	A07-1	355.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 7		735.00																															
9	8	A08	757.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 8		757.00																															
10	9	A09	772.00	7	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	1,737,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 9		772.00																															
11	10	A10-1	459.00	2	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	2,295,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	10	A10-1-1	24.00	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	10	A10-2	259.00	2	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	1,295,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 10		742.00																															
14	11	A11	136.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	11	A11-1	24.00	-	-	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	144,000	144,000	72,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	11	A11-1-1	96.00	-	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	518,400	259,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	11	A11-2	209.50	-	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	1,382,700	691,350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	11	A11-2-1	52.50	-	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	346,500	173,250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	11	A11-3	224.00	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	1,008,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 11		742.00																															
20	12	12A,A12-1	631.00	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	290,260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	12	12A-2	150.00	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	69,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 12		781.00																															
22	A12A	A12A	772.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	A12A	A12A-1	24.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 13		796.00																															
24	14	A14	829.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	14	A14-1	24.00	-	-	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	144,000	144,000	108,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 14		853.00																															
รวม			9,198.00																			19,217,760	8,057,300	3,893,275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			100%																															

ตารางที่ 3-1 : รายการผู้เช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าตามสัญญา)

(1) รายละเอียดผู้เช่า

(1.1) ส่วนสำนักงาน (Office)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่ (ตารางเมตร)	14 2582-83	15 2583-84	16 2584-85	17 2585-86	18 2586-87
1	3	A03	756.00	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 3		756.00					
2	4	A04	755.00	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 4		755.00					
3	5	A05	752.00	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 5		752.00					
4	6	A06-1	605.60	-	-	-	-	-
5	6	A06-2	113.55	-	-	-	-	-
6	6	A06-3	37.85	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 6		757.00					
7	7	A07	380.00	-	-	-	-	-
8	7	A07-1	355.00	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 7		735.00					
9	8	A08	757.00	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 8		757.00					
10	9	A09	772.00	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 9		772.00					
11	10	A10-1	459.00	-	-	-	-	-
12	10	A10-1-1	24.00	-	-	-	-	-
13	10	A10-2	259.00	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 10		742.00					
14	11	A11	136.00	-	-	-	-	-
15	11	A11-1	24.00	-	-	-	-	-
16	11	A11-1-1	96.00	-	-	-	-	-
17	11	A11-2	209.50	-	-	-	-	-
18	11	A11-2-1	52.50	-	-	-	-	-
19	11	A11-3	224.00	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 11		742.00					
20	12	12A,A12-1	631.00	-	-	-	-	-
21	12	12A-2	150.00	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 12		781.00					
22	A12A	A12A	772.00	-	-	-	-	-
23	A12A	A12A-1	24.00	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 13		796.00					
24	14	A14	829.00	-	-	-	-	-
25	14	A14-1	24.00	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 14		853.00					
รวม			9,198.00	-	-	-	-	-
			100%					

(5) ค่าเช่าตลาด

ลำดับ	ค่าเช่าตลาด (บ./ตร.ม./ด.)	1 2569-70	2 2570-71	3 2571-72	4 2572-73	5 2573-74	6 2574-75	7 2575-76	8 2576-77	9 2577-78	10 2578-79	11 2579-80	12 2580-81	13 2581-82	14 2582-83	15 2583-84	16 2584-85	17 2585-86	18 2586-87
	Growth	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%
1	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
2	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
3	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
4	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
5	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
6	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
7	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
8	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
9	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
10	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
11	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
12	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
13	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
14	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
15	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
16	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
17	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
18	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
19	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
20	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
21	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
22	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
23	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
24	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741
25	460	460	460	460	506	506	506	557	557	557	612	612	612	673	673	673	741	741	741

ตารางที่ 3-1 : รายการผู้เช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าตามสัญญา)

(1) รายละเอียดผู้เช่า (6) รายได้ค่าเช่าตลาด

(1.1) ส่วนสำนักงาน (Office)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่ (ตารางเมตร)	1 2569-70	2 2570-71	3 2571-72	4 2572-73	5 2573-74	6 2574-75	7 2575-76	8 2576-77	9 2577-78	10 2578-79	11 2579-80	12 2580-81	13 2581-82	14 2582-83	15 2583-84	16 2584-85
1	3	A03	756.00	3,825,360	4,173,120	4,173,120	4,590,432	4,590,432	4,590,432	5,049,475	5,049,475	5,049,475	5,554,423	5,554,423	5,554,423	6,109,865	6,109,865	6,109,865	6,720,851
	รวมชั้น 3		756.00																
2	4	A04	755.00	-	-	1,736,500	4,584,360	4,584,360	4,584,360	5,042,796	5,042,796	5,042,796	5,547,076	5,547,076	5,547,076	6,101,783	6,101,783	6,101,783	6,711,961
	รวมชั้น 4		755.00																
3	5	A05	752.00	4,151,040	4,151,040	4,151,040	4,566,144	4,566,144	4,566,144	5,022,758	5,022,758	5,022,758	5,525,034	5,525,034	5,525,034	6,077,538	6,077,538	6,077,538	6,685,291
	รวมชั้น 5		752.00																
4	6	A06-1	605.60	-	2,785,760	3,342,912	3,677,203	3,677,203	3,677,203	4,044,924	4,044,924	4,044,924	4,449,416	4,449,416	4,449,416	4,894,357	4,894,357	4,894,357	5,383,793
5	6	A06-2	113.55	-	522,330	626,796	689,476	689,476	689,476	758,423	758,423	758,423	834,265	834,265	834,265	917,692	917,692	917,692	1,009,461
6	6	A06-3	37.85	-	174,110	208,932	229,825	229,825	229,825	252,808	252,808	252,808	278,088	278,088	278,088	305,897	305,897	305,897	336,487
	รวมชั้น 6		757.00																
7	7	A07	380.00	-	-	699,200	2,307,360	2,307,360	2,307,360	2,538,096	2,538,096	2,538,096	2,791,906	2,791,906	2,791,906	3,071,096	3,071,096	3,071,096	3,378,206
8	7	A07-1	355.00	1,959,600	1,959,600	1,959,600	2,155,560	2,155,560	2,155,560	2,371,116	2,371,116	2,371,116	2,608,228	2,608,228	2,608,228	2,869,050	2,869,050	2,869,050	3,155,955
	รวมชั้น 7		735.00																
9	8	A08	757.00	4,178,640	4,178,640	4,178,640	4,596,504	4,596,504	4,596,504	5,056,154	5,056,154	5,056,154	5,561,770	5,561,770	5,561,770	6,117,947	6,117,947	6,117,947	6,729,742
	รวมชั้น 8		757.00																
10	9	A09	772.00	2,485,840	4,261,440	4,261,440	4,687,584	4,687,584	4,687,584	5,156,342	5,156,342	5,156,342	5,671,977	5,671,977	5,671,977	6,239,174	6,239,174	6,239,174	6,863,092
	รวมชั้น 9		772.00																
11	10	A10-1	459.00	422,280	2,533,680	2,533,680	2,787,048	2,787,048	2,787,048	3,065,753	3,065,753	3,065,753	3,372,328	3,372,328	3,372,328	3,709,561	3,709,561	3,709,561	4,080,517
12	10	A10-1-1	24.00	121,440	132,480	132,480	145,728	145,728	145,728	160,301	160,301	160,301	176,331	176,331	176,331	193,964	193,964	193,964	213,360
13	10	A10-2	259.00	238,280	1,429,680	1,429,680	1,572,648	1,572,648	1,572,648	1,729,913	1,729,913	1,729,913	1,902,904	1,902,904	1,902,904	2,093,194	2,093,194	2,093,194	2,302,514
	รวมชั้น 10		742.00																
14	11	A11	136.00	750,720	750,720	750,720	825,792	825,792	825,792	908,371	908,371	908,371	999,208	999,208	999,208	1,099,129	1,099,129	1,099,129	1,209,042
15	11	A11-1	24.00	-	-	66,240	145,728	145,728	145,728	160,301	160,301	160,301	176,331	176,331	176,331	193,964	193,964	193,964	213,360
16	11	A11-1-1	96.00	-	264,960	529,920	582,912	582,912	582,912	641,203	641,203	641,203	705,324	705,324	705,324	775,856	775,856	775,856	853,441
17	11	A11-2	209.50	-	578,220	1,156,440	1,272,084	1,272,084	1,272,084	1,399,292	1,399,292	1,399,292	1,539,222	1,539,222	1,539,222	1,693,144	1,693,144	1,693,144	1,862,458
18	11	A11-2-1	52.50	-	144,900	289,800	318,780	318,780	318,780	350,658	350,658	350,658	385,724	385,724	385,724	424,296	424,296	424,296	466,726
19	11	A11-3	224.00	309,120	1,236,480	1,236,480	1,360,128	1,360,128	1,360,128	1,496,141	1,496,141	1,496,141	1,645,755	1,645,755	1,645,755	1,810,330	1,810,330	1,810,330	1,991,363
	รวมชั้น 11		742.00																
20	12	12A,A12-1	631.00	3,192,860	3,483,120	3,483,120	3,831,432	3,831,432	3,831,432	4,214,575	4,214,575	4,214,575	4,636,033	4,636,033	4,636,033	5,099,636	5,099,636	5,099,636	5,609,600
21	12	12A-2	150.00	759,000	828,000	828,000	910,800	910,800	910,800	1,001,880	1,001,880	1,001,880	1,102,068	1,102,068	1,102,068	1,212,275	1,212,275	1,212,275	1,333,502
	รวมชั้น 12		781.00																
22	A12A	A12A	772.00	4,261,440	4,261,440	4,261,440	4,687,584	4,687,584	4,687,584	5,156,342	5,156,342	5,156,342	5,671,977	5,671,977	5,671,977	6,239,174	6,239,174	6,239,174	6,863,092
23	A12A	A12A-1	24.00	132,480	132,480	132,480	145,728	145,728	145,728	160,301	160,301	160,301	176,331	176,331	176,331	193,964	193,964	193,964	213,360
	รวมชั้น 13		796.00																
24	14	A14	829.00	4,576,080	4,576,080	4,576,080	5,033,688	5,033,688	5,033,688	5,537,057	5,537,057	5,537,057	6,090,762	6,090,762	6,090,762	6,699,839	6,699,839	6,699,839	7,369,823
25	14	A14-1	24.00	-	-	33,120	145,728	145,728	145,728	160,301	160,301	160,301	176,331	176,331	176,331	193,964	193,964	193,964	213,360
	รวมชั้น 14		853.00																
รวม			9,198.00	31,364,180	42,558,280	46,777,860	55,850,256	55,850,256	55,850,256	61,435,282	61,435,282	61,435,282	67,578,810	67,578,810	67,578,810	74,336,691	74,336,691	74,336,691	81,770,360
			100%																

ตารางที่ 3-1 : รายการผู้เช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าตามสัญญา)

(1) รายละเอียดผู้เช่า

(1.1) ส่วนสำนักงาน (Office)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่ (ตารางเมตร)	17 2585-86	18 2586-87
1	3	A03	756.00	6,720,851	2,800,355
	รวมชั้น 3		756.00		
2	4	A04	755.00	6,711,961	2,796,651
	รวมชั้น 4		755.00		
3	5	A05	752.00	6,685,291	2,785,538
	รวมชั้น 5		752.00		
4	6	A06-1	605.60	5,383,793	2,243,247
5	6	A06-2	113.55	1,009,461	420,609
6	6	A06-3	37.85	336,487	140,203
	รวมชั้น 6		757.00		
7	7	A07	380.00	3,378,206	1,407,586
8	7	A07-1	355.00	3,155,955	1,314,981
	รวมชั้น 7		735.00		
9	8	A08	757.00	6,729,742	2,804,059
	รวมชั้น 8		757.00		
10	9	A09	772.00	6,863,092	2,859,622
	รวมชั้น 9		772.00		
11	10	A10-1	459.00	4,080,517	1,700,215
12	10	A10-1-1	24.00	213,360	88,900
13	10	A10-2	259.00	2,302,514	959,381
	รวมชั้น 10		742.00		
14	11	A11	136.00	1,209,042	503,768
15	11	A11-1	24.00	213,360	88,900
16	11	A11-1-1	96.00	853,441	355,601
17	11	A11-2	209.50	1,862,458	776,024
18	11	A11-2-1	52.50	466,726	194,469
19	11	A11-3	224.00	1,991,363	829,735
	รวมชั้น 11		742.00		
20	12	12A,A12-1	631.00	5,609,600	2,337,333
21	12	12A-2	150.00	1,333,502	555,626
	รวมชั้น 12		781.00		
22	A12A	A12A	772.00	6,863,092	2,859,622
23	A12A	A12A-1	24.00	213,360	88,900
	รวมชั้น 13		796.00		
24	14	A14	829.00	7,369,823	3,070,759
25	14	A14-1	24.00	213,360	88,900
	รวมชั้น 14		853.00		
รวม			9,198.00	81,770,360	34,070,983
			100%		

(1.2) ส่วนค้าปลีก (Retail)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่ (ตารางเมตร)	มีผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า	อายุสัญญา วันเริ่ม	อายุสัญญา วันสิ้นสุด	ค่าเช่าและค่าบริการ รวม	ค่าเช่าและค่าบริการ ตร.ม.ละ	1 2569-70	2 2570-71	3 2571-72	4 2572-73	5 2573-74	6 2574-75	7 2575-76	8 2576-77	9 2577-78	10 2578-79	11 2579-80	12 2580-81	13 2581-82	14 2582-83	15 2583-84	16 2584-85	17 2585-86	18 2586-87
1	1	A101-102	378.00	378.00	-	21/10/2567	20/10/2570	328,860.00	870.00	12	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	1	A101-1	46.00	46.00	-	16/8/2568	15/8/2571	32,200.00	700.00	12	12	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	1	A103	86.00	86.00	-	1/6/2567	31/5/2570	57,620.00	670.00	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	1	A104-A105	210.00	210.00	-	16/1/2568	15/1/2571	108,150.00	515.00	12	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	1	AS1-01	10.00	10.00	-	1/7/2567	30/6/2570	7,150.00	715.00	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	1	A106	120.00	120.00	-	1/1/2568	31/12/2570	84,000.00	700.00	12	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	1	A107	42.00	42.00	-	15/10/2568	14/10/2571	30,030.00	715.00	12	12	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	1	A108	45.00	45.00	-	1/9/2568	31/8/2571	29,250.00	650.00	12	12	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 1 อาคาร A		937.00	937.00	0.00																						
9	M	AM 01	227.00	227.00	-	1/5/2567	30/4/2570	90,800.00	400.00	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	M	AM 02	172.00	172.00	-	16/11/2566	15/11/2569	86,000.00	500.00	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	M	AM03	294.00	294.00	-	1/11/2567	31/10/2570	117,600.00	400.00	12	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	M	AM 05	126.00	126.00	-	16/3/2569	15/3/2570	75,600.00	600.00	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น M อาคาร A		819.00	819.00	0.00																						
13	2	A201,202	204.00	204.00	-	1/5/2568	30/4/2571	91,800.00	450.00	12	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	2	A203	99.00	99.00	-	1/5/2569	30/4/2572	39,600.00	400.00	12	12	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	2	A204	126.00	126.00	-	16/7/2566	15/7/2569	87,570.00	695.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 2 อาคาร A		429.00	429.00	0.00																						
16	1	B101	160.00	160.00	-	1/7/2566	30/6/2569	96,000.00	600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	1	B101-1,'B102-2	141.00	141.00	-	16/10/2566	15/10/2569	84,600.00	600.00	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1	B103	30.00	30.00	-	1/10/2568	30/9/2571	22,650.00	755.00	12	12	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	1	B105	51.00	51.00	-	1/3/2568	28/2/2571	31,620.00	620.00	12	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	1	B104,B106	106.00	106.00	-	1/2/2567	30/11/2569	63,600.00	600.00	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	1	B107	52.00	52.00	-	1/9/2566	31/8/2569	15,600.00	300.00	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	1	B108	20.00	20.00	-	16/12/2568	15/12/2571	9,000.00	450.00	12	12	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 1 อาคาร B		560.00	560.00	0.00																						
23	2	B201	201.00	201.00	-	16/1/2569	15/12/2569	80,400.00	400.00	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	2	B202	151.00	151.00	-	15/12/2568	14/12/2571	128,048.00	848.00	12	12	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	2	B203	70.00	70.00	-	1/7/2567	30/6/2570	57,050.00	815.00	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	2	B204	53.00	-	53.00			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	2	B205-206	75.00	75.00	-	1/6/2569	31/5/2572	50,625.00	675.00	12	12	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	2	B207	36.00	-	36.00					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 2 อาคาร B		586.00	497.00	89.00																						

(1.2) ส่วนค้าปลีก (Retail)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
			(ตารางเมตร)	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82	2582-83	2583-84	2584-85	2585-86	2586-87
1	1	A101-102	378.00	-	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
2	1	A101-1	46.00	-	-	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
3	1	A103	86.00	1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
4	1	A104-A105	210.00	-	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
5	1	AS1-01	10.00	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
6	1	A106	120.00	-	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
7	1	A107	42.00	-	-	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
8	1	A108	45.00	-	-	10	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
	รวมชั้น 1 อาคาร A		937.00																		
9	M	AM 01	227.00	2	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
10	M	AM 02	172.00	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
11	M	AM03	294.00	-	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
12	M	AM 05	126.00	4	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
	รวมชั้น M อาคาร A		819.00																		
13	2	A201,202	204.00	-	2	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
14	2	A203	99.00	-	-	2	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
15	2	A204	126.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
	รวมชั้น 2 อาคาร A		429.00																		
16	1	B101	160.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
17	1	B101-1,'B102-2	141.00	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
18	1	B103	30.00	-	-	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
19	1	B105	51.00	-	4	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
20	1	B104,B106	106.00	7	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
21	1	B107	52.00	10	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
22	1	B108	20.00	-	-	7	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
	รวมชั้น 1 อาคาร B		560.00																		
23	2	B201	201.00	7	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
24	2	B202	151.00	-	-	7	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
25	2	B203	70.00	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
26	2	B204	53.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
27	2	B205-206	75.00	-	-	1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
28	2	B207	36.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
	รวมชั้น 2 อาคาร B		586.00																		

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82
1	3,946,320	986,580	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	386,400	386,400	32,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	633,820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	1,297,800	648,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	85,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	1,008,000	504,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	360,360	360,360	90,090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	351,000	351,000	58,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	908,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	344,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	1,411,200	470,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	604,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	1,101,600	918,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	475,200	475,200	396,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	253,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	271,800	271,800	67,950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	379,440	252,960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	318,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	31,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	108,000	108,000	45,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	402,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1,536,576	1,536,576	640,240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	684,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	607,500	607,500	556,875	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1.2) ส่วนค้าปลีก (Retail)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่	14	15	16	17	18	ค่าเช่าตลาด	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
			(ตารางเมตร)	2582-83	2583-84	2584-85	2585-86	2586-87	(บ./ตร.ม./ด.)	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82	2582-83	2583-84	2584-85	2585-86	2586-87
									Growth	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%
1	1	A101-102	378.00	-	-	-	-	-	870	957	957	957	1,053	1,053	1,053	1,158	1,158	1,158	1,274	1,274	1,274	1,401	1,401	1,401	1,541	1,541	1,541
2	1	A101-1	46.00	-	-	-	-	-	700	770	770	770	847	847	847	932	932	932	1,025	1,025	1,025	1,127	1,127	1,127	1,240	1,240	1,240
3	1	A103	86.00	-	-	-	-	-	670	737	737	737	811	811	811	892	892	892	981	981	981	1,079	1,079	1,079	1,187	1,187	1,187
4	1	A104-A105	210.00	-	-	-	-	-	515	567	567	567	623	623	623	685	685	685	754	754	754	829	829	829	912	912	912
5	1	AS1-01	10.00	-	-	-	-	-	715	787	787	787	865	865	865	952	952	952	1,047	1,047	1,047	1,152	1,152	1,152	1,267	1,267	1,267
6	1	A106	120.00	-	-	-	-	-	700	770	770	770	847	847	847	932	932	932	1,025	1,025	1,025	1,127	1,127	1,127	1,240	1,240	1,240
7	1	A107	42.00	-	-	-	-	-	715	787	787	787	865	865	865	952	952	952	1,047	1,047	1,047	1,152	1,152	1,152	1,267	1,267	1,267
8	1	A108	45.00	-	-	-	-	-	650	715	715	715	787	787	787	865	865	865	952	952	952	1,047	1,047	1,047	1,152	1,152	1,152
	รวมชั้น 1 อาคาร A		937.00																								
9	M	AM 01	227.00	-	-	-	-	-	400	440	440	440	484	484	484	532	532	532	586	586	586	644	644	644	709	709	709
10	M	AM 02	172.00	-	-	-	-	-	500	550	550	550	605	605	605	666	666	666	732	732	732	805	805	805	886	886	886
11	M	AM03	294.00	-	-	-	-	-	400	440	440	440	484	484	484	532	532	532	586	586	586	644	644	644	709	709	709
12	M	AM 05	126.00	-	-	-	-	-	600	660	660	660	726	726	726	799	799	799	878	878	878	966	966	966	1,063	1,063	1,063
	รวมชั้น M อาคาร A		819.00																								
13	2	A201,202	204.00	-	-	-	-	-	450	495	495	495	545	545	545	599	599	599	659	659	659	725	725	725	797	797	797
14	2	A203	99.00	-	-	-	-	-	400	440	440	440	484	484	484	532	532	532	586	586	586	644	644	644	709	709	709
15	2	A204	126.00	-	-	-	-	-	695	765	765	765	841	841	841	925	925	925	1,018	1,018	1,018	1,119	1,119	1,119	1,231	1,231	1,231
	รวมชั้น 2 อาคาร A		429.00																								
16	1	B101	160.00	-	-	-	-	-	600	660	660	660	726	726	726	799	799	799	878	878	878	966	966	966	1,063	1,063	1,063
17	1	B101-1,'B102-2	141.00	-	-	-	-	-	600	660	660	660	726	726	726	799	799	799	878	878	878	966	966	966	1,063	1,063	1,063
18	1	B103	30.00	-	-	-	-	-	755	831	831	831	914	914	914	1,005	1,005	1,005	1,105	1,105	1,105	1,216	1,216	1,216	1,338	1,338	1,338
19	1	B105	51.00	-	-	-	-	-	620	682	682	682	750	750	750	825	825	825	908	908	908	999	999	999	1,098	1,098	1,098
20	1	B104,B106	106.00	-	-	-	-	-	600	660	660	660	726	726	726	799	799	799	878	878	878	966	966	966	1,063	1,063	1,063
21	1	B107	52.00	-	-	-	-	-	300	330	330	330	363	363	363	399	399	399	439	439	439	483	483	483	531	531	531
22	1	B108	20.00	-	-	-	-	-	450	495	495	495	545	545	545	599	599	599	659	659	659	725	725	725	797	797	797
	รวมชั้น 1 อาคาร B		560.00																								
23	2	B201	201.00	-	-	-	-	-	400	440	440	440	484	484	484	532	532	532	586	586	586	644	644	644	709	709	709
24	2	B202	151.00	-	-	-	-	-	848	933	933	933	1,026	1,026	1,026	1,129	1,129	1,129	1,242	1,242	1,242	1,366	1,366	1,366	1,502	1,502	1,502
25	2	B203	70.00	-	-	-	-	-	815	897	897	897	986	986	986	1,085	1,085	1,085	1,193	1,193	1,193	1,313	1,313	1,313	1,444	1,444	1,444
26	2	B204	53.00	-	-	-	-	-	685	753	753	753	828	828	828	911	911	911	1,002	1,002	1,002	1,102	1,102	1,102	1,213	1,213	1,213
27	2	B205-206	75.00	-	-	-	-	-	675	743	743	743	817	817	817	898	898	898	988	988	988	1,087	1,087	1,087	1,196	1,196	1,196
28	2	B207	36.00	-	-	-	-	-	685	753	753	753	828	828	828	911	911	911	1,002	1,002	1,002	1,102	1,102	1,102	1,213	1,213	1,213
	รวมชั้น 2 อาคาร B		586.00																								

(1.2) ส่วนค้าปลีก (Retail)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			(ตารางเมตร)	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82	2582-83	2583-84	2584-85
1	1	A101-102	378.00	-	3,255,714	4,340,952	4,775,047	4,775,047	4,775,047	5,252,552	5,252,552	5,252,552	5,777,807	5,777,807	5,777,807	6,355,588	6,355,588	6,355,588	6,991,147
2	1	A101-1	46.00	-	-	389,620	467,544	467,544	467,544	514,298	514,298	514,298	565,728	565,728	565,728	622,301	622,301	622,301	684,531
3	1	A103	86.00	63,382	760,584	760,584	836,642	836,642	836,642	920,307	920,307	920,307	1,012,337	1,012,337	1,012,337	1,113,571	1,113,571	1,113,571	1,224,928
4	1	A104-A105	210.00	-	713,790	1,427,580	1,570,338	1,570,338	1,570,338	1,727,372	1,727,372	1,727,372	1,900,109	1,900,109	1,900,109	2,090,120	2,090,120	2,090,120	2,299,132
5	1	AS1-01	10.00	-	94,380	94,380	103,818	103,818	103,818	114,200	114,200	114,200	125,620	125,620	125,620	138,182	138,182	138,182	152,000
6	1	A106	120.00	-	554,400	1,108,800	1,219,680	1,219,680	1,219,680	1,341,648	1,341,648	1,341,648	1,475,813	1,475,813	1,475,813	1,623,394	1,623,394	1,623,394	1,785,733
7	1	A107	42.00	-	-	297,297	436,036	436,036	436,036	479,639	479,639	479,639	527,603	527,603	527,603	580,363	580,363	580,363	638,400
8	1	A108	45.00	-	-	321,750	424,710	424,710	424,710	467,181	467,181	467,181	513,899	513,899	513,899	565,289	565,289	565,289	621,818
	รวมชั้น 1 อาคาร A		937.00																
9	M	AM 01	227.00	199,760	1,198,560	1,198,560	1,318,416	1,318,416	1,318,416	1,450,258	1,450,258	1,450,258	1,595,283	1,595,283	1,595,283	1,754,812	1,754,812	1,754,812	1,930,293
10	M	AM 02	172.00	756,800	1,135,200	1,135,200	1,248,720	1,248,720	1,248,720	1,373,592	1,373,592	1,373,592	1,510,951	1,510,951	1,510,951	1,662,046	1,662,046	1,662,046	1,828,251
11	M	AM03	294.00	-	1,034,880	1,552,320	1,707,552	1,707,552	1,707,552	1,878,307	1,878,307	1,878,307	2,066,138	2,066,138	2,066,138	2,272,752	2,272,752	2,272,752	2,500,027
12	M	AM 05	126.00	332,640	997,920	997,920	1,097,712	1,097,712	1,097,712	1,207,483	1,207,483	1,207,483	1,328,232	1,328,232	1,328,232	1,461,055	1,461,055	1,461,055	1,607,160
	รวมชั้น M อาคาร A		819.00																
13	2	A201,202	204.00	-	201,960	1,211,760	1,332,936	1,332,936	1,332,936	1,466,230	1,466,230	1,466,230	1,612,853	1,612,853	1,612,853	1,774,138	1,774,138	1,774,138	1,951,552
14	2	A203	99.00	-	-	87,120	574,992	574,992	574,992	632,491	632,491	632,491	695,740	695,740	695,740	765,314	765,314	765,314	841,846
15	2	A204	126.00	1,155,924	1,155,924	1,155,924	1,271,516	1,271,516	1,271,516	1,398,668	1,398,668	1,398,668	1,538,535	1,538,535	1,538,535	1,692,388	1,692,388	1,692,388	1,861,627
	รวมชั้น 2 อาคาร A		429.00																
16	1	B101	160.00	1,267,200	1,267,200	1,267,200	1,393,920	1,393,920	1,393,920	1,533,312	1,533,312	1,533,312	1,686,643	1,686,643	1,686,643	1,855,308	1,855,308	1,855,308	2,040,838
17	1	B101-1,'B102-2	141.00	837,540	1,116,720	1,116,720	1,228,392	1,228,392	1,228,392	1,351,231	1,351,231	1,351,231	1,486,354	1,486,354	1,486,354	1,634,990	1,634,990	1,634,990	1,798,489
18	1	B103	30.00	-	-	224,235	328,878	328,878	328,878	361,766	361,766	361,766	397,942	397,942	397,942	437,737	437,737	437,737	481,510
19	1	B105	51.00	-	139,128	417,384	459,122	459,122	459,122	505,035	505,035	505,035	555,538	555,538	555,538	611,092	611,092	611,092	672,201
20	1	B104,B106	106.00	489,720	839,520	839,520	923,472	923,472	923,472	1,015,819	1,015,819	1,015,819	1,117,401	1,117,401	1,117,401	1,229,141	1,229,141	1,229,141	1,352,055
21	1	B107	52.00	171,600	205,920	205,920	226,512	226,512	226,512	249,163	249,163	249,163	274,080	274,080	274,080	301,487	301,487	301,487	331,636
22	1	B108	20.00	-	-	69,300	130,680	130,680	130,680	143,748	143,748	143,748	158,123	158,123	158,123	173,935	173,935	173,935	191,329
	รวมชั้น 1 อาคาร B		560.00																
23	2	B201	201.00	619,080	1,061,280	1,061,280	1,167,408	1,167,408	1,167,408	1,284,149	1,284,149	1,284,149	1,412,564	1,412,564	1,412,564	1,553,820	1,553,820	1,553,820	1,709,202
24	2	B202	151.00	-	-	985,970	1,859,257	1,859,257	1,859,257	2,045,183	2,045,183	2,045,183	2,249,701	2,249,701	2,249,701	2,474,671	2,474,671	2,474,671	2,722,138
25	2	B203	70.00	-	753,060	753,060	828,366	828,366	828,366	911,203	911,203	911,203	1,002,323	1,002,323	1,002,323	1,102,555	1,102,555	1,102,555	1,212,811
26	2	B204	53.00	478,876	478,876	478,876	526,764	526,764	526,764	579,440	579,440	579,440	637,384	637,384	637,384	701,123	701,123	701,123	771,235
27	2	B205-206	75.00	-	-	55,688	735,075	735,075	735,075	808,583	808,583	808,583	889,441	889,441	889,441	978,385	978,385	978,385	1,076,223
28	2	B207	36.00	325,274	325,274	325,274	357,802	357,802	357,802	393,582	393,582	393,582	432,940	432,940	432,940	476,234	476,234	476,234	523,858
	รวมชั้น 2 อาคาร B		586.00																

(1.2) ส่วนค้าปลีก (Retail)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่ (ตารางเมตร)	17 2585-86	18 2586-87
1	1	A101-102	378.00	6,991,147	2,912,978
2	1	A101-1	46.00	684,531	285,221
3	1	A103	86.00	1,224,928	510,387
4	1	A104-A105	210.00	2,299,132	957,972
5	1	AS1-01	10.00	152,000	63,333
6	1	A106	120.00	1,785,733	744,056
7	1	A107	42.00	638,400	266,000
8	1	A108	45.00	621,818	259,091
	รวมชั้น 1 อาคาร A		937.00		
9	M	AM 01	227.00	1,930,293	804,289
10	M	AM 02	172.00	1,828,251	761,771
11	M	AM03	294.00	2,500,027	1,041,678
12	M	AM 05	126.00	1,607,160	669,650
	รวมชั้น M อาคาร A		819.00		
13	2	A201,202	204.00	1,951,552	813,146
14	2	A203	99.00	841,846	350,769
15	2	A204	126.00	1,861,627	775,678
	รวมชั้น 2 อาคาร A		429.00		
16	1	B101	160.00	2,040,838	850,349
17	1	B101-1,'B102-2	141.00	1,798,489	749,370
18	1	B103	30.00	481,510	200,629
19	1	B105	51.00	672,201	280,084
20	1	B104,B106	106.00	1,352,055	563,356
21	1	B107	52.00	331,636	138,182
22	1	B108	20.00	191,329	79,720
	รวมชั้น 1 อาคาร B		560.00		
23	2	B201	201.00	1,709,202	712,168
24	2	B202	151.00	2,722,138	1,134,224
25	2	B203	70.00	1,212,811	505,338
26	2	B204	53.00	771,235	321,348
27	2	B205-206	75.00	1,076,223	448,426
28	2	B207	36.00	523,858	218,274
	รวมชั้น 2 อาคาร B		586.00		

(1.2) ส่วนค้าปลีก (Retail)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่ (ตารางเมตร)	มีผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า	อายุสัญญา วันเริ่ม	อายุสัญญา วันสิ้นสุด	ค่าเช่าและค่าบริการ รวม	ค่าเช่าและค่าบริการ ตร.ม.ละ	1 2569-70	2 2570-71	3 2571-72	4 2572-73	5 2573-74	6 2574-75	7 2575-76	8 2576-77	9 2577-78	10 2578-79	11 2579-80	12 2580-81	13 2581-82	14 2582-83	15 2583-84	16 2584-85	17 2585-86	18 2586-87
29	3	B301	100.00	100.00	-	1/3/2569	28/2/2572	55,000.00	550.00	12	12	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	3	B301-1	105.00	105.00	-	1/8/2567	31/7/2570	40,950.00	390.00	12	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
										-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	3	B302, B302-1	109.00	-	109.00			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	3	B303	106.00	-	106.00			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	3	B304	53.00	53.00	-	1/2/2568	31/1/2571	29,150.00	550.00	12	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	3	B305,06	76.00	76.00	-	1/3/2568	30/9/2569	41,800.00	550.00	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	3	B307	39.00	39.00	-	1/3/2568	30/9/2569	21,450.00	550.00	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 3 อาคาร B		588.00	373.00	215.00																						
36	3	C301,02,C401	642.69	642.69	-	1/2/2568	31/1/2571	224,941.50	350.00	12	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	4,3	B401-1,C301-1	261.00	261.00	-	1/2/2568	31/1/2571	91,350.00	350.00	12	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 3 อาคาร C		903.69	903.69	0.00																						
38	1	C101-103	208.00	208.00	-	1/8/2568	31/7/2571	309,296.00	1,487.00	12	12	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 1 อาคาร C		208.00	208.00	0.00																						
39	2	C201-1	100.00	100.00	-	1/11/2567	30/10/2570	50,000.00	500.00	12	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	2	C201	50.00	50.00	-	16/11/2568	15/11/2571	42,500.00	850.00	12	12	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	2	C202	16.38	16.38	-	16/8/2566	15/8/2569	10,647.00	650.00	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 2 อาคาร C		166.38	166.38	-																						
42	4	C401	215.00	215.00	-	16/10/2567	15/10/2570	75,250.00	350.00	12	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	4	C401-1	16.50	16.50	-	1/7/2568	30/6/2570	5,775.00	350.00	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 4 อาคาร C		231.50	231.50	-																						
44	5	C501	215.00	215.00	-	1/8/2566	31/7/2569	70,950.00	330.00	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 5 อาคาร C		215.00	215.00	-																						
รวม			5,643.57	5,339.57	304.00			2,974,482.50	557.06																		
			100%	94.6%	5.4%																						

(1.3) ส่วนเก็บสินค้า (Stock)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่ (ตารางเมตร)	มีผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า	อายุสัญญา วันเริ่ม	อายุสัญญา วันสิ้นสุด	ค่าเช่าและค่าบริการ รวม	ค่าเช่าและค่าบริการ ตร.ม.ละ	1 2569-70	2 2570-71	3 2571-72	4 2572-73	5 2573-74	6 2574-75	7 2575-76	8 2576-77	9 2577-78	10 2578-79	11 2579-80	12 2580-81	13 2581-82	14 2582-83	15 2583-84	16 2584-85	17 2585-86	18 2586-87
1	1	BS 1-01	27.00	27.00	-	16/1/2568	15/1/2571	2,565.00	95.00	12	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	1	BS 1-02	32.00	32.00	-	1/8/2568	31/7/2571	8,160.00	255.00	12	12	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	2	BS2-01	11.00	11.00	-	1/7/2567	30/6/2570	2,310.00	210.00	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	M	ASM-01	16.00	16.00	-	1/1/2568	31/12/2570	3,200.00	200.00	12	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	M	ASM-02	15.00	15.00	-	1/12/2568	30/11/2569	3,000.00	200.00	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม			101.00	101.00	-			19,235.00	190.45																		
			100%	100.0%	0.0%																						

(1.2) ส่วนค้าปลีก (Retail)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			(ตารางเมตร)	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82	2582-83	2583-84	2584-85	2585-86	2586-87	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82
29	3	B301	100.00	-	-	4	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	660,000	660,000	440,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	3	B301-1	105.00	-	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	491,400	40,950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	3	B302, B302-1	109.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	3	B303	106.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	3	B304	53.00	-	5	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	349,800	204,050	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	3	B305,06	76.00	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	125,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	3	B307	39.00	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	64,350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 3 อาคาร B		588.00																															
36	3	C301,02,C401	642.69	-	5	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	2,699,298	1,574,591	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	4,3	B401-1,C301-1	261.00	-	5	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	1,096,200	639,450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 3 อาคาร C		903.69																															
38	1	C101-103	208.00	-	-	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	3,711,552	3,711,552	309,296	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 1 อาคาร C		208.00																															
39	2	C201-1	100.00	-	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	600,000	200,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	2	C201	50.00	-	-	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	510,000	510,000	170,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	2	C202	16.38	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	10,647	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 2 อาคาร C		166.38																															
42	4	C401	215.00	-	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	903,000	225,750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	4	C401-1	16.50	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	69,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 4 อาคาร C		231.50																															
44	5	C501	215.00	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	70,950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวมชั้น 5 อาคาร C		215.00																															
รวม			5,643.57																			28,869,113	15,644,019	2,806,151	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			100%																															

(1.3) ส่วนเก็บสินค้า (Stock)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			(ตารางเมตร)	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82	2582-83	2583-84	2584-85	2585-86	2586-87	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82
1	1	BS 1-01	27.00	-	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	30,780	15,390	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	1	BS 1-02	32.00	-	-	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	97,920	97,920	8,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	2	BS2-01	11.00	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	27,720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	M	ASM-01	16.00	-	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	38,400	19,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	M	ASM-02	15.00	7	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	15,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม			101.00																			209,820	132,510	8,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			100%																															

(1.2) ส่วนค้าปลีก (Retail)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่	14	15	16	17	18	ค่าเช่าตลาด	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
			(ตารางเมตร)	2582-83	2583-84	2584-85	2585-86	2586-87	(บ./ตร.ม./ด.)	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82	2582-83	2583-84	2584-85	2585-86	2586-87
29	3	B301	100.00	-	-	-	-	-	550	605	605	605	666	666	666	732	732	732	805	805	805	886	886	886	974	974	974
30	3	B301-1	105.00	-	-	-	-	-	390	429	429	429	472	472	472	519	519	519	571	571	571	628	628	628	691	691	691
				-	-	-	-	-	518	570	570	570	627	627	627	689	689	689	758	758	758	834	834	834	918	918	918
31	3	B302, B302-1	109.00	-	-	-	-	-	518	570	570	570	627	627	627	689	689	689	758	758	758	834	834	834	918	918	918
32	3	B303	106.00	-	-	-	-	-	518	570	570	570	627	627	627	689	689	689	758	758	758	834	834	834	918	918	918
33	3	B304	53.00	-	-	-	-	-	550	605	605	605	666	666	666	732	732	732	805	805	805	886	886	886	974	974	974
34	3	B305,06	76.00	-	-	-	-	-	550	605	605	605	666	666	666	732	732	732	805	805	805	886	886	886	974	974	974
35	3	B307	39.00	-	-	-	-	-	550	605	605	605	666	666	666	732	732	732	805	805	805	886	886	886	974	974	974
	รวมชั้น 3 อาคาร B		588.00																								
36	3	C301,02,C401	642.69	-	-	-	-	-	350	385	385	385	424	424	424	466	466	466	512	512	512	564	564	564	620	620	620
37	4,3	B401-1,C301-1	261.00	-	-	-	-	-	350	385	385	385	424	424	424	466	466	466	512	512	512	564	564	564	620	620	620
	รวมชั้น 3 อาคาร C		903.69																								
38	1	C101-103	208.00	-	-	-	-	-	1,487	1,636	1,636	1,636	1,799	1,799	1,799	1,979	1,979	1,979	2,177	2,177	2,177	2,395	2,395	2,395	2,634	2,634	2,634
	รวมชั้น 1 อาคาร C		208.00																								
39	2	C201-1	100.00	-	-	-	-	-	500	550	550	550	605	605	605	666	666	666	732	732	732	805	805	805	886	886	886
40	2	C201	50.00	-	-	-	-	-	850	935	935	935	1,029	1,029	1,029	1,131	1,131	1,131	1,244	1,244	1,244	1,369	1,369	1,369	1,506	1,506	1,506
41	2	C202	16.38	-	-	-	-	-	650	715	715	715	787	787	787	865	865	865	952	952	952	1,047	1,047	1,047	1,152	1,152	1,152
	รวมชั้น 2 อาคาร C		166.38																								
42	4	C401	215.00	-	-	-	-	-	350	385	385	385	424	424	424	466	466	466	512	512	512	564	564	564	620	620	620
43	4	C401-1	16.50	-	-	-	-	-	350	385	385	385	424	424	424	466	466	466	512	512	512	564	564	564	620	620	620
	รวมชั้น 4 อาคาร C		231.50																								
44	5	C501	215.00	-	-	-	-	-	330	363	363	363	399	399	399	439	439	439	483	483	483	531	531	531	585	585	585
	รวมชั้น 5 อาคาร C		215.00																								
รวม			5,643.57	-	-	-	-	-																			
			100%																								

(1.3) ส่วนเก็บสินค้า (Stock)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่	14	15	16	17	18	ค่าเช่าตลาด	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
			(ตารางเมตร)	2582-83	2583-84	2584-85	2585-86	2586-87	(บ./ตร.ม./ด.)	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82	2582-83	2583-84	2584-85	2585-86	2586-87
									Growth	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%
1	1	BS 1-01	27.00	-	-	-	-	-	95	95	95	95	105	105	105	115	115	115	126	126	126	139	139	139	153	153	153
2	1	BS 1-02	32.00	-	-	-	-	-	255	255	255	255	281	281	281	309	309	309	339	339	339	373	373	373	411	411	411
3	2	BS2-01	11.00	-	-	-	-	-	210	210	210	210	231	231	231	254	254	254	280	280	280	307	307	307	338	338	338
4	M	ASM-01	16.00	-	-	-	-	-	200	200	200	200	220	220	220	242	242	242	266	266	266	293	293	293	322	322	322
5	M	ASM-02	15.00	-	-	-	-	-	200	200	200	200	220	220	220	242	242	242	266	266	266	293	293	293	322	322	322
รวม			101.00	-	-	-	-	-																			
			100%																								

(1.2) ส่วนค้าปลีก (Retail)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			(ตารางเมตร)	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82	2582-83	2583-84	2584-85
29	3	B301	100.00	-	-	242,000	798,600	798,600	798,600	878,460	878,460	878,460	966,306	966,306	966,306	1,062,937	1,062,937	1,062,937	1,169,230
30	3	B301-1	105.00	-	495,495	540,540	594,594	594,594	594,594	654,053	654,053	654,053	719,459	719,459	719,459	791,405	791,405	791,405	870,545
				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	3	B302, B302-1	109.00	745,298	745,298	745,298	819,828	819,828	819,828	901,811	901,811	901,811	991,992	991,992	991,992	1,091,191	1,091,191	1,091,191	1,200,311
32	3	B303	106.00	724,786	724,786	724,786	797,264	797,264	797,264	876,991	876,991	876,991	964,690	964,690	964,690	1,061,159	1,061,159	1,061,159	1,167,274
33	3	B304	53.00	-	160,325	384,780	423,258	423,258	423,258	465,584	465,584	465,584	512,142	512,142	512,142	563,356	563,356	563,356	619,692
34	3	B305,06	76.00	413,820	551,760	551,760	606,936	606,936	606,936	667,630	667,630	667,630	734,393	734,393	734,393	807,832	807,832	807,832	888,615
35	3	B307	39.00	212,355	283,140	283,140	311,454	311,454	311,454	342,599	342,599	342,599	376,859	376,859	376,859	414,545	414,545	414,545	456,000
	รวมชั้น 3 อาคาร B		588.00																
36	3	C301,02,C401	642.69	-	1,237,178	2,969,228	3,266,151	3,266,151	3,266,151	3,592,766	3,592,766	3,592,766	3,952,042	3,952,042	3,952,042	4,347,246	4,347,246	4,347,246	4,781,971
37	4,3	B401-1,C301-1	261.00	-	502,425	1,205,820	1,326,402	1,326,402	1,326,402	1,459,042	1,459,042	1,459,042	1,604,946	1,604,946	1,604,946	1,765,441	1,765,441	1,765,441	1,941,985
	รวมชั้น 3 อาคาร C		903.69																
38	1	C101-103	208.00	-	-	3,742,482	4,490,978	4,490,978	4,490,978	4,940,076	4,940,076	4,940,076	5,434,083	5,434,083	5,434,083	5,977,492	5,977,492	5,977,492	6,575,241
	รวมชั้น 1 อาคาร C		208.00																
39	2	C201-1	100.00	-	440,000	660,000	726,000	726,000	726,000	798,600	798,600	798,600	878,460	878,460	878,460	966,306	966,306	966,306	1,062,937
40	2	C201	50.00	-	-	374,000	617,100	617,100	617,100	678,810	678,810	678,810	746,691	746,691	746,691	821,360	821,360	821,360	903,496
41	2	C202	16.38	128,829	140,540	140,540	154,594	154,594	154,594	170,054	170,054	170,054	187,059	187,059	187,059	205,765	205,765	205,765	226,342
	รวมชั้น 2 อาคาร C		166.38																
42	4	C401	215.00	-	744,975	993,300	1,092,630	1,092,630	1,092,630	1,201,893	1,201,893	1,201,893	1,322,082	1,322,082	1,322,082	1,454,291	1,454,291	1,454,291	1,599,720
43	4	C401-1	16.50	-	76,230	76,230	83,853	83,853	83,853	92,238	92,238	92,238	101,462	101,462	101,462	111,608	111,608	111,608	122,769
	รวมชั้น 4 อาคาร C		231.50																
44	5	C501	215.00	858,495	936,540	936,540	1,030,194	1,030,194	1,030,194	1,133,213	1,133,213	1,133,213	1,246,535	1,246,535	1,246,535	1,371,188	1,371,188	1,371,188	1,508,307
	รวมชั้น 5 อาคาร C		215.00																
รวม			5,643.57	9,781,379	24,328,983	38,450,638	45,691,144	45,691,144	45,691,144	50,260,258	50,260,258	50,260,258	55,286,284	55,286,284	55,286,284	60,814,913	60,814,913	60,814,913	66,896,404
			100%																

(1.3) ส่วนเก็บสินค้า (Stock)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			(ตารางเมตร)	2569-70	2570-71	2571-72	2572-73	2573-74	2574-75	2575-76	2576-77	2577-78	2578-79	2579-80	2580-81	2581-82	2582-83	2583-84	2584-85
1	1	BS 1-01	27.00	-	15,390	30,780	33,858	33,858	33,858	37,244	37,244	37,244	40,968	40,968	40,968	45,065	45,065	45,065	49,571
2	1	BS 1-02	32.00	-	-	89,760	107,712	107,712	107,712	118,483	118,483	118,483	130,332	130,332	130,332	143,365	143,365	143,365	157,701
3	2	BS2-01	11.00	-	27,720	27,720	30,492	30,492	30,492	33,541	33,541	33,541	36,895	36,895	36,895	40,585	40,585	40,585	44,643
4	M	ASM-01	16.00	-	19,200	38,400	42,240	42,240	42,240	46,464	46,464	46,464	51,110	51,110	51,110	56,221	56,221	56,221	61,844
5	M	ASM-02	15.00	21,000	36,000	36,000	39,600	39,600	39,600	43,560	43,560	43,560	47,916	47,916	47,916	52,708	52,708	52,708	57,978
รวม			101.00	21,000	98,310	222,660	253,902	253,902	253,902	279,292	279,292	279,292	307,221	307,221	307,221	337,944	337,944	337,944	371,738
			100%																

(1.2) ส่วนค้าปลีก (Retail)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่ (ตารางเมตร)	17 2585-86	18 2586-87
29	3	B301	100.00	1,169,230	487,179
30	3	B301-1	105.00	870,545	362,727
				-	-
31	3	B302, B302-1	109.00	1,200,311	500,129
32	3	B303	106.00	1,167,274	486,364
33	3	B304	53.00	619,692	258,205
34	3	B305,06	76.00	888,615	370,256
35	3	B307	39.00	456,000	190,000
	รวมชั้น 3 อาคาร B		588.00		
36	3	C301,02,C401	642.69	4,781,971	1,992,488
37	4,3	B401-1,C301-1	261.00	1,941,985	809,160
	รวมชั้น 3 อาคาร C		903.69		
38	1	C101-103	208.00	6,575,241	2,739,684
	รวมชั้น 1 อาคาร C		208.00		
39	2	C201-1	100.00	1,062,937	442,890
40	2	C201	50.00	903,496	376,457
41	2	C202	16.38	226,342	94,309
	รวมชั้น 2 อาคาร C		166.38		
42	4	C401	215.00	1,599,720	666,550
43	4	C401-1	16.50	122,769	51,154
	รวมชั้น 4 อาคาร C		231.50		
44	5	C501	215.00	1,508,307	628,461
	รวมชั้น 5 อาคาร C		215.00		
รวม			5,643.57	66,896,404	27,873,502
			100%		

(1.3) ส่วนเก็บสินค้า (Stock)

ลำดับ	ชั้น		พื้นที่ (ตารางเมตร)	17 2585-86	18 2586-87
1	1	BS 1-01	27.00	49,571	20,655
2	1	BS 1-02	32.00	157,701	65,709
3	2	BS2-01	11.00	44,643	18,601
4	M	ASM-01	16.00	61,844	25,768
5	M	ASM-02	15.00	57,978	24,158
รวม			101.00	371,738	154,891
			100%		

ตารางที่ 3-2 : การประเมินค่าเช่าตลาดอาคารสำนักงาน

1 การเปรียบเทียบค่าเช่าตลาดพื้นที่เช่าสำนักงาน

1.1 ข้อมูลตลาด

รายละเอียดข้อมูลตลาด	อาคารสำนักงาน			
	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 5	ทรัพย์สิน
ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่สำนักงาน	พื้นที่สำนักงาน	พื้นที่สำนักงาน	พื้นที่สำนักงาน
อาคาร ชื่อ	Wannasorn Building	PHAYATHAI PLAZA	YPSUM METROPOLITAN TOWE	CP3 (พญาไท)
ขนาดพื้นที่เช่า (ตร.ม.)	50-300	50-300	50-300	50-300
อาคารศูนย์การค้า/สำนักงาน สูง (ชั้น)				
สภาพอาคาร	ดี	พอใช้	พอใช้	ดี
สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร	ลิฟท์, ที่จอดรถ ฯลฯ	ลิฟท์, ที่จอดรถ ฯลฯ	ลิฟท์, ที่จอดรถ ฯลฯ	ลิฟท์, ที่จอดรถ ฯลฯ
ความนิยม/ทำเล	ดี	ดี	ดี	ดี
ที่ตั้ง				
ซอย	-	-	-	-
ถนน	ถนนพญาไท	ถนนพญาไท	ถนนศรีอยุทธยา	ถนนพญาไท
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	ไฟฟ้า, น้ำประปา ฯลฯ	ไฟฟ้า, น้ำประปา ฯลฯ	ไฟฟ้า, น้ำประปา ฯลฯ	ไฟฟ้า, น้ำประปา ฯลฯ
ศักยภาพการพัฒนา	ดี	ดี	ดี	ดี
การเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชน (BTS&MRT) (ถ้ามี)	ห่างรถไฟฟ้าฯ 200 ม.	ติดกับสถานีรถไฟฟ้าฯ	ห่างรถไฟฟ้าฯ 600 ม.	เชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าฯ
ประเภทการเช่า	ราคาเสนอเช่า	ราคาเสนอเช่า	ราคาเสนอเช่า	
ราคาค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน) เฉลี่ย	500.00	450.00	450.00	???
กรณีเสนอเช่า-การต่อรอง	ต่อรองได้	ต่อรองได้	ต่อรองได้	???

1.2 การวิเคราะห์ค่าเช่าตลาด โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)		คะแนนถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score)			
			ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 5	ทรัพย์สิน
1 ทำเลที่ตั้ง						
1.1 ทำเลที่ตั้งของอาคาร	10.0	15	10	10	9	10
1.2 ที่ตั้งพื้นที่เช่า (ชั้น/ประเภท/ขนาด)	5.0		8	8	8	8
2 การคมนาคมและการเข้าออกอาคาร						
2.1 การเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้า	10.0		8	10	6	10
2.2 ทางเข้าอาคาร	5.0		8	8	8	8
2.3 จำนวนที่จอดรถยนต์	5.0	20	8	8	8	8
3 สภาพทางกายภาพของอาคาร						
3.1 รูปลักษณ์ภายนอกของอาคาร	5.0		9	9	9	9
3.2 สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ	5.0		8	8	8	8
3.3 จำนวนและระบบลิฟท์ภายในอาคาร	5.0		8	8	8	6
3.4 ต้นทุนค่าตบแต่งพื้นที่เช่า/ขนาดพื้นที่	5.0		8	8	8	8
3.5 ระบบปรับอากาศภายในอาคาร	5.0		8	8	8	8
3.6 ผังพื้นที่เช่าภายในอาคาร	5.0	30	8	8	8	8
4 การบริหารอาคาร						
4.1 ภาพพจน์ของอาคาร	5.0		8	8	8	9
4.2 ชื่อเสียงของเจ้าของอาคาร	5.0		9	9	9	10
4.3 การรักษาความปลอดภัย	5.0		8	8	8	8
4.4 การรักษาความสะอาด	5.0		8	8	8	8
4.5 ระบบป้องกันอัคคีภัย	5.0	25	8	8	8	8
5 เงื่อนไขต่างๆ ในการเช่า	10.0	10	7	7	7	7
รวม	100	100				
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)			820	840	790	840
อัตราส่วนในการปรับแก้ (Adjust Ratio)			1.0244	1.0000	1.0633	1.0000
ประเภทราคาเช่า (Price Type)			ราคาเสนอเช่า	ราคาเสนอเช่า	ราคาเสนอเช่า	???
ราคาเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			500	450	450	???
ปรับ-ต่อรองกรณีเสนอเช่า			ต่อรองได้	ต่อรองได้	ต่อรองได้	???
ปรับแก้ราคาเสนอเช่า (% Adjustment)			-5%	-5%	-5%	???
ราคาหลังจากปรับแก้ (Adjust Price)			475	428	428	???
มูลค่าหลังจากปรับสัดส่วน (Indicated Value)			487	428	455	???
การพิจารณาค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักแต่ละข้อมูล (Weighting Process)			40.00%	40.00%	20.00%	100.00%
มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก (Weighted Value)			195	171	91	457

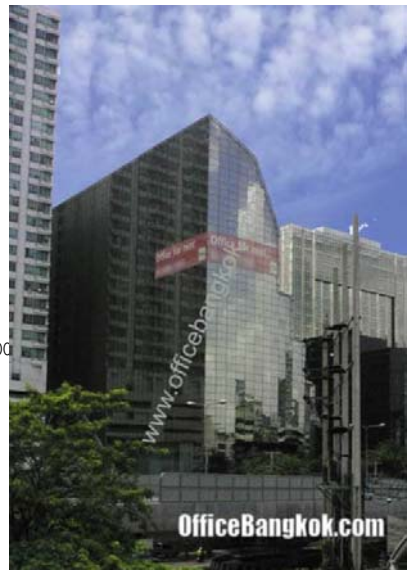
2 ค่าเช่าตลาดสำนักงานที่ประเมิน **460.00** บาท/ตร.ม./ด.

ตารางที่ 3-3 : ข้อมูลตลาดอาคารสำนักงาน

1	อาคารสำนักงาน ชื่อ	:	Wannasorn Building
	อาคารสูง	:	15 ชั้น
	ทำเลที่ตั้ง	:	ถนนพญาไท
	พื้นที่เช่าอาคาร โดยประมาณ	:	18,000.00 ตารางเมตร
	ระบบภายในอาคาร	:	ระบบปรับอากาศแบบ Chiller system
	สิ่งอำนวยความสะดวก		
	- ลิฟต์	:	ลิฟต์โดยสาร 3 ตัว, ลิฟต์ขนของ 1 ตัว
	- จำนวนที่จอดรถยนต์	:	260 คัน
	- อื่นๆ	:	ร้านค้า ร้านอาหาร ฟู้ดคอร์ท ธนาคาร และอื่นๆ
	การเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชน	:	ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าสายเฉลิมพระเกียนติ (BTS) สถานี พญาไท ประมาณ 200 เมตร
	ค่าเช่า	:	500-550 บาท/ตรม./เดือน.
	ค่าที่จอดรถยนต์	:	1,500 บาท/คัน/เดือน
	ค่าน้ำ		18 บาท/หน่วย
	ค่าไฟฟ้า		6.95 บาท/หน่วย
	เงื่อนไขการเช่า	:	สัญญาเช่า 3 ปี มัดจำ 3 เดือน
	โทรศัพท์ติดต่อ	:	02-512-5909
	เวบไซด์	:	www.irentoffice.com
2	อาคารสำนักงาน ชื่อ	:	PHAYATHAI PLAZA
	อาคารสูง	:	38 ชั้น
	ทำเลที่ตั้ง	:	ถนนพญาไท
	พื้นที่เช่าอาคาร โดยประมาณ	:	45,000.00 ตารางเมตร
	ระบบภายในอาคาร	:	ระบบปรับอากาศแบบ Water Cool Package
	สิ่งอำนวยความสะดวก		
	- ลิฟต์	:	ลิฟต์โดยสาร 12 ตัว, ลิฟต์ขนของ 1 ตัว
	- จำนวนที่จอดรถยนต์	:	508 คัน
	- อื่นๆ	:	ร้านค้า ธนาคารฯ
	การเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชน	:	ติดกับสถานีรถไฟฟ้าสายเฉลิมพระเกียนติ (BTS) สถานี พญาไท
	ค่าเช่า	:	450 บาท/ตรม./เดือน.
	ค่าที่จอดรถยนต์	:	1,500-3,000 บาท/คัน/เดือน
	ค่าน้ำ		-
	ค่าไฟฟ้า		อัตราการไฟฟ้า
	เงื่อนไขการเช่า	:	สัญญาเช่า 3 ปี มัดจำ 3 เดือน
	โทรศัพท์ติดต่อ	:	02-512-5909
	เวบไซด์	:	www.irentoffice.com

3	อาคารสำนักงาน ชื่อ	:	GYPSUM METROPOLITAN TOWER
	อาคารสูง	:	26 ชั้น
	ทำเลที่ตั้ง	:	ถนนศรีอยุธยา
	พื้นที่เช่าอาคาร โดยประมาณ	:	19,000.00 ตารางเมตร
	ระบบภายในอาคาร	:	ระบบปรับอากาศแบบ Water Cool Package
	สิ่งอำนวยความสะดวก		
	- ลิฟต์	:	ลิฟต์โดยสาร 6 ตัว, ลิฟต์ขนของ 1 ตัว
	- จำนวนที่จอดรถยนต์	:	200 คัน
	- อื่นๆ	:	-
	การเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชน	:	ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าสายเฉลิมพระเกียนติ (BTS) สถานี พญาไท ประมาณ 600 เมตร
	ค่าเช่า (บาท/ตรม./ด.)	:	450 บาท/ตรม./เดือน
	ค่าที่จอดรถยนต์	:	1,000-1,500 บาท/คัน/เดือน
	ค่าน้ำ		-
	ค่าไฟฟ้า		6+ft บาท/หน่วย
	เงื่อนไขการเช่า	:	สัญญาเช่า 3 ปี มัดจำ 3 เดือน
	โทรศัพท์ติดต่อ	:	02-512-5909
	เวบไซด์	:	www.irentoffice.com

4	อาคารสำนักงาน ชื่อ	:	SIRIPINYO BUILDING
	อาคารสูง	:	18 ชั้น
	ทำเลที่ตั้ง	:	ถนนศรีอยุธยา
	พื้นที่เช่าอาคาร โดยประมาณ	:	18,000.00 ตารางเมตร
	ระบบภายในอาคาร	:	ระบบปรับอากาศแบบ Cental chilled system
	สิ่งอำนวยความสะดวก		
	- ลิฟต์	:	ลิฟต์โดยสาร 6 ตัว, ลิฟต์ขนของ 1 ตัว
	- จำนวนที่จอดรถยนต์	:	554 คัน
	- อื่นๆ	:	ร้านค้า ธนาคารฯ
	การเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชน	:	ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าสายเฉลิมพระเกียนติ (BTS) สถานี พญาไท ประมาณ 100
	ค่าเช่า	:	590-650.00 บาท/ตรม./เดือน.
	ค่าที่จอดรถยนต์	:	1,500 บาท/คัน/เดือน
	ค่าน้ำ		-
	ค่าไฟฟ้า		5.5 บาท/หน่วย
	เงื่อนไขการเช่า	:	สัญญาเช่า 3 ปี มัดจำ 3 เดือน
	โทรศัพท์ติดต่อ	:	02-512-5909
	เวบไซด์	:	www.irentoffice.com



5	อาคารสำนักงาน ชื่อ	:	KSL TOWER
	อาคารสูง	:	21 ชั้น
	ทำเลที่ตั้ง	:	ถนนศรีอยุธยา
	พื้นที่เช่าอาคาร โดยประมาณ	:	18,000.00 ตารางเมตร
	ระบบภายในอาคาร	:	ระบบปรับอากาศแบบ Central Air
	สิ่งอำนวยความสะดวก		
	- ลิฟต์	:	ลิฟต์โดยสาร 4 ตัว, ลิฟต์ขนของ 1 ตัว
	- จำนวนที่จอดรถยนต์	:	150 คัน
	- อื่นๆ	:	-
	การเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชน	:	ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าสายเฉลิมพระเกียรติ (BTS) สถานี พญาไท ประมาณ 30
	ค่าเช่า	:	580.00 บาท/ตรม./เดือน.
	ค่าที่จอดรถยนต์	:	2,500 บาท/คัน/เดือน
	ค่าน้ำ		-
	ค่าไฟฟ้า		6.00 บาท/หน่วย
	เงื่อนไขการเช่า	:	สัญญาเช่า 3 ปี มัดจำ 3 เดือน
	โทรศัพท์ติดต่อ	:	02-512-5909
	เวบไซด์	:	www.irentoffice.com

6	อาคารสำนักงาน ชื่อ	:	THE UNICORN
	อาคารสูง	:	51 ชั้น
	ทำเลที่ตั้ง	:	ถนนพญาไท
	พื้นที่เช่าอาคาร โดยประมาณ	:	22,000.00 ตารางเมตร
	ระบบภายในอาคาร	:	ระบบปรับอากาศแบบ Central Chiller System with VAV
	สิ่งอำนวยความสะดวก		
	- ลิฟต์	:	ลิฟต์โดยสาร 10 ตัว, ลิฟต์ขนของ 1 ตัว
	- จำนวนที่จอดรถยนต์	:	900 คัน
	- อื่นๆ	:	โรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร และอื่นๆ
	การเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชน	:	ติดกับสถานีรถไฟฟ้าสายเฉลิมพระเกียรติ (BTS) สถานี พญาไท
	ค่าเช่า	:	850.00 บาท/ตรม./เดือน.
	ค่าที่จอดรถยนต์	:	2,500 บาท/คัน/เดือน
	ค่าน้ำ		20 บาท/หน่วย
	ค่าไฟฟ้า		6 บาท/หน่วย
	เงื่อนไขการเช่า	:	สัญญาเช่า 3 ปี มัดจำ 3 เดือน
	โทรศัพท์ติดต่อ	:	02-512-5909
	เวบไซด์	:	www.irentoffice.com

ภาคผนวก ข:

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ "หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด" และ "หลักเกณฑ์การประเมินที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด" แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด "มูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับ ผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน "ที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลยหรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด คือ 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 แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นบางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

ภาคผนวก ข: (ต่อ)

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

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

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

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

1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์ที่ประเมิน
2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง
3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ
4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสูตร 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 หรือรายได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ภาคผนวก ค:

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด (ต่อไปนี้เรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้

3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พึงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้

4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น

6. กรณีที่บริษัทจำเป็นต้องให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 20,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 30,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น

7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มิได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูลหรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมิได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ภาคผนวก ค: (ต่อ)

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน

11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือ ผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

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

กรณีการตรวจสอบตำแหน่งห้องชุด ถือตามเลขที่ห้องชุดที่ปรากฏในเอกสารหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และตรวจสอบกับผังห้องชุด ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือการนำชี้ของเจ้าของห้องชุด การจัดทำผังห้องชุดเป็นเพียงระยะโดยประมาณตามผังที่ปรากฏในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัด ตรวจสอบเนื้อที่ห้องชุด การประเมินถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น

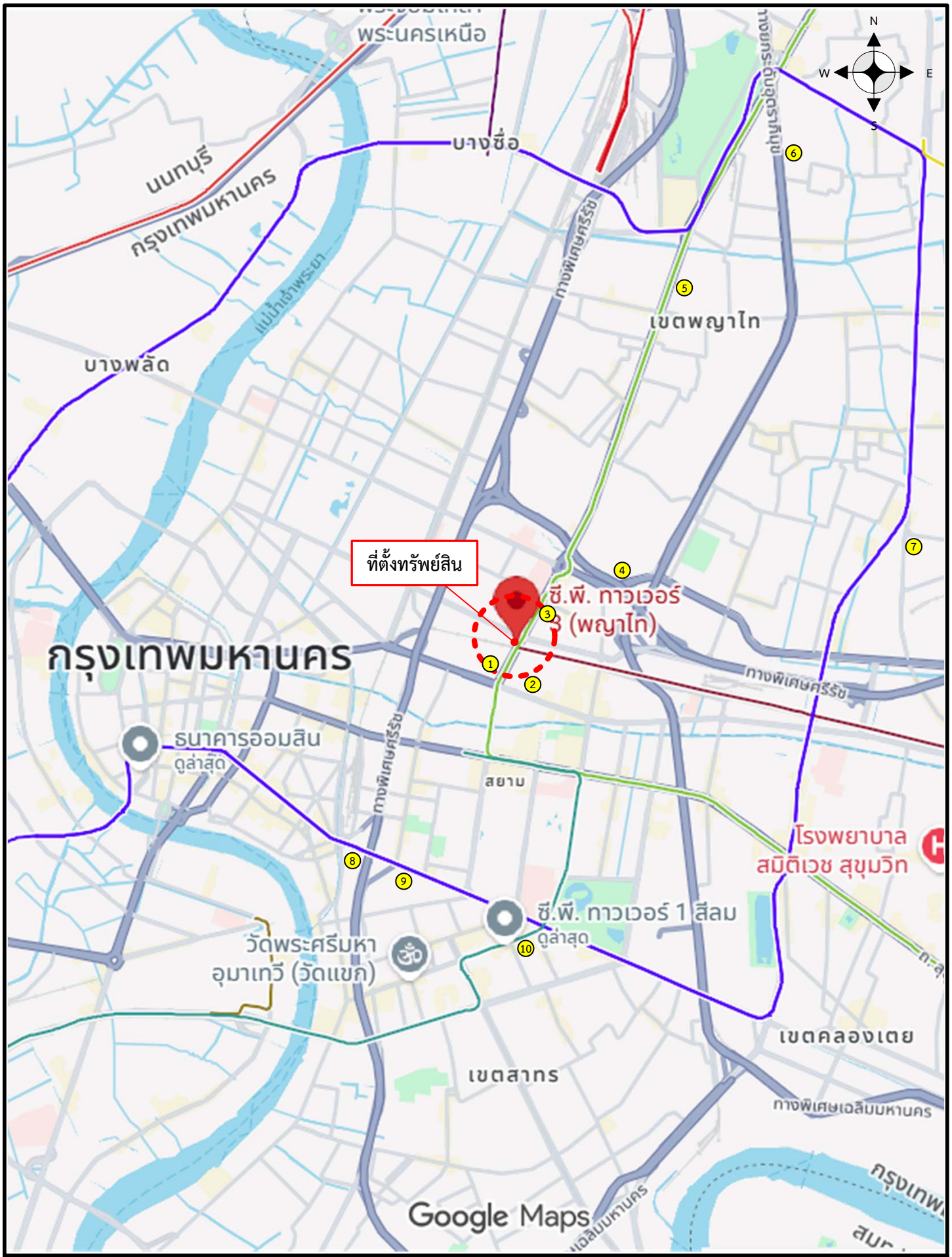
13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

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

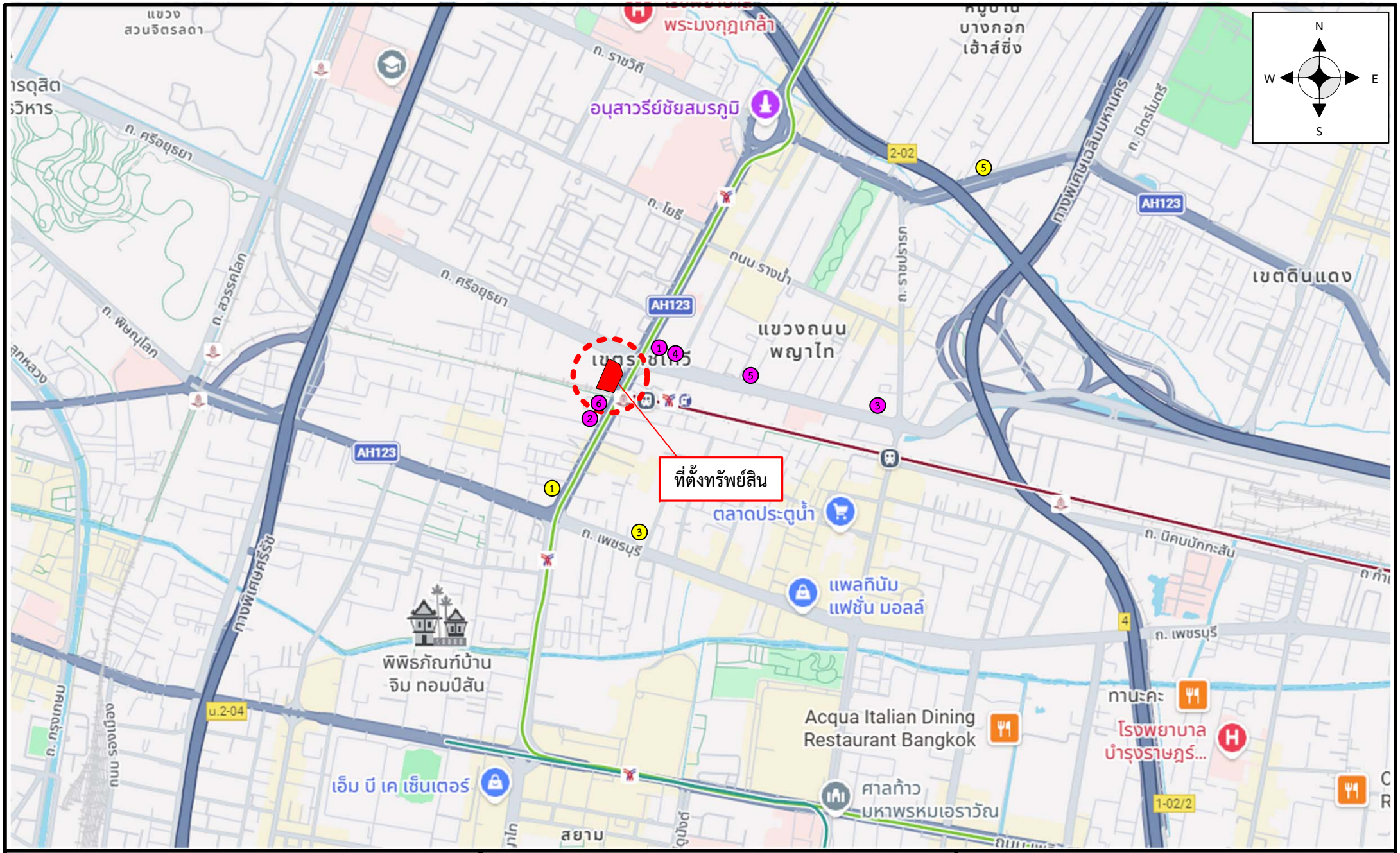
15. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร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

16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

17.ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน



ภาคผนวก ง-1 : แผนที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	Modern Property Consultants
รายงานเลขที่ GR 69-06-011	ข้อมูลตลาดที่ดิน	

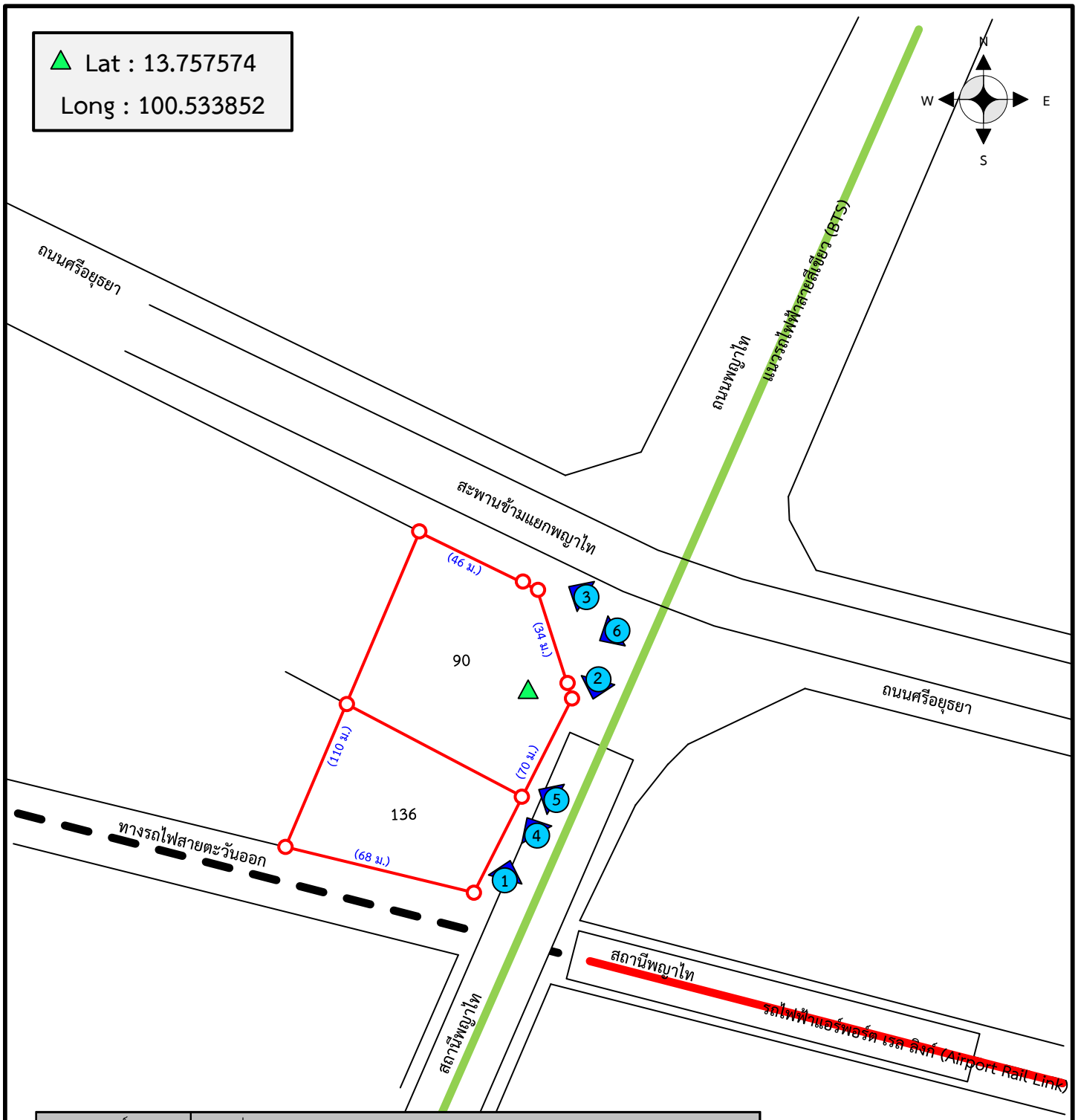


ภาคผนวก ง-2 : แผนที่สังเขป

รายงานเลขที่ GR 69-06-011

- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ข้อมูลตลาดที่ดิน
- ข้อมูลสำนักงาน
- จุดถ่ายภาพ

Modern Property Consultants



เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน	ตำบลทุ่งพญาไท (พญาไท)	อำเภอพญาไท (ดุสิต)	จังหวัดกรุงเทพมหานคร

แปลงที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ ไร่	งาน	ตร.ว.
1	9355	5136 III 6620-5	90	2372	2	1	16.0
2	9356	5136 III 6620-5	136	2373	1	2	84.0
				รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	4	0	0.0

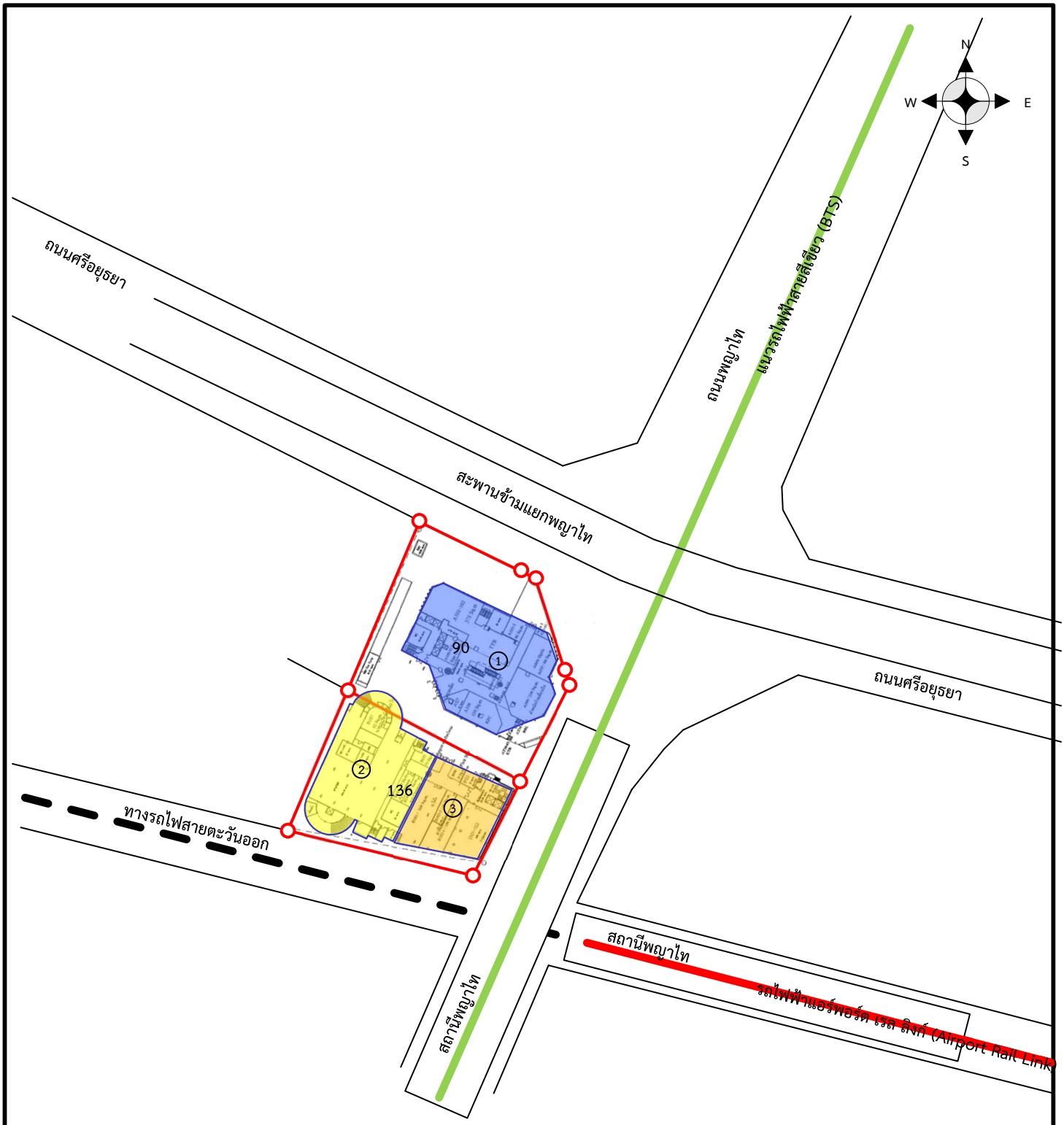
ภาคผนวก จ-1 : ผังที่ดิน

รายงานเลขที่ GR 69-06-011

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

จุดถ่ายภาพ

Modern Property Consultants



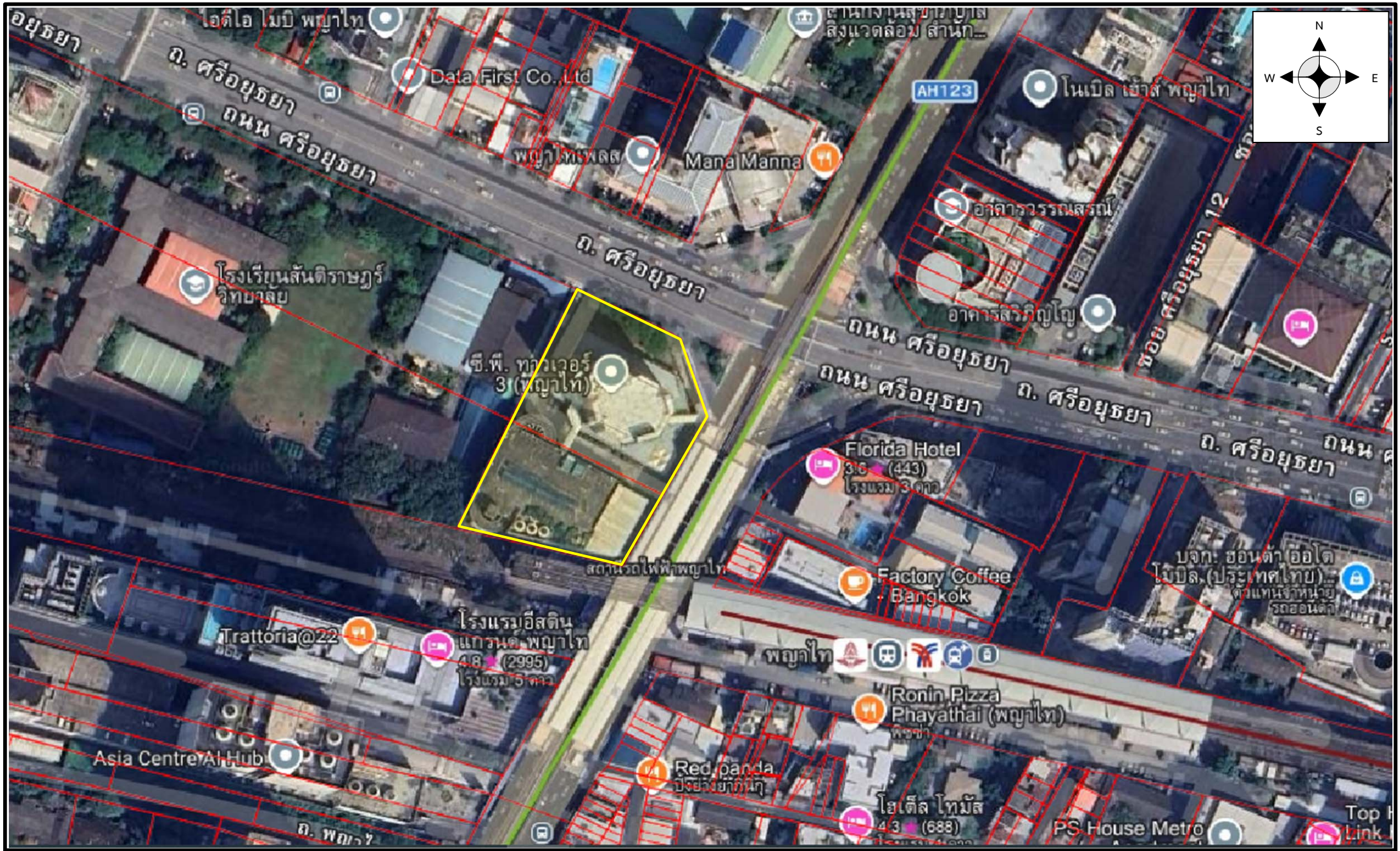
ที่ตั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง

① = อาคารสำนักงาน 15 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (A)

② = อาคารจอดรถ 7 ชั้น (B)

③ = อาคารสำนักงาน 5 ชั้น (C)

ภาคผนวก จ-2 : ผังบริเวณ	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	Modern Property Consultants
รายงานเลขที่ GR 69-06-011		

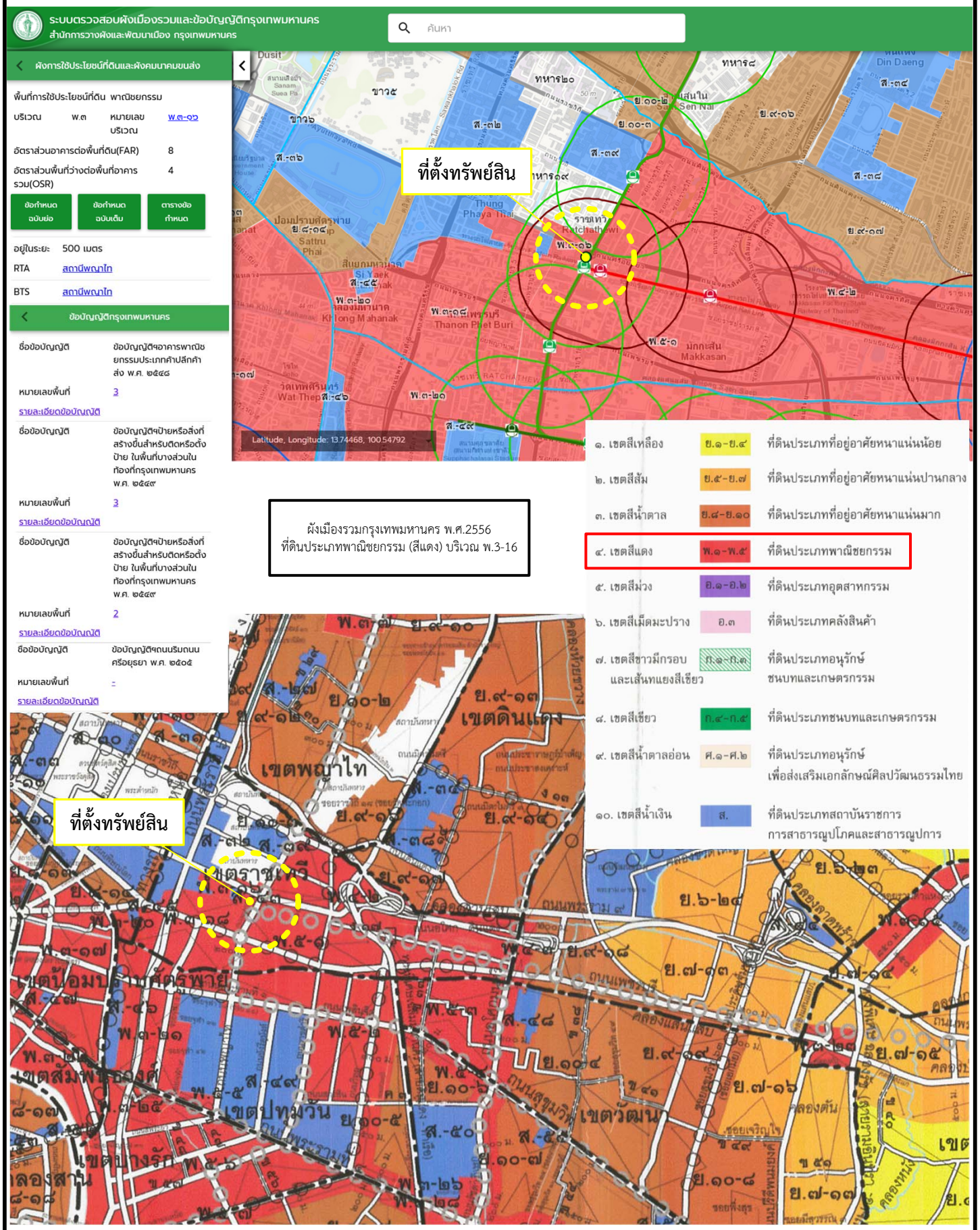


ภาคผนวก จ-3 : ระวางแดง

รายงานเลขที่ GR 69-06-011

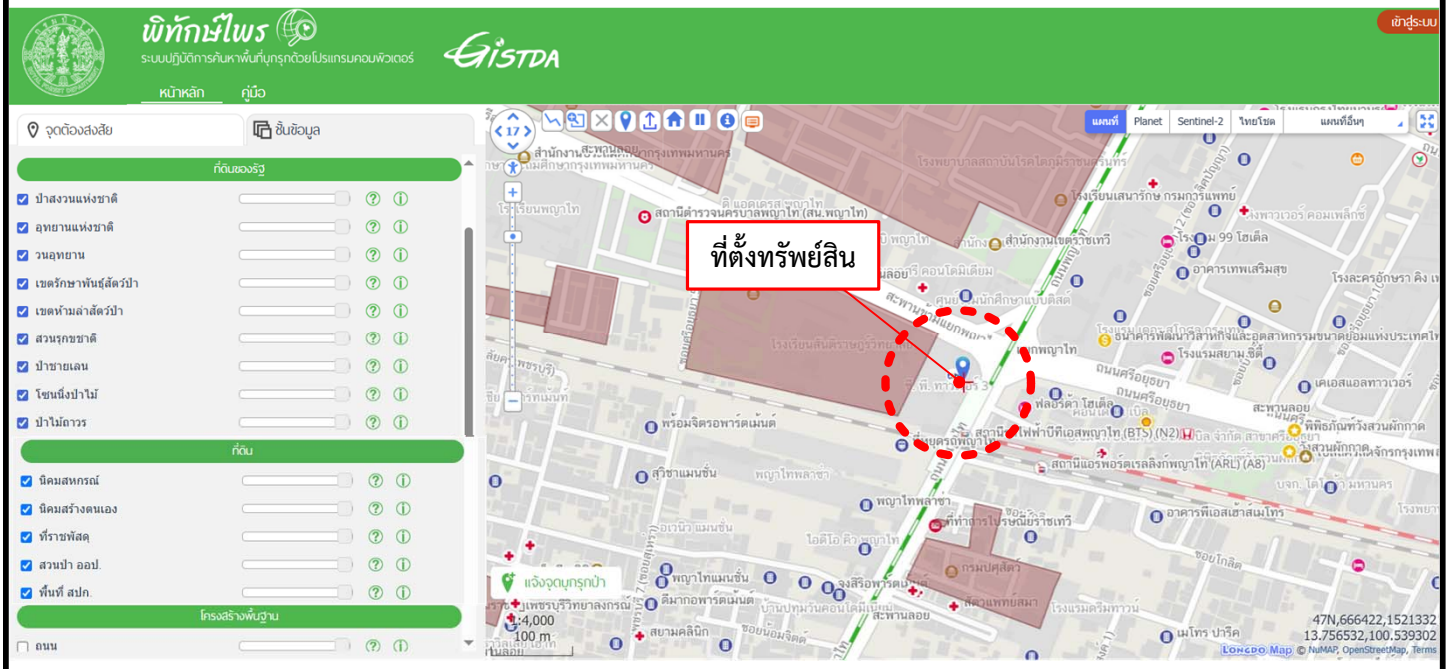
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

Modern Property Consultants



ภาคผนวก จ-4 : ผังเมือง	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่เข้ามาตราส่วน	Modern Property Consultants
รายงานเลขที่ GR 69-06-011		

N
W E
S



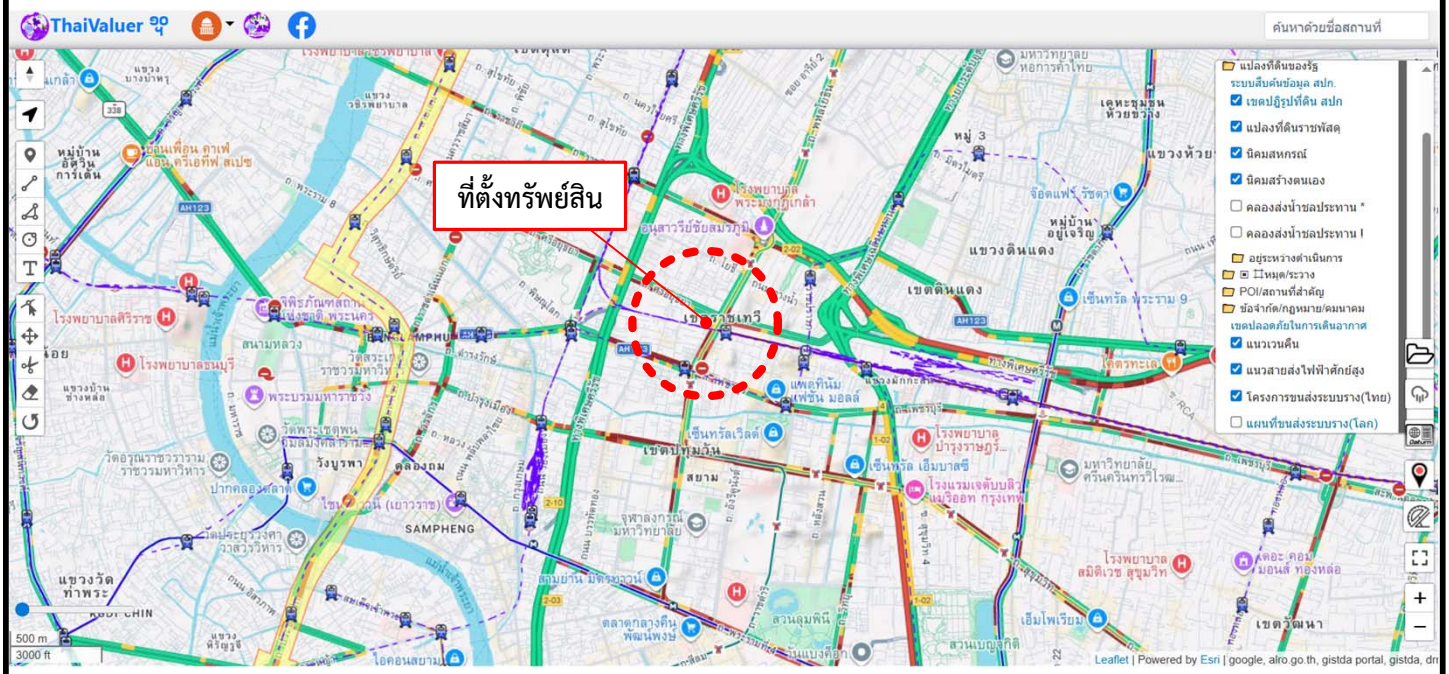
<u>การตรวจสอบแนวเขตที่ดินของรัฐ / เขตอุทยานแห่งชาติ / เขตสปก.บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า</u>

☐ ตรวจสอบจาก Web site ☐ dsi-map.go.th ■ พิทักษ์ไพร ☐ สำนักงาน สปก.

■ ตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตที่ดินของรัฐ / เขตอุทยานแห่งชาติ / เขต สปก.ใดๆ

☐ ตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขตป่าไม้ .....

ภาคผนวก จ-5 : ตรวจสอบแนวเขตที่ดินของรัฐ	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่เข้ามาตราส่วน	Modern Property Consultants
รายงานเลขที่ GR 69-06-011		



การตรวจสอบสอบแนวเวนคืน บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

☐ ตรวจสอบจาก Web site ■ Thaivaluer.com ☐ กรมทางหลวง ☐ การทางพิเศษฯ

■ ตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ

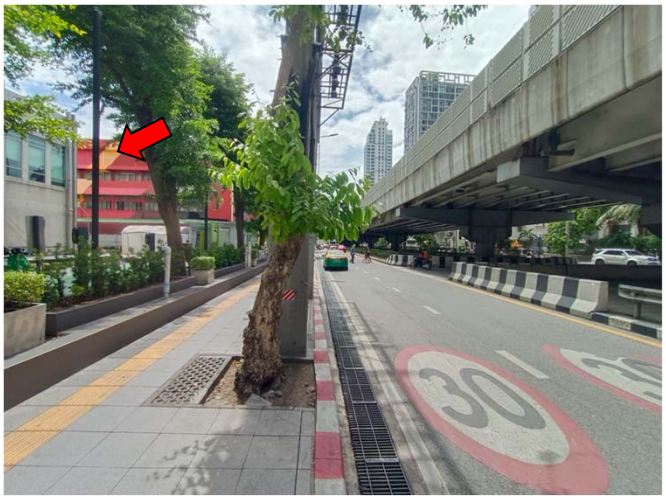
☐ ตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในแนวเวนคืน .....

ภาคผนวก จ-6 : ตรวจสอบแนวเวนคืน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่เข้ามาตราส่วน	Modern Property Consultants
รายงานเลขที่ GR 69-06-011		

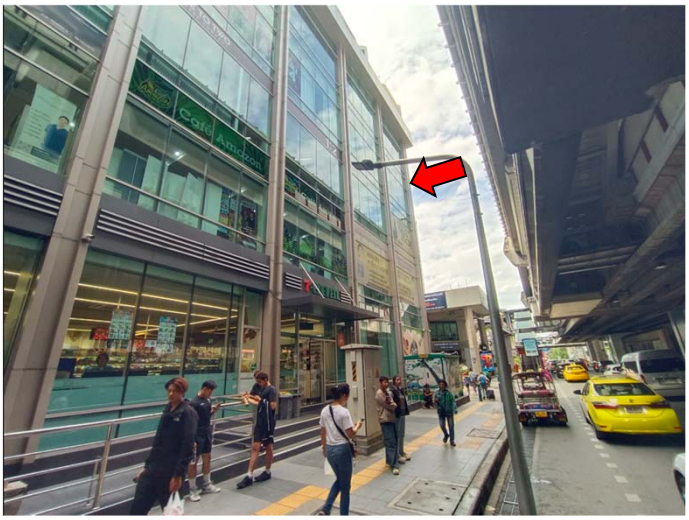
แบบแปลนอาคารฯ
(แสดงในหน้าถัดไป)

จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพถนนพญาไท ผ่านหน้าทรัพย์สิน

จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพถนนพญาไท (แยกพญาไท) ผ่านหน้าทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 3 : สภาพถนนศรีอยุธยา หน้าทรัพย์สิน

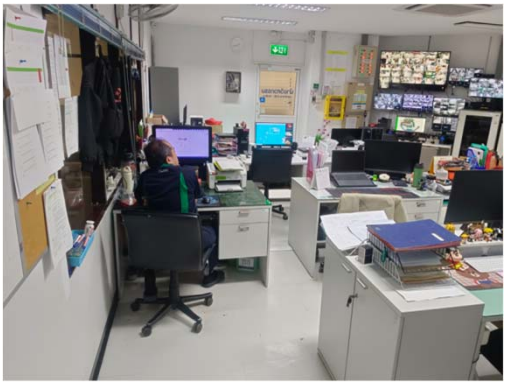


จุดถ่ายภาพที่ 4 : สภาพด้านหน้าทรัพย์สิน (ติดถนนพญาไท)

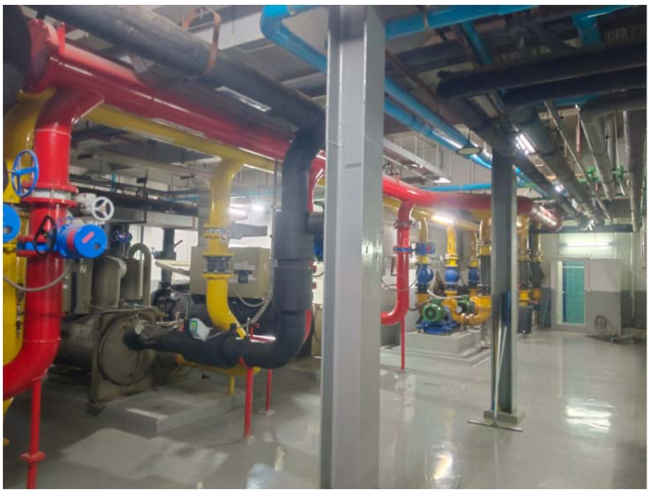
จุดถ่ายภาพที่ 5 : สภาพด้านหน้าทรัพย์สิน (ติดถนนพญาไท)

จุดถ่ายภาพที่ 6 : สภาพด้านหน้าทรัพย์สิน (ติดถนนศรีอยุธยา)

สภาพด้านหน้าอาคารสำนักงาน ฯ (A)



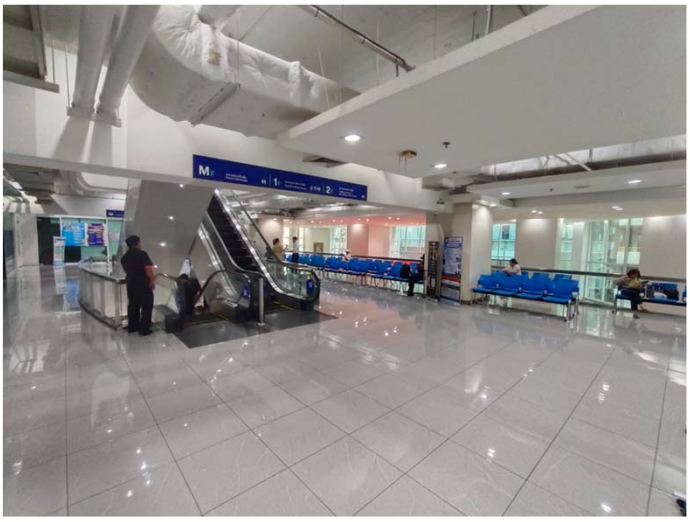
สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้นใต้ดิน

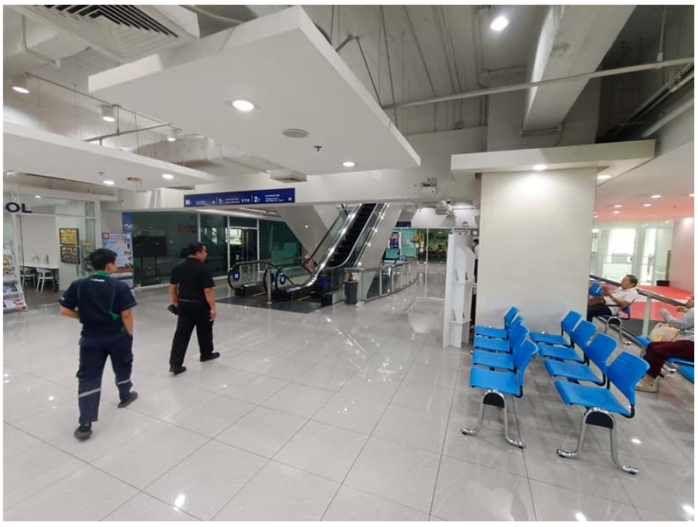


สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้นใต้ดิน

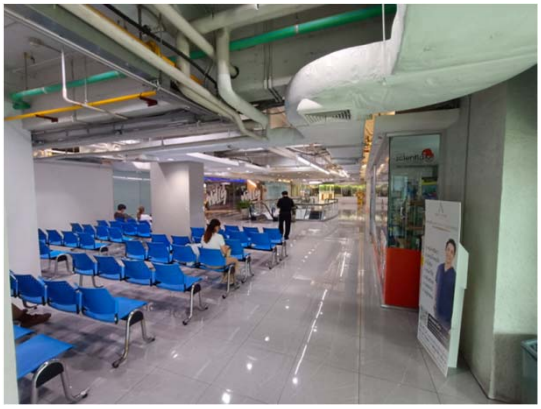
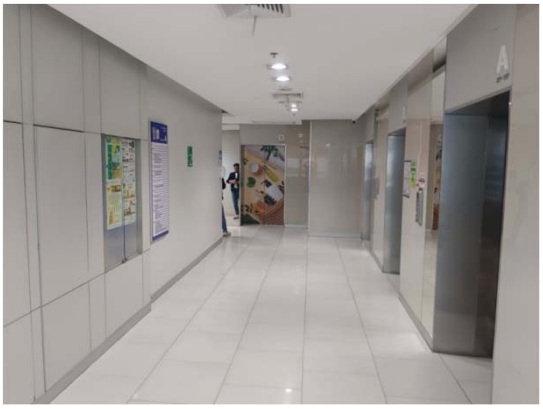
ภาคผนวก ฉ-4 : ภาพถ่ายทรัพย์สิน	Modern Property Consultants
รายงานเลขที่ GR 69-06-011	

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 1





สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น M

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 2

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 3

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 4

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 5

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 6

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 7

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 8

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 9

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 10

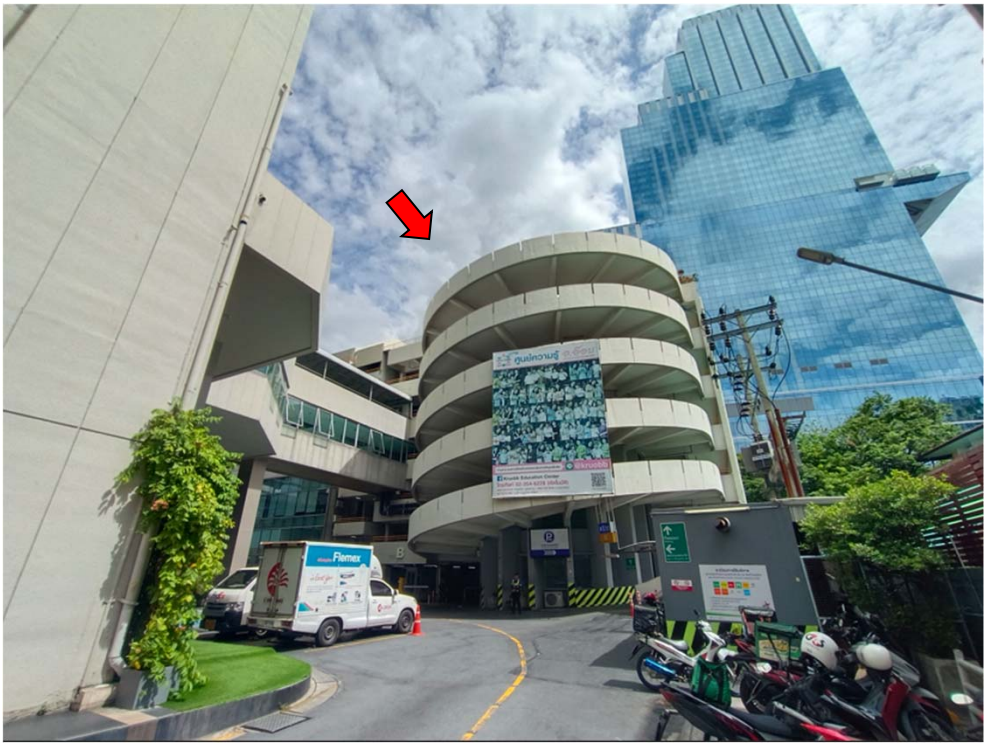
สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 11

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 12

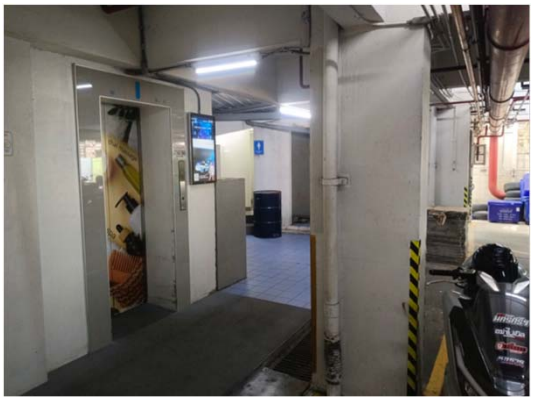
สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 13 (12A)

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 14

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (A) ชั้น 15



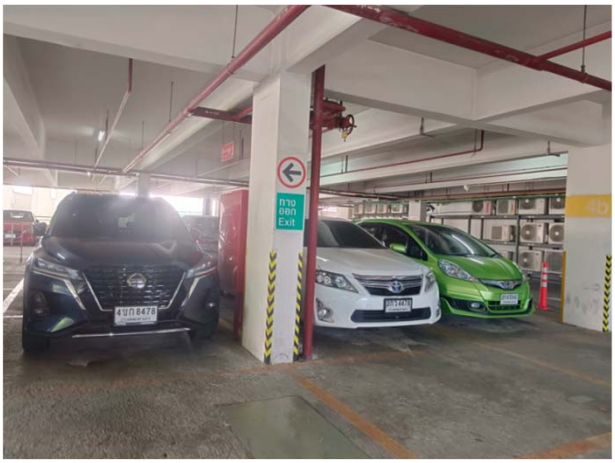
สภาพด้านหน้าอาคารจอดรถ ฯ (B)



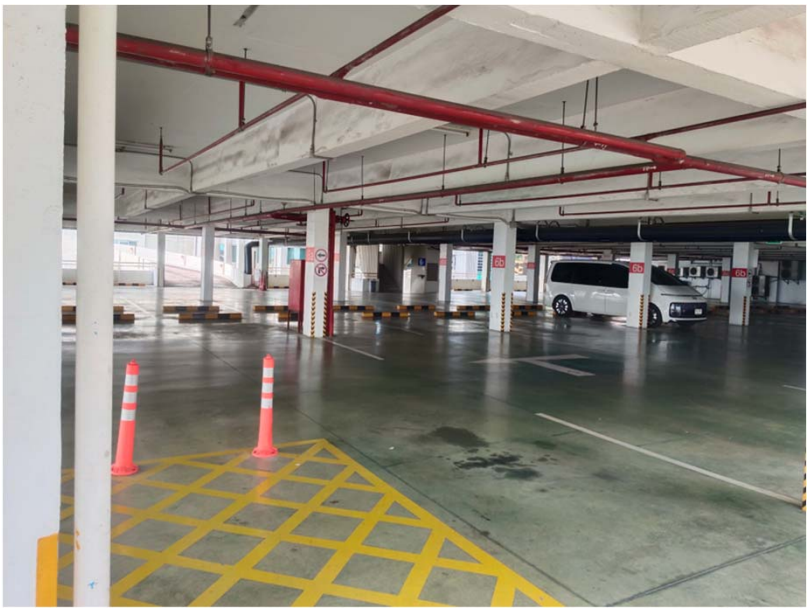
สภาพภายในอาคารจอดรถ ฯ (B) ชั้น 1

สภาพภายในอาคารจอดรถ ฯ (B) ชั้น 2

สภาพภายในอาคารจอดรถ ฯ (B) ชั้น 3

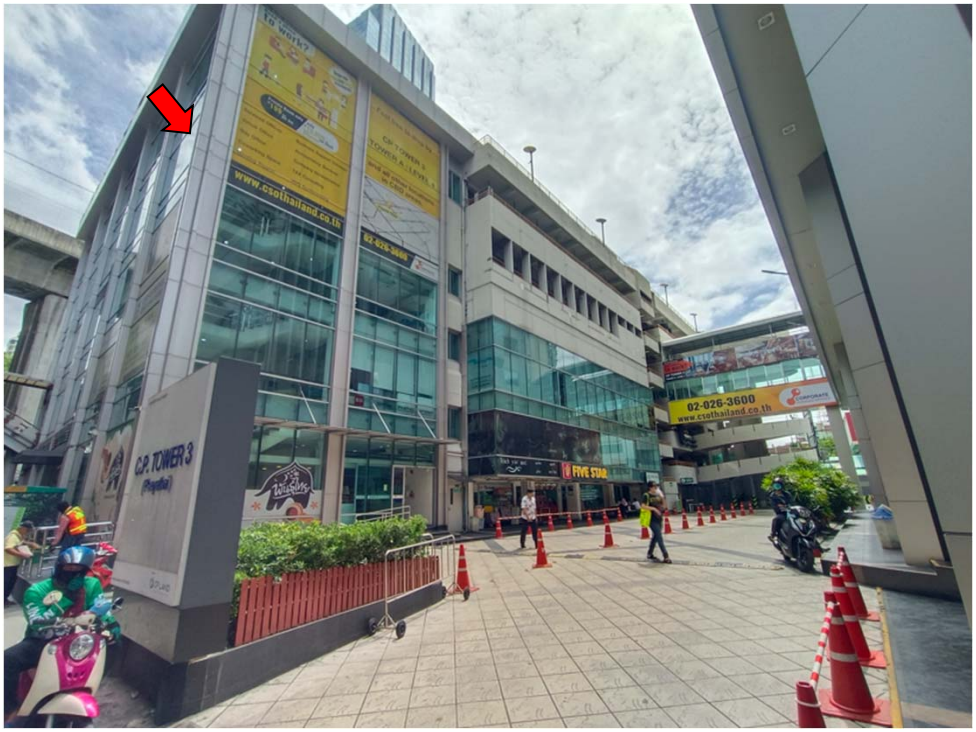


สภาพภายในอาคารจอดรถ ฯ (B) ชั้น 4-5

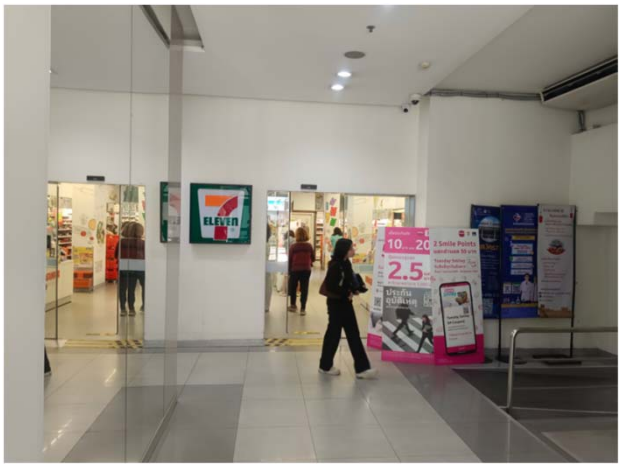


สภาพภายในอาคารจอดรถ ฯ (B) ชั้น 6

สภาพภายในอาคารจอดรถ ฯ (B) ชั้น 7 (ดาดฟ้า)



สภาพด้านหน้าอาคารสำนักงาน ฯ (C)



สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (C) ชั้น 1

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (C) ชั้น 2

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (C) ชั้น 3

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (C) ชั้น 4

สภาพภายในอาคารสำนักงาน ฯ (C) ชั้น 5

รายละเอียดเอกสารสิทธิ แสดงในหน้าต่อไป

9355-1/2

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

๑๑๖ III 6620-5

เลขที่ ๑๑๖ III 6620-5

เลขที่ดิน ๑๑๖

หน้าสำรวจ ๑๓๗๖

ตำบล ทุ่งพญาไท (พญาไท) จังหวัด กรุงเทพมหานคร

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดเลขที่ ๙๓๕๕

เล่ม ๙๔ หน้า ๕๕

อำเภอ พญาไท (ดุสิต)

ให้แก่ ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๖ หมู่ที่

ถนน ราชดำเนิน

ตำบล บางนิเวศ อำเภอ พระนคร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๗ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑ : ๓๙๖๐ รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐

ออก ณ วันที่ สิบเก้า เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสิบตก

(นายประชุม บุญประคอง)
ผู้ว่าราชการจังหวัด
(ผู้ว่าราชการจังหวัด)

(นายศิลป์ชัย จันทร์ดี)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน
ผู้ตรวจ

ผู้เขียนแผนที่
ผู้ตรวจแผนที่
หัวหน้า

ก. ๑๕ — 137812

ก. ๑๕ — 137812

แยกจากโฉนดที่ดิน เล่ม ๑๒ หน้า ๒๙

วันที่ 02 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๑๕ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๑๑	รายรวม ของโฉนด	กรมทหาร ราบที่ ๑ จำกัด (มหาชน)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทย	๑	๑	๑๖	—	—	—	—	นางศิริเกียรติ ใจสุทธิ์
				กรมทหารราบที่ ๑ จำกัด บัดนี้ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนเปลี่ยนชื่อใหม่เป็น ธนาคาร ทหารไทย จำกัด (มหาชน) แล้ว							
วันที่ 17 กรกฎาคม พ.ศ.2552	รายรวม ของโฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทหารไทย	บริษัท ซี.พี.พลาซ่า จำกัด	2	1	16	—	—	—	—	(นายสมชาย อาภาอุทัยพงษ์)
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๕๓	โอนตาม ข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมสิบแปดโฉนด	บริษัท ซี.พี.พลาซ่า จำกัด	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด	๒	๑	๑๖	-	-	-	-	นายณรงค์ สืบตระกูล
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2556	เช่ารวม ของโฉนด มีกำหนด สามสิบปี	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด(มหาชน)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท ผู้เช่า	2	1	16	—	—	—	—	(นายศรวุฒิ ศรีรัตนชูยศ)
				บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด ปัจจุบันได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด(มหาชน) แล้ว							

สารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

โฉนดที่ดินเลขที่ 9355 อำเภอ ดุสิต

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) รวมสองโฉนด	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	2	1	16	-	-	-	-	(นายสุภกิจ หน่อสุวรรณ์)

9956-1/2

ตำแหน่งที่ดิน
ระวาง ~~ก.~~ 5136 III 6620-5
เลขที่ดิน บธ๕๗ ๑๓๑
หน้าสำรวจ ๒๔๗๓
ตำบล ทุ่งพญาไท (พญาไท)

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

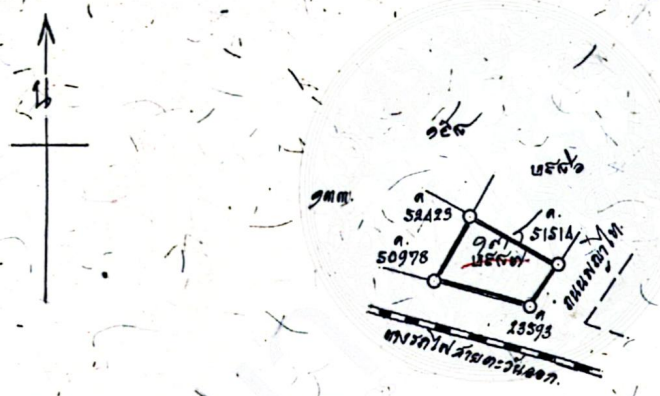
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๙๓๕๖
เล่ม ๑๔ หน้า ๕๖
อำเภอ พญาไท (ดุสิต)
(จังหวัด) กรุงเทพมหานคร

ให้แก่ ธนาคาร ทหารไทย จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๐ หมู่ที่ —
ถนน ราชดำเนิน
ซอย — ตำบล บวรนิเวศ อำเภอ พระนคร (จังหวัด) กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ ๑ งาน ๔๔ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑ : ๓๙๖๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐



ออก ณ วันที่ สิบห้า เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสิบสี่

(นายประชุม บุญประคอง)
รักษาราชการแทน
(ผู้ว่าราชการจังหวัด)
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

(นายศิลปไชย จันทร์ศรี)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน
ผู้ทาน
ผู้ตรวจ

ผู้เขียนแผนที่
ผู้ตรวจแผนที่
หัวหน้าการ

๑๕ — 137811

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

๑๕ — 137811

4756-2/2

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
อันดับ ๙ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๑๑	ขายรวมโฉนด	ธนาคาร ธนาคารไทย จำกัด (มหาชน)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปรมทรัพย์ไทยไว	๑	๖	๘๔	—	—	—		(นางสิริเกียรติ ใจสุทธิ์)
				ธนาคาร ธนาคารไทย จำกัด ขณะนี้ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนเปลี่ยนชื่อใหม่เป็น ธนาคาร ธนาคารไทย จำกัด (มหาชน) แล้ว							
วันที่ 17 กรกฎาคม พ.ศ.2552	ขายรวมโฉนด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หญาไท	บริษัท ซี.ซี.พลาซ่า จำกัด	1	2	84	—	—	—	(นายสมชาย อาภาอุทัยรุ่งเรือง)	
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๕๓	โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมสิบแปดโฉนด	บริษัท ซี.พี.พลาซ่า จำกัด	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด	๑	๒	๘๔	-	-	-	-	นายณรงค์ สืบตระกูล
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2556	เช่ารวมโฉนด มีกำหนดสามสิบปี	บริษัท ซี.ซี.แลนด์ จำกัด(มหาชน)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.ซี. พาวเวอร์ โฮราด ผู้เช่า	1	2	84	—	—	—		(นายศรัณย์ ศรีจันทร์พล)
				บริษัท ซี.ซี.แลนด์ จำกัด ปัจจุบันได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัท ซี.ซี.แลนด์ จำกัด(มหาชน)" แล้ว							

สารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

โฉนดที่ดินเลขที่ 9356 อำเภอ ดุสิต

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	โอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) รวมสองโฉนด	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน	1	2	84	-	-	-	-	(นายสุภกิจ หน่อสุวรรณ์)

สำเนาหนังสือสัญญาเช่า

ได้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นตัวเงิน 5 บาทแล้ว ตามใบเสร็จ (ท.ด.๑๖) เล่มที่ 56-40897 90 เลขที่ รับเงินเล่มที่ ... ลงวันที่ - 4 ธ.ค. ๒๕๕๖ เจ้าพนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวมตึก โฉนด มีกำหนด ตามสิบ ปี

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 9355, 9356 เลขที่ดิน 90,136 หน้าสำรวจ ~~9353, 9373~~ (ตรวจสารสิทธิ์)

ตำบล พญาไท อำเภอ ดุสิต จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ เดือน - 4 ธ.ค. ๒๕๕๖ พุทธศักราช

ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง

ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด(มหาชน) เลขประจำตัวประชาชน - (โดยนายชมลิต เตชะบุญเกิด เทน) ผู้ให้เช่า

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 313 ตรอก/ซอย - ถนน สีลม หมู่ที่ -

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

กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เลขประจำตัวประชาชน - (โดยนายวิทวัส กุขเจริญพรกุล เทน) ผู้เช่า

ซี.พี.ทาวเวอร์ โดรท

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 เลขที่ 195 ตรอก/ซอย - ถนน สาทรใต้ หมู่ที่ -

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงไว้เพื่อ เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์(แก่ผู้ถือหน่วยของกองทุน มีกำหนด 30 ปี - เดือน นับตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมตีราคาเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 811,008,167.00 บาท (เงินแปดร้อยสิบเอ็ดล้านแปดพันหนึ่งร้อยหกสิบเจ็ดบาทถ้วน) ( )

ข้อ ๓. เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์3 (พญาไท) อาคาร A จำนวน 15 ชั้น พร้อมส่วนชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

ข้อ ๔. อาคาร B จำนวน 7 ชั้น และอาคาร C จำนวน 5 ชั้น เลขที่ 34 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๕. การเช่ามีกำหนดสามสิบปีนับแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 เป็นต้นไป

ข้อ ๖. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ฉบับลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556

ข้อ ๗. ชำระค่าเช่าครบถ้วนแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ ผู้ให้เช่า)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า).....(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว03/12/2556)

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า).....(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว03/12/2556)

(ลงลายมือชื่อพยาน).....(นางสาววลัยภรณ์ จันทร์จำปา)

(ลงลายมือชื่อพยาน).....นายหฤทัย แก้วหนู

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....(นายศรัณย์ ศรีรัตนชุมพล) เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ฉบับลงนาม

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ระหว่าง

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

กับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

วันที่ 3 ธันวาคม 2556

WEERAWONG C&P
WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD.
540 อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ชั้น 22
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

wcp

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2556 ระหว่าง

1. **บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)** สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 313 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ("**ผู้ให้เช่า**") ฝ่ายหนึ่ง กับ

2. **กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย 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 3 (พญาไท) ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และที่จอดรถ 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็น อาคาร A จำนวน 15 ชั้น พร้อมด้วยชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้น และอาคาร C จำนวน 5 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 29,656 ตารางเมตร และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ และอุปกรณ์ที่ติดตั้งและใช้งานในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

(ข) ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้เช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) รวมทั้งส่วนควบ งานระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว และผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้ให้เช่า

(ค) ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขายเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่ามีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้ให้เช่า

(ง) ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะให้ใช้เครื่องหมายการค้าและเครื่องหมายบริการ ในเครื่องหมาย "ซี.พี. ทาวเวอร์" และ "C.P.TOWER" ("**เครื่องหมาย**")และผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะใช้เครื่องหมายการค้าและเครื่องหมายบริการดังกล่าวเพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์ที่เช่า และทรัพย์สินที่ซื้อ

wcp

1.1 เมื่อเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและกองทุนรวมตกลงเช่า

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

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

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

ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า รวมเรียกว่า "**ทรัพย์ที่เช่า**" โดยรายละเอียดของทรัพย์ที่เช่าปรากฏตาม<u>เอกสารแนบท้าย 1</u> ของสัญญาฉบับนี้

1.2 เมื่อเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 2 เป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว ผู้เช่าตกลงจะซื้อเครื่องมืออุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ("**ทรัพย์สินที่ซื้อ**") จากผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงจะขายทรัพย์สินที่ซื้อตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ให้แก่ผู้เช่าในราคาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่ซื้อปรากฏตาม<u>เอกสารแนบท้าย 2</u> ของสัญญาฉบับนี้

ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า (ตามที่นิยามข้างล่าง)

ข้อ 2. เงื่อนไขบังคับก่อน

2.1 การเช่าทรัพย์ที่เช่า และการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อจะมีผลต่อเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จแล้ว เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะยกเว้นการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว

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

(2) ผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร (ตามที่นิยามข้างล่าง) ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ตามที่นิยามข้างล่าง) มีอยู่ก่อนวันเข้าทำสัญญานี้

WCP

และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า เป็นจำนวนอย่างน้อยร้อยละ 70 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารที่เช่า

ทั้งนี้ "**สัญญาเช่าและสัญญาบริการ**" ที่กล่าวในข้อนี้ หมายความถึง สัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่า และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่าที่ ("**ผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร**") ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการรายชื่อของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาฉบับนี้

2.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้เงื่อนไขตามข้อ 2.1 เป็นผลสำเร็จก่อนหรือภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("**วันที่การเช่าสำเร็จ**")

2.3 หากเงื่อนไขตามที่กำหนดตามข้อ 2.1 ไม่เป็นผลสำเร็จ หรือไม่ได้รับการยกเว้นภายใน 17.00 น. ของวันที่การเช่าสำเร็จแล้ว คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบ และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

ข้อ 3. ระยะเวลาการเช่า การส่งมอบทรัพย์ที่เช่า และกำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์

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

3.2 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์ที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า ("**ระยะเวลาการเช่า**") โดยให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบและผู้ให้เช่าได้รับมอบทรัพย์ที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์ที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่าตามสภาพของทรัพย์ที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น และปราศจากภาระติดพันใดๆ

3.3 ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบต้นฉบับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 3) และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเงินประกันการเช่าและการบริการตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (หากมี) ให้แก่ผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนการเช่า เมื่อได้มีการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 3.1 และเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าตอบแทนตามข้อ 4 ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว

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

wcp

ให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์ที่เช่าซึ่งเกิดขึ้นก่อนกำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์

3.5 ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยังมิได้ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า ก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

(1) ผู้เช่าตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า

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

(3) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่าโดยเร็ว

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

3.7 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้ผู้เช่าพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

ข้อ 4. ค่าตอบแทน

4.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์ที่เช่า เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 853,992,807 บาท (แปดร้อยห้าสิบสามล้านเก้าแสนเก้าหมื่นแปดร้อยเจ็ดบาท) เพื่อตอบแทนการเช่าทรัพย์ที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยแบ่งค่าเช่าตามรายละเอียดดังนี้

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

WCP

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

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

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

4.3 ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนในสิทธิการใช้เครื่องหมายให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 300,000 บาท (สามแสนบาท) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 5. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์ที่เช่าอันเกี่ยวเนื่องกับการประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และ/หรือรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ("**โครงการจัดการกองทุนรวม**") และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ("**หนังสือชี้ชวน**") โดยในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ได้มีการใช้ทรัพย์ที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ข้อ 6. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

6.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้

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

ภายในระยะเวลาการเช่า ให้อาคาร สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบที่มีการก่อสร้างขึ้นใหม่บนหรือเกี่ยวเนื่อง

WCP

กับทรัพย์ที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนใดๆ จากผู้ให้เช่า

6.3 ผู้เช่าตกลงจะบำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่าตลอดจนดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือกระทำการใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์ที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์ที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

6.4 ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์ที่เช่าได้ในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และการเข้าตรวจสอบทรัพย์ที่เช่าต้องไม่ทำให้ธุรกิจของผู้เช่าต้องหยุดชะงัก

6.5 ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.4 ข้างต้นในส่วนที่ผู้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่า (ถ้ามี) ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันทำการที่ 5 ของเดือนถัดจากเดือนที่ผู้เช่าได้รับเงินดังกล่าว

6.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ที่เช่ารวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม

6.7 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าภายในระยะเวลาอันสมควรถึงแผนการ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่ผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่าที่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากข้อมูลที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

6.8 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์ที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญานี้

6.9 ผู้เช่ามีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญา

wcp

ระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

6.10 ผู้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือมีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าตามสัญญานี้

ข้อ 7. สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

7.1 ภายใต้บังคับของข้อ 6.9 ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการตามที่กองทุนรวมร้องขอ รวมถึงลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้

7.2 ภายใต้บังคับของข้อ 6.2 ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า ซึ่งรวมถึงอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นในอนาคต หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์ที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นตามที่ผู้เช่าร้องขอหรือตามที่กฎหมายกำหนด รวมตลอดถึงลงลายมือชื่อในแบบคำขอหรือการให้ความยินยอมในฐานะเจ้าของทรัพย์ที่เช่าตามที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นและตกลงจะดำเนินการแนบแบบปลูกสร้างและเอกสารที่ประกอบคำขออนุญาตดังกล่าว

7.3 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.4 ข้างต้นในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่า (ถ้ามี) ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้เช่าภายในวันทำการที่ 5 ของเดือนถัดจากเดือนที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินดังกล่าว และจะส่งมอบต้นฉบับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 วันทำการนับจากวันที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารให้ความยินยอมดังกล่าว

7.4 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และตกลงไม่ก่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์ที่เช่า ยกเว้นกรณีในกรณีที่บุคคลภายนอกผู้รับโอน

WCP

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์ที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ใช้เป็นหลักประกัน ก่อภาระผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใด ๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า

7.6 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่า เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่า จะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้เช่า จะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

7.7 ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการหรืองดเว้นกระทำการใด ๆ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเข้าทำสัญญาเช่าฉบับนี้

7.8 ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือมีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้

ข้อ 8. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

8.1 ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

8.2 ผู้เช่าจะไม่นำทรัพย์ที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) การนำทรัพย์ที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และผู้เช่าพื้นที่ร้านค้า

(2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมทางการค้าปกติของผู้เช่า หรือ

(3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

ข้อ 9. การประกันภัย

WCP

9.1 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) ยกเว้นกรณีการก่อการร้าย และกรณีพื้นดินทรุดตัวสำหรับทรัพย์ที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่ากับบริษัทประกันภัยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน

(2) ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์

(3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

(4) ทุนประกันจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์ต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ

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

9.3 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) กับบริษัทประกันภัยและในวงเงินประกันภัยตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน

(2) ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์

(3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

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

ทั้งนี้ นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันก่อนที่มีการสลักหลังกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดและกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก เพื่อให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่ผู้ให้เช่าทำไว้ หากผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากผู้รับประกันภัย ผู้ให้เช่าตกลงที่จะโอนค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าโดยเร็ว

WCP

9.5 ในกรณีที่เกิดภัยใด ๆ ขึ้นแก่ทรัพย์ที่เช่า ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดก็ตาม ผู้เช่าตกลงว่าจะใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) จากบริษัทประกันภัยเพื่อจัดการสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์ที่เช่าตามแบบแปลนแผนผังและรายการที่คู่สัญญาจะตกลงกัน โดยต้องก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์ที่เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหาย หรือภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

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

9.7 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยทรัพย์สินอื่นๆ ของผู้เช่าและบุคคลที่สาม กับผู้รับประกันภัยที่ผู้เช่าเห็นสมควรด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ข้อ 10. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่า

10.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์ที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์ที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

10.2 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์ที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง เฉพาะความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

หากมีเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์ที่เช่าที่นอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์ที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ข้อ 11. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

WCP

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้ให้เช่าดังต่อไปนี้

11.1 ผู้เช่ามีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

11.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน

11.3 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 12. คำรับรองและรับประกันของผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

12.1 ผู้ให้เช่าเป็นบริษัทมหาชนจำกัดซึ่งจัดตั้งและดำรงอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย

12.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเข้าทำและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกประการ

12.3 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์และผูกพันผู้ให้เช่ารวมทั้งสามารถใช้บังคับต่อผู้ให้เช่าเพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญานี้ได้ทั้งหมดภายใต้การปฏิบัติตามบทบัญญัติต่าง ๆ ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

12.4 การเข้าทำ และการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีลักษณะเป็นการขัด แย้ง ฝ่าฝืนและ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำชี้ขาดใด ๆ และผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว

12.5 ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ จากคู่สัญญาต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าและ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว

12.6 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เช่าตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับบุคคลภายนอก

12.7 ทรัพย์ที่เช่าอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมเช่นเดียวกันกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์ที่เช่า

WCP

12.8 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

12.9 ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและทรัพย์ที่เช่าไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

12.10 การประกอบกิจการของทรัพย์ที่เช่า รวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้งานและการประกอบกิจการของอาคารที่เช่า ได้รับอนุญาตและ/หรือใบอนุญาตจากหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน และใบอนุญาตและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์ ("**ใบอนุญาต**")

12.11 ผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาต และผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาตและ/หรือการได้รับอนุญาตถูกระงับ ยกเลิกหรือเพิกถอน

12.12 ทรัพย์ที่เช่าไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้

12.13 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

12.14 ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการเช่าครบถ้วนแล้ว

12.15 ในการประกอบกิจการของอาคารที่เช่า ผู้ให้เช่าได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป

ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการของทรัพย์ที่เช่ามีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม

12.16 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่าผู้เช่าในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

12.17 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่า การดำเนินกิจการของทรัพย์ที่เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวม และ/หรือหนังสือชี้ชวน เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ

WCP

นอกจากนี้ ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มิได้เปิดเผยหรือแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ซึ่งการที่มิได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่า การดำเนินกิจการของทรัพย์ที่เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า ตามที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวม และ/หรือหนังสือชี้ชวน

ข้อ 13. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

13.1 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

13.2 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

13.3 ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าสำหรับปี 2556 ตามสัดส่วนจนถึงก่อนวันจดทะเบียนการเช่า โดยตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระภาษีดังกล่าวเองทั้งสิ้น

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

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระ ผู้เช่าตกลงคืนภาษี และ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้ให้เช่า

ข้อ 14. การอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ

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

wcp

ทั้งนี้ ภายหลังจากผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายดังกล่าวต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์แล้ว คู่สัญญาตกลงจะเข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่คู่สัญญาเห็นชอบร่วมกันและไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดต่อไปโดยเร็ว

ข้อ 15. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

15.1 คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันภายใต้สัญญานี้

15.2 ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

15.3 ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีการต่ออายุการเช่าออกไป

15.4 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือมีการเพิกถอนหรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ

ข้อ16. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 15 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

16.1 กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 15.1 และข้อ 15.2 ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยพลัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เว้นแต่การไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในกำหนดเวลานั้นเกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย หรือเพราะเหตุที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญานั้นต้องรับผิดชอบ

WCP

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาและผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่า รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์ที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

16.2 กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาใน ข้อ 15.3 และข้อ 15.4 ของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

16.3 หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้เป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้จะมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

16.4 ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาตามสัญญานี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือบอกกล่าว

16.5 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ส่งมอบทรัพย์ที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพของทรัพย์ที่เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงกับทรัพย์ที่เช่า ในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาโดยผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้

ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันตรวจสอบสภาพของทรัพย์ที่เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าอาจร่วมกันแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบสภาพของทรัพย์ที่เช่าโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวร่วมกันเท่าๆ กัน

(2) ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่มีอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่ผู้ให้เช่า

(3) รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดินของทรัพย์ที่เช่าในระยะเวลาการเช่าตามสัดส่วน ทั้งนี้ หากผู้เช่าได้ชำระภาษีล่วงหน้าในส่วนของช่วงเวลาภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วก่อนระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะคืนภาษีในส่วนดังกล่าวตามสัดส่วนให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า

หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีดังกล่าวแทนผู้เช่า หรือผู้เช่ามีภาษีค้างชำระและผู้ให้เช่าชำระภาษี

WCP

ดังกล่าวแทนผู้เช่าให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าจะคืนภาษีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระแทนผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้ หรือหลักฐานการชำระภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจากผู้ให้เช่า

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

ข้อ 17. การแยกต่างหากของสัญญา

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

ข้อ 18. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

ข้อ 19. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

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

WCP

19.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

19.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

19.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

ข้อ 20. คำบอกกล่าว

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

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเองหรือพนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้ผู้ให้เช่า

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

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

โทรศัพท์ : (02) 625-7000

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

ที่อยู่ : เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : (02) 686-6100

WCP

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

ข้อ 21. การสละสิทธิ

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

ข้อ 22. กฎหมายที่ใช้บังคับ

22.1 ในกรณีที่มีข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งตามสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่อาจตกลงกันได้ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธินำคดีสู่ศาลที่มีอำนาจพิจารณาและพิพากษาคดีเกี่ยวกับข้อโต้แย้งหรือข้อพิพาทดังกล่าว

22.2 สัญญาฉบับนี้ให้อยู่ภายใต้การบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

คู่สัญญาลงนามหน้าถัดไป

WCP

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

นายสุนทร อรุณานนท์ชัย

พยาน

นายสมเกียรติ เรือนทองดี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

นายสมชัย บุญนำศิริ

นางชวินดา หาญรัตนกูล

พยาน

นางสาวธัญญาพร ตั้งอุทัยสุข

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดทรัพย์ที่เช่า

1. ที่ดินที่เช่า

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์[1]			เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่า[2]		
				ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา
1	9355	90	2372	2	1	16	2	1	16
2	9356	136	2373	1	2	84	1	2	84
รวมทั้ง 2 แปลง				4	0	0	4	0	0

2. อาคารที่เช่า

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

3. งานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า

3.1 งานระบบไฟฟ้าและน้ำประปา

3.2 งานระบบสุขาภิบาล

3.3 ระบบป้องกันอัคคีภัย

3.4 ระบบปรับอากาศ

3.5 ระบบลิฟท์โดยสาร

3.6 ระบบโทรศัพท์

3.7 ระบบบันไดเลื่อน

3.8 ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย

WCP

เอกสารแนบท้าย 2

รายละเอียดทรัพย์สินที่ซื้อ

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

WCP

เอกสารแนบท้าย 3

สัญญาเช่าและสัญญาบริการ

WCP

อาคารซี.พี ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ประจำเดือนตุลาคม 2556

	Tenant	Unit/ Location	Floor	Area (sq.m)	Rental Inclusive of Service fees Net (Baht/sq.m.) Rent	Service	Total	Lease commence	Rent commence
1	โรงเรียนกวดวิชาเกียรติบัณฑิต	A0 3-A04	3,4	1,511.00	250	320	570	10 ส.ค. 56	9 ส.ค. 59
2	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน	A05	5	718.00	250	225	475	1 ก.ค. 54	30 มิ.ย. 57
3	บจก.หลักทรัพย์จัดการกองทุน	A05-2	5	34.00	250	250	500	1 ก.ย. 56	30 มิ.ย. 57
4	สนง.ปลัดกระทรวงพัฒนาสังคมแ	A06	6	757.00	250	225	475	1 ต.ค. 56	30 ก.ย. 57
5	สนง.ปลัดกระทรวงพัฒนาสังคมแ	A07	7	772.00	250	225	475	1 ต.ค. 56	30 ก.ย. 57
6	บจก.ซีพี ออลล์	A08	8	757.00	250	50	300	1 ส.ค. 56	31 ก.ค. 59
	(ราคาเดิม 300/ตร.ม.) มีส่วนต่างรายได้เพิ่ม ตั้งแต่เดือนส.ค. (3 เดือน)								
7	โรงเรียนสอนภาษา AIMs	A09-1	9	220.00	250	250	500	1 เม.ย. 54	31 มี.ค. 57
8	หอการค้าไทยสวีเดน	A09-2	9	102.50	250	275	470	1 เม.ย. 56	31 มี.ค. 59
9	นายอำนาจ มุจนานนท์	A09-3	9	277.56	250	250	500	15 ธ.ค. 55	14 ธ.ค. 58
10	คุณอำนาจ มุจนานนท์	A09-4	9	103.00	250	250	480	1 ก.ค. 55	30 มิ.ย. 58
11	โรงเรียนกวดวิชาคณิตศาสตร์ อ.	A10	10	757.00	250	230	480	1 เม.ย. 55	28 ก.พ. 58
12	บจก.พฤกษาเรียลเอทเตท	A11	11	772.00	250	200	450	1 พ.ย. 53	31 ต.ค. 56
13	บจก.พฤกษาเรียลเอทเตท	A12	12	757.00	250	200	450	1 พ.ย. 53	31 ต.ค. 56
14	CPL (ห้องประชุม)	A12-1	12	23.47	0	0	0	-	-
15	โรงเรียนกวดวิชา ธนพงษ์	A12A	12A	772.00	250	230	480	1 เม.ย. 55	31 มี.ค. 58
16	สนง.ปลัดกระทรวงพัฒนาสังคมแ	A14	14	829.00	250	250	500	1 ต.ค. 56	30 ก.ย. 57
	สำนักงาน			9,162.53					
17	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน	A101, 102	1	424.05	250	1130	1380	1 มิ.ย. 56	31 พ.ค. 59
18	บริษัท ซี.พี.เอฟเทรดดิ้ง จำกัด	A103-105	1	301.00	250	250	500	26 ส.ค. 54	25 ส.ค. 57
19	บจก.เอ เอ ฟูด	A106	1	120.00	250	350	600	18 ต.ค. 56	17 ต.ค. 59
20	นางธนัญญา เชิบแก้ว	A107	1	42.00	250	350	600	15 ต.ค. 56	14 ต.ค. 59
21	รร.กวดวิชาดังใจ	AM 01-03	ลอย	670.00	250	450	700	16 ต.ค. 54	15 ต.ค. 57
22	รร.กวดวิชาดังใจ	AM 04	ลอย	40.00	250	450	700	15 ต.ค. 55	31 ต.ค. 57
23	รร.กวดวิชาดังใจ	AM 05	ลอย	126.00	250	550	800	15 ต.ค. 55	31 ต.ค. 57
24	ธนาคารออมสิน	A201, 202	2	204.00	250	750	900	1 พ.ค. 54	30 เม.ย. 57
25	บริษัท เค-มู จำกัด	A203	2	99.00	250	450	600	16 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 57
26	นายปิยะศักดิ์ อนันต์พูนผล	A204	2	126.00	250	330	550	1 ก.ค. 55	30 มิ.ย. 58
27	นายสันรินทร์ สุขอำรง	B101, 102	1	301.00	250	300	550	1 ต.ค. 55	30 ก.ย. 58
28	นายธนพล คูเกษมกิจ	B103	1	30.00	250	380	630	1 ต.ค. 56	30 ก.ย. 59
29	นายอัครเดช วงศ์สิริวิศาล	B104	1	39.00	250	400	650	15 มี.ค. 56	28 ก.พ. 58
30	ห้างหุ้นส่วนสามัญ ไอสมาร์ท	B105	1	51.00	250	500	700	16 พ.ย. 55	15 พ.ย. 58
31	สำนักงาน CPL	-	1	81.15	0	0	0	28 May 2012	-

wcp

32	นายกฤษณ์ ดำรงรัตน์	B106	1	67.00	250	500	750	1 มิ.ย. 56	31 พ.ค. 59
33	บริษัท เฮ้าส์ ออฟกริฟฟิน จำกัด	B201	2	201.00	250	350	500	1 มิ.ย. 55	31 พ.ค. 58
34	นายอานนท์ อรุณเมืองและนายค	B202	2	151.00	250	465	715	16 ธ.ค. 56	15 ธ.ค. 59
35	นายเดชบดินทร์ วงศ์ญาพรหม	B203	2	70.00	250	550	800	16 พ.ย. 56	15 พ.ย. 59
36	นายณรงค์ศักดิ์ อัครกรเมธา	B204	2	53.00	250	450	700	1 ส.ค. 54	31 ก.ค. 57
37	บริษัท สปริง เพอร์เฟค จำกัด	B205-B206	2	75.00	250	250	500	1 พ.ค. 55	31 พ.ค. 57
38	บริษัท สปริง เพอร์เฟค จำกัด	B207	2	36.00	250	250	500	1 มี.ค. 56	28 ก.พ. 57
39	นายพหล โกสิยะจินดา	B301	3	205.00	250	450	700	1 ส.ค. 54	31 ก.ค. 57
40	นายวิวัฒน์ พิทักษ์ทงศ์สมัท	B302	3	109.00	250	450	700	15 ส.ค. 54	14 ส.ค. 57
41	บริษัท เฮ้าส์ ออฟ กริฟฟิน จำกัด	B303	3	106.00	250	383.96	633.96	28 มี.ค. 54	27 มี.ค. 57
42	บริษัท เฮ้าส์ ออฟ กริฟฟิน จำกัด	B304	3	53.00	250	450	700	28 มี.ค. 54	27 มี.ค. 57
43	นางมัจฉรา ศรีสดใส	B305,306,307	3	115.00	250	550	800	1 ส.ค. 54	31 ก.ค. 57
44	นายมนตรี นิรมิตศิริพงศ์	B401	4	767.00	250	118	368	1 ต.ค. 56	30 ก.ย. 59
45	บจก.ซีพี ออลล์	C101-3	1	208.00	250	1000	1250	1 ส.ค. 56	31 ก.ค. 59
	(ราคาเดิม 1250/ตร.ม.) มีส่วนต่างรายได้เพิ่ม ตั้งแต่เดือนส.ค. (3 เดือน)								
46	บจก.ทรู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซล	C201	2	150.00	250	750	1000	1 ก.ค. 56	30 มิ.ย. 59
47	นางอุมณีย์ มิลวัชรมณี	C202	2	16.38	250	450	700	16 ส.ค. 54	15 ส.ค. 57
48	นายมนตรี นิรมิตศิริพงศ์	C301	3	215.00	250	70	320	1 ต.ค. 56	30 ก.ย. 59
49	บจก.เอ็ดไวซ์ เอ็ดดูเคชั่น	C302	3	16.69	250	650	900	1 ก.ย. 54	31 ส.ค. 57
50	นายมนตรี นิรมิตศิริพงศ์	C401	4	215.00	250	118	320	1 ต.ค. 56	30 ก.ย. 59
51	นายมนตรี นิรมิตศิริพงศ์	C501	5	215.00	250	118	320	1 ต.ค. 56	30 ก.ย. 59
	Retail			5,698.27					
51	บจก.อิช์ นาย ชูอิ	AD1 01	1	45.00	0	500	500	1 พ.ย. 56	31 ต.ค. 59
52	บจก. แครอท รีวอร์ดส	AD1 02	1	2.00		5000	5000	1 พ.ย. 56	31 ต.ค. 57
53	นางมนัสนันท์ อัทธิวิศวกุล	ADM 02	M	8.00	0	1000	1000	1 ก.ย. 56	31 ส.ค. 57
54	นายสุรัชต์ ชัญญโนทัย "	ADM 03	M	13.00	0	1000	1000	1 ก.ย. 56	31 ส.ค. 57
55	นายธวัชชัย ล้ำสมบัติ (ไม่ต่อสัญ	ADM 04	M	13.00	0	1000	1000	1 ธ.ค. 55	30 พ.ย. 56
	Code D			81.00					
56	บมจ. ซี.พี. เอฟเทรดดิ้ง (CP Foo	BS 1-01	1	27.00	120	80	200	26 ส.ค. 54	25 ส.ค. 57
57	บจก.ซีพี ออลล์	BS1-02	1	32.00	131.25	87.5	218.75	1 ส.ค. 56	31 ก.ค. 59
	(ราคาเดิม 200/ตร.ม.) มีส่วนต่างรายได้เพิ่ม ตั้งแต่เดือนส.ค. (3 เดือน)								
	CPL	BS1-04	1	38.85	-	-	0	-	-
58	บมจ. ซี.พี. เอฟเทรดดิ้ง (CP Foo	AS1-01	1	10.00	300	200	500	1 พ.ค. 55	25 ส.ค. 57
59	บริษัท มุงค์ฟอรส์ จำกัด	AS9-01	9	24.00	200	133.33	333.33	15 ก.ค. 56	14 ก.ค. 57
60	นายอำนาจ มุจนานนท์ (อ.โด้ง)	AS1-10	10	24.00	180	120	300	1 มิ.ย. 55	31 พ.ค. 58
61	นายธนพงษ์ กรีทาณรงค์เดช (อ	AS12A-01	13	24.00	180	120	300	1 พ.ค. 55	30 เม.ย. 58
	ห้องเก็บของ			179.85					

WCP

62	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มห	ATM-A01	1	2.00	0	4250	4250	1 ธ.ค. 55	30 พ.ย. 56
63	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ATM-A03	1	2.00	0	5000	5000	15 ก.ค. 56	14 ก.ค. 57
64	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ATM-A04	1	2.00	0	5,000	5,000	1 ก.ค. 56	30 มิ.ย. 57
	ATM			6.00					
65	บจก. ปีเอฟเคที	AB1001	ใต้ดิน	16.00	6160	0	6160	1 ก.ย. 56	31 ส.ค. 59
64	บจก.โทเทิล แอ็คเซ็สคอมมูนิเคชั่	39 จุด	-	-	0	2200	2200	1 ส.ค. 55	31 ก.ค. 58
65	บจก.หรู มูฟ	-	1-15	1.51	3500	0	3500	16 มิ.ย. 56	15 มิ.ย. 59
66	บจก.หรู มูฟ	95 จุด	-	-	0	1000	1000	16 มิ.ย. 56	15 มิ.ย. 59
67	บจก.หรู อินเตอร์เน็ต	6 จุด	1,M,2	-	0	1,666.67	1,666.67	1 มิ.ย. 54	31 พ.ค. 57
68	บมจ.หรู ยูนิเวอร์แซล คอนวอร์เจ	-	2,7,12	1.20	5100	0	5100	1 พ.ย. 54	31 ต.ค. 57
69	บมจ.ซิมโฟนี่ คอมมูนิเคชั่น	-	-	3.60	10,100	0	10100	1 พ.ย. 54	31 ต.ค. 57
70	บมจ.แอ็ดวานซ์ อินโฟเซอร์วิส	43 จุด	-	-	0	2400	2400	1 ก.พ. 54	31 ม.ค. 57
71	บมจ.แอ็ดวานซ์ อินโฟเซอร์วิส	-	7	20.00	5000	0	5000	1 ก.พ. 54	31 ม.ค. 57
72	ธนาคารธนาคารไทย จำกัด(มหาชน	AB001	B	69.00	200	0	200	1 ก.ค. 53	30 มิ.ย. 57
73	บมจ. ธนาคารทหารไทย	BS-03	2	13.00	200	0	200	1 ส.ค. 54	31 ก.ค. 57
	สถานีฐาน, Attenna			124.31					
74	บริษัท ทอยท์ ออฟ วิว (พีโอวี) มีเ	5 เครื่อง	ในลิฟต์	-	12500	0	12500	1 ต.ค. 54	30 ก.ย. 57
	ชำระรายไตรมาส								
	POV			-					
74	บจก.ซีเอ็มวายเค คัลเลอร์	งอาคาร(ด้านหลัง)					110,000	1 มี.ค. 54	28 ก.พ. 57
75	นายอัครรัตน์ หาญเมธีคุณา	ชั้น (หน้าร้าน	C					15 ก.ค. 56	14 ก.ค. 57
76	โรงเรียนเก็ยรดิบัณฑิต	ฝั่งพญาไท) /	A,B					10 ส.ค. 56	9 ส.ค. 57
77	ธนาคารออมสิน	ผนังกระจก ชั้	A,C					16 ส.ค. 56	16 ส.ค. 57
78	คุณอำนาจ มุจนาบนท์	าคารชั้น 9 (อ	9					1 พ.ค. 56	30 พ.ค. 57
79	คุณเธนพงษ์ กรีธาดำรงเดช	คารชั้น 12A (	12A					15 มิ.ย. 56	15 มิ.ย. 57
80	คุณอำนาจ มุจนาบนท์	าคารชั้น 10 (อ	10					1 พ.ย. 56	31 มี.ค. 57
81	คุณเพพล โกสีมะจินดา (ไม่ตอลลัญ	ผนังกระจก ชั้น 3						15 ต.ค. 55	14 ต.ค. 56
82	บจก. เฮ้วส์ออฟกริฟฟิน (ยกเลิกก	ผนังกระจก ชั้น 3		-				1 มี.ค. 56	28 ก.พ. 57
	อื่นๆ			-					
80	พื้นที่จัดกิจกรรม								
	กิจกรรม								

WCP

(น.ส. ๔ ข.)

ตำแหน่งที่ดิน
ระวาง น.ส. 5136 III 6620-5
เลขที่ดิน ๙๕๖ ๙๐
หน้าสำรวจ
ตำบล ทุ่งพญาไท (พญาไท)

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

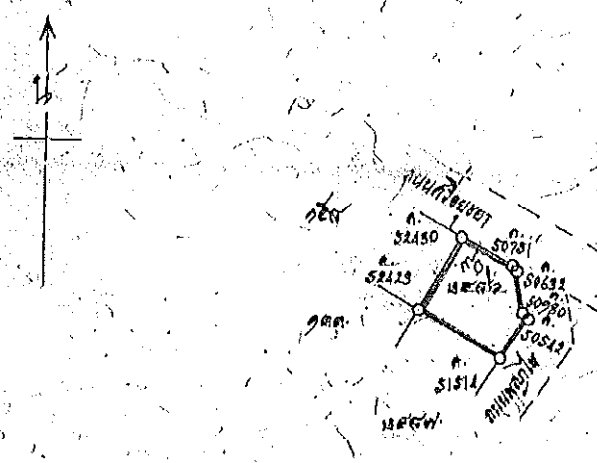
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๙๓๕๕
เล่ม ๙๔ หน้า ๕๘
อำเภอ พญาไท (ดุสิต)
(จังหวัด) กรุงเทพมหานคร

ให้แก่ ธนาคาร ทหารไทย จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๕๐ หมู่ที่ —
ถนน ราชดำเนิน
ซอย — ตำบล ป่าวรินทร์ อำเภอ พระนคร (จังหวัด) กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ — ไร่ — งาน ๑๖ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑: ๓๕๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑: ๕๐๐๐



จดทะเบียนวันที่ ๗ เดือน มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๑๖ เวลา ๑๐ นาฬิกา

(ศักดิ์ประเสริฐ บุญประดิษฐ์)
นายทะเบียนที่ดินจังหวัด
(ปลัดจังหวัด)

(นายศิริชัย ตันติวัฒน์)
เจ้าพนักงานที่ดิน

๑๕ ก.ค. ๒๕๑๖

ผู้เขียน
ผู้ตรวจ
ผู้ตรวจ

137812

ผู้เขียนแผนที่
ผู้ตรวจแผนที่
หัวหน้าการ

(ท.ด. ๖)

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการ เช่า (กรณีแปลงสภาพ) รวมสองโฉนด

ที่ดิน

โฉนดที่ 9355, 9356 เลขที่ดิน 90, 136 หน้าสำรวจ 2372, 2373

ตำบล ทุ่งพญาไท (พญาไท) อำเภอ พญาไท (ดุสิต) จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 13 เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช 2567

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง

ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (โดย นางกัญจนพร อักราวัฒนานุพงษ์ แทน) เลขประจำตัวประชาชน ผู้โอน อายุ - ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -----

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

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

กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ (โดย นางกัญจนพร อักราวัฒนานุพงษ์ แทน) เลขประจำตัวประชาชน ผู้รับโอน อายุ - ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -----

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการเช่าที่ดิน (กรณีแปลงภาพ) แปลงที่กล่าวข้างบนนี้ รวมสองโฉนด พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้โอนได้เช่าไว้จาก บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวมสองโฉนด มีกำหนดสามสิบปี ฉบับลงวันที่ 4 มีนาคม 2556 ("สัญญาเช่า") นั้นแก่ผู้รับโอนเป็นเด็ดขาดนับแต่วันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า และตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลืออยู่ โดยมีค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าเป็นจำนวน 569,000,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบเก้าล้านบาทถ้วน) โดยไม่มีค่าเช่าส่วนที่คงเหลืออยู่

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยืนยอมรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวในข้อ ๑. นั้น ทุกประการ และได้รับหนังสือสัญญาเช่ารายนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

ข้อ ๓. ผู้รับโอนตกลงชำระค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้โอนเป็นหน่วยทรัสต์ และผู้โอนได้รับชำระเป็นหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๔. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่า และให้นำสัญญาเช่าดังกล่าวไปต่อท้ายและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน (กรณีแปลงสภาพ) รวมสองโฉนด ของสำนักงานที่ดินด้วยทุกประการ

ข้อ ๕. การจดทะเบียนรายนี้ได้รับยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 และได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน) ..... (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 1 พ.ย. 2567)

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน) ..... (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 1 พ.ย. 2567)

(ลงลายมือชื่อพยาน) ..... (นายนิรวิทย์ ชื่นประดิษฐ์)

(ลงลายมือชื่อพยาน) ..... นายหฤษฎ์ แก้วหนู

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ระทั่งตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ

สำเนาหนังสือชี้ชวนฯ

ลำดับ	ประเภทของประกันภัย	เงินเอาประกันภัย /1 (บาท)	ระยะเวลาประกันภัย	ผู้รับผลประโยชน์
2.	ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	1,230,000,000	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	กองทุนรวม CPTGF
3.	ประกันภัยสำหรับเงิน (Money Insurance)	5,000,000	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	กองทุนรวม CPTGF
4.	ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)	250,000,000	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	บุคคลภายนอก
5.	ประกันภัยทรัพย์สินคุ้มครองจากเหตุการณ์ความไม่สงบ (Political Violence including War and Civil War Insurance)	3,500,000,000	31 ธ.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2567	กองทุนรวม CPTGF

หมายเหตุ: /1 ข้อมูลกรมธรรม์ประกันภัย ณ วันที่ 30 เมษายน 2567 และ วันที่ 25 กรกฎาคม 2567

/2 ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) วงเงินประกันภัยครอบคลุมตามมูลค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง (Replacement Cost)

กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของประกาศที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทุนรวม CPTGF จะโอนประกันภัยตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นไปยังกองทรัสต์ CPTREIT และจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อของกองทุนรวม CPTGF ในกรมธรรม์ให้เป็นกองทรัสต์ CPTREIT

3.1.2. อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

(1) ข้อมูลทั่วไป

สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างบางส่วน (ไม่รวมถึงอาคารชั้น 10 อาคารชั้น 29 และพื้นที่ของโรงแรมแกรนด์ ฟอร์จูน กรุงเทพฯ) งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เช่าจาก CPL และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

(2) ที่ตั้งของโครงการ

อาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ห่างจากพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ (สีลม สุรวงศ์) เป็นระยะทางประมาณ

8.00 กิโลเมตร โดยโครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 10 โฉนดและมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 15-3-03.8 ไร่ หรือ 6,303.8 ตารางวา ซึ่งมีรายละเอียดของโฉนดที่ดินดังนี้

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	เนื้อที่ดินที่เช่า			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
		ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	3106	0	0	40.0	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2	3107	0	0	37.0	
3	3108	0	0	37.0	
4	3109	0	0	38.0	
5	3110	0	0	38.0	
6	3112	0	0	38.0	
7	3114	0	0	38.0	
8	3116	0	0	38.0	
9	3117	0	0	50.0	
10	13243 (บางส่วน)	14	3	49.8	
รวมเนื้อที่ดิน		**15**	**3**	**03.8**	

นอกจากนี้สถานที่ตั้งอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ยังมีสถานที่สำคัญรอบข้างอาทิ สถานที่ราชการ รัฐวิสาหกิจ ห้างสรรพสินค้า และโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9	50 เมตร
ตลาดจ๊อดแฟร์ พระราม 9	300 เมตร
ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย	1,150 เมตร
เดอะสตรีท รัชดา	1,500 เมตร

ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ถนนรัชดาภิเษก ลักษณะผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร (ไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 38.00 เมตร ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์

(3) ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค

อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 30 ชั้น ขนาดประมาณ 53.00 x 83.00 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 32 ปี ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์บริการ และบันไดเลื่อน

โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีพระราม 9	0 กิโลเมตร
สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก	1.10 กิโลเมตร
จุดขึ้น/ลงทางพิเศษศรีรัช (ด่านอโศก 3)	0.70 กิโลเมตร
สถานีรถไฟฟ้า Airport Rail Link มักกะสัน	1.00 กิโลเมตร
ท่าอากาศยานดอนเมือง	21.00 กิโลเมตร
ท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ	26.00 กิโลเมตร

(4) รายละเอียดของโครงการ

โดยปัจจุบันทรัพย์สินใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า (Office) พื้นที่ค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เก็บของ (Stock)

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
สำนักงาน (Office)	25,365.16
พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	29,149.53
พื้นที่เก็บของ (Stock)	1,825.42

พื้นที่ Lotus's Fortune Town	13,805.00
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	**70,145.11**
รายละเอียดพื้นที่อื่น ๆ ของโครงการ	**ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ (ตารางเมตร)**
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	30,484.74
พื้นที่จอดรถ (Parking Area)	92,134.94
รวมพื้นที่อื่น ๆ	**122,619.68**

หมายเหตุ: พื้นที่ปล่อยให้เช่าดังกล่าว ไม่รวมพื้นที่ชั้นที่ 10 และชั้นที่ 29 ที่เป็นสำนักงานของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่นๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ประมาณ 1,890.56 ตารางเมตร

(5) รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งประเมินโดยบริษัท ซิมส์ พร็อมเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีมูลค่าทรัพย์สิน 4,326,000,000 บาท (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 19.42 ปี)

(6) ผลการดำเนินงาน

(ล้านบาท)	2564	2565	2566	ไตรมาสที่ 2 2567
รวมรายได้	496	625	686	337
กำไรจากการดำเนินงาน	288	392	417	221
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	89.72%	89.61%	90.35%	89.99%

(7) ประกันภัยที่จะรับโอนจากกองทุนรวม

ประกันภัยที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) มีรายละเอียดโดยสรุป ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภทของประกันภัย	เงินเอาประกันภัย /1 (บาท)	ระยะเวลาประกันภัย	ผู้รับผลประโยชน์
1.	ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance)/2	4,459,000,000	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	กองทุนรวม CPTGF
2.	ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	1,736,000,000	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	กองทุนรวม CPTGF

ลำดับ	ประเภทของประกันภัย	เงินเอาประกันภัย /1 (บาท)	ระยะเวลาประกันภัย	ผู้รับผลประโยชน์
3.	ประกันภัยสำหรับเงิน (Money Insurance)	5,000,000	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	กองทุนรวม CPTGF
4.	ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)	250,000,000	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	บุคคลภายนอก
5.	ประกันภัยทรัพย์สินคุ้มครองจากเหตุการณ์ความไม่สงบ (Political Violence including War and Civil War Insurance)	3,500,000,000	31 ธ.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2567	กองทุนรวม CPTGF

หมายเหตุ: /1 ข้อมูลกรมธรรม์ประกันภัย ณ วันที่ 30 เมษายน 2567 และ วันที่ 25 กรกฎาคม 2567

/2 ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) วงเงินประกันภัยครอบคลุมตามมูลค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง (Replacement Cost)

กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของประกาศที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทุนรวม CPTGF จะโอนประกันภัยตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นไปยังกองทรัสต์ CPTREIT และจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อของกองทุนรวม CPTGF ในกรมธรรม์ให้เป็นกองทรัสต์ CPTREIT

3.1.3. อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

(1) ข้อมูลทั่วไป

สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เช่าจาก CPL และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

(2) ที่ตั้งของโครงการ

อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตั้งอยู่เลขที่ 34 ถนนพญาไทและถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 4-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,600.0 ตารางวา ตั้งอยู่ห่างจากพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (สีลม สุรวงศ์) เป็นระยะทางประมาณ 5.00 กิโลเมตร ซึ่งมีรายละเอียดของโฉนดที่ดินดังนี้

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
		ไร่	งาน	ตร.ว.	

1	9355	2	1	16.0	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2	9356	1	2	84.0	
รวมเนื้อที่ดิน		**4**	**0**	**00.0**	

นอกจากนี้สถานที่ตั้งอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ยังมีสถานที่สำคัญรอบข้างอาทิ สถานที่ราชการ รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า และโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
สถานีรถไฟฟ้า BTS เชื่อมต่อ สถานีรถไฟฟ้า แอร์พอร์ต เรล ลิงก์สถานีพญาไท	0 เมตร
โรงเรียนสันติราษฎร์วิทยาลัย	150 เมตร
สถานีตำรวจนครบาลพญาไท	400 เมตร
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	880 เมตร

ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนพญาไท ลักษณะผิวจราจรเป็นลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 30.00 เมตร ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ และถนนศรีอยุธยา ผิวจราจรเป็นถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ เขตทางกว้างประมาณ 37.00 เมตร ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์

(3) ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค

- **อาคาร A** (อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9355)
  อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า ขนาดประมาณ 36.90 x 55.70 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 12,892.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 44 ปี

- **อาคาร B และอาคาร C** (อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9356)
  อาคารสำนักงานและจอดรถ สูง 5 ชั้น และ 7 ชั้น ขนาดประมาณ 44.70 x 60.80 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 16,764.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 44 ปี

ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์จอดรถและบันไดเลื่อน

โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท	0 กิโลเมตร
สถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ สถานีพญาไท	0 กิโลเมตร
จุดขึ้น-ลงทางพิเศษเฉลิมมหานคร	2.50 กิโลเมตร
ท่าอากาศยานดอนเมือง	26.00 กิโลเมตร
ท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ	33.00 กิโลเมตร

(4) รายละเอียดของโครงการ

โดยปัจจุบันทรัพย์สินใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า (Office) และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (Retail) พื้นที่เก็บของ (Stock)

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	พื้นที่เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
พื้นที่สำนักงาน (Office)	9,235.00
พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	5,627.12
พื้นที่เก็บของ (Stock)	86.00
รวมพื้นที่แบ่งเช่าทั้งหมด	**14,948.12**
รายละเอียดพื้นที่อื่น ๆ ของโครงการ	**ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ (ตารางเมตร)**
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	2,290.50
พื้นที่จอดรถ (Parking Area)	12,177.07
รวมพื้นที่อื่น ๆ	**14,467.57**

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่นๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ประมาณ 240.31 ตารางเมตร

(5) รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งประเมินโดยบริษัท ซิมส์ พร็อมเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีมูลค่าทรัพย์สิน 590,000,000 บาท (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 19.42 ปี)

(6) ผลการดำเนินงาน

(ล้านบาท)	2564	2565	2566	ไตรมาสที่ 2 2567
รวมรายได้	77	86	97	48
กำไรจากการดำเนินงาน	45	48	52	33
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	86.32%	70.60%	76.74%	84.07%

(7) ประกันภัยที่จะรับโอนจากกองทุนรวม

ประกันภัยที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีรายละเอียดโดยสรุป ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภทของประกันภัย	เงินเอาประกันภัย /1 (บาท)	ระยะเวลาประกันภัย	ผู้รับผลประโยชน์
1.	ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance)	622,000,000	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	กองทุนรวม CPTGF
2.	ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	194,000,000	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	กองทุนรวม CPTGF
3.	ประกันภัยสำหรับเงิน (Money Insurance)	5,000,000	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	กองทุนรวม CPTGF
4.	ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)	250,000,000	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	บุคคลภายนอก
5.	ประกันภัยทรัพย์สินคุ้มครองจากเหตุการณ์ความไม่สงบ (Political Violence including War and Civil War Insurance)	3,500,000,000	31 ธ.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2567	กองทุนรวม CPTGF

หมายเหตุ: /1 ข้อมูลกรมธรรม์ประกันภัย ณ วันที่ 30 เมษายน 2567 และ วันที่ 25 กรกฎาคม 2567

/2 ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) วงเงินประกันภัยครอบคลุมตามมูลค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง (Replacement Cost)

กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของประกาศที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทุนรวม CPTGF จะโอนประกันภัยตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นไปยังกองทรัสต์ CPTREIT และจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อของกองทุนรวม CPTGF ในกรมธรรม์ให้เป็นกองทรัสต์ CPTREIT

3.2. การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะรับโอนจากกองทุนรวม

ปัจจุบันการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทุนรวม CPTGF ดำเนินการโดย CPL ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม CPTGF จำนวน 3 โครงการ โดยภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT แล้ว CPL จะยังดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับโอนมาจากการแปลงสภาพ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3.3. สินทรัพย์อื่นและภาระที่กองทุนรวมโอนให้กองทรัสต์

ตามงบการเงินสิ้นสุดปีบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวม CPTGF มีเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 692,497,195 บาท เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามด้วยมูลค่ายุติธรรม 8,940,000,000 บาท เงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 342,382,215 บาท ในส่วนของภาระหนี้สิน กองทุนรวม CPTGF มีภาระหนี้สินที่ซึ่งไม่ใช่หนี้สินจากเงินกู้ยืมจำนวน 421,164,195 บาท

ตามงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กองทุนรวม CPTGF มีเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 870,751,000 บาท เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามด้วยมูลค่ายุติธรรม 8,733,000,000 บาท เงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 222,102,000 ในส่วนของภาระหนี้สิน กองทุนรวม CPTGF มีภาระหนี้สินที่ซึ่งไม่ใช่หนี้สินจากเงินกู้ยืมจำนวน 436,630,000 บาท ทั้งนี้สินทรัพย์อื่นและภาระที่กองทุนรวมโอนให้แก่กองทรัสต์จะไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

(1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

(2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF ซึ่งยังมิได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกและชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF การขีดชื่อกองทุนรวม CPTGF ออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์

ทั้งนี้ หนี้สำหรับทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ เช่น หนี้สินของกองทุนรวม CPTGF ที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวม CPTGF ยังไม่ได้ชำระ หรือมีแผนที่จะชำระก่อนถึง

สำเนาระวางแผนที่

ถนนสุขุมวิท
ถนนสุขุมวิท
ซอยสุขุมวิท 71
ซอยสุขุมวิท 71
ซอยสุขุมวิท 71

สำเนาราคาประเมินราชการ

ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

ดาวน์โหลด อปท. | บริการด้านอื่นๆ | ประกาศ | EN TH | ผู้ใช้งาน | ?

ค้นหาราคาประเมิน | เลขที่โฉนด | เลขที่ดิน | น.ส. 3 ก. | ห้องชุด | สิ่งปลูกสร้าง | สรุปราคาประเมินที่ดิน | ที่ดินประเภทอื่น

เลขที่โฉนด

ผลลัพธ์

จำนวนผลลัพธ์ 27 รายการ

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

เลขที่โฉนด : 9355 หน้าสำรวจ : 2372
อำเภอ/เขต : ดุสิต
ตำบล/แขวง : พญาไท

เครื่องหมายที่ดิน
ระวาง : 5136 III 6620 แผ่นที่ : 05
มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 90

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 2-1-16.0
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : **440,000**
ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : **403,040,000**

« ‹ หน้า 1 จาก 2 › »

ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

ดาวน์โหลด อปท. | บริการด้านอื่นๆ | ประกาศ | EN TH | ผู้ใช้งาน

ค้นหาราคาประเมิน | เลขที่โฉนด | เลขที่ดิน | น.ส. 3 ก. | ห้องชุด | สิ่งปลูกสร้าง | สรุปราคาประเมินที่ดิน | ที่ดินประเภทอื่น

เลขที่โฉนด

ผลลัพธ์

จำนวนผลลัพธ์ 25 รายการ

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

เลขที่โฉนด : 9356 หน้าสำรวจ : 2373
อำเภอ/เขต : ดุสิต
ตำบล/แขวง : พญาไท

เครื่องหมายที่ดิน
ระวาง : 5136 III 6620 แผ่นที่ : 05
มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 136

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 1-2-84.0
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : **440,000**
ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : **300,960,000**

« ‹ หน้า 1 จาก 2 › »

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ

หมายเหตุ จ่ายใบอนุญาตที่เขต กญาไท

09
อ. ๒

หนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร

ที่ ๔๐๕/๒๕๑๘

กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๑๘

อนุญาตให้ ธนาคารกรุงไทย จำกัด โดยนายสนิท อัครานุเคราะห์ เลขที่ อยู่ที่ ๔๖ อาคาร ๒ ถนนรางน้ำ ปลูกสร้างอาคารได้ตามกำหนดต่อไปนี้ :-

ให้ปลูกสร้าง ณ ถนนพหลโยธิน ตำบลสามเสนใน อำเภอพญาไท กรุงเทพมหานคร ในโฉนดที่ ๔๓๕๕, ๔๓๕๖ เป็นที่ดินของ ธนาคารกรุงไทย จำกัด

เป็นอาคาร ตึกปูนสี่ชั้น

เพื่อใช้ สำนักงาน เจ้าของ ธนาคารกรุงไทย จำกัด

ตามแผนผังที่ — แบบก่อสร้างที่ —

รายการที่ — รายคำนวณที่ —

ขนาดอาคารรวม ๑,๔๖๕.๑๑ ตารางเมตร

ค่าธรรมเนียม เป็นเงิน ๑๑,๔๖๗ บาท ๕๐ สตางค์

หนังสืออนุญาตนี้มีกำหนดอายุถึงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๑๙

ในหมดเขต และอาคารนั้นจะใช้เป็นที่พักอาศัย

ได้.

นาม

(นางวงศ์ลี สุขะรักษ์)
ผู้อนุญาต
ปลัดกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ย. ๑

หนังสือขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

วันที่ 3 มกราคม 2518

ข้าพเจ้า ธนาคารทหารไทย จำกัด

อยู่ที่ 96 อาคาร 2 ถนนราชดำเนิน กรุงเทพมหานคร

ขอรับอนุญาตปลูกสร้างอาคารจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตามข้อความต่อไปนี้ :—

เพื่อปลูกสร้าง ณ ถนนพญาไทตัดกับถนนศรีอยุธยา แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพฯ

ในโฉนดที่ 9355, 9356 เป็นที่ดินของ ธนาคารทหารไทย จำกัด

เป็นอาคาร ที่ทำการธนาคาร อาคารจอดรถ และอาคารหมวดเชิญ

เพื่อใช้ ในกิจการธนาคาร เจ้าของ ธนาคารทหารไทย จำกัด

ตามแผนผังที่ 1612 แบบก่อสร้างที่

รายการที่ รายคำนวณที่

ควบคุมการปลูกสร้างโดย วิศวกร และ สถาปนิก เป็นนายงาน

กำหนดแล้วเสร็จใน 900 วัน

ขอได้ออกหนังสืออนุญาตให้ข้าพเจ้าปลูกสร้างอาคารชนิด คอนกรีต

เชิงเหล็ก ตามแผนผังแบบก่อสร้าง และรายการซึ่งได้ให้

ตรวจสอบแล้วสามชุด.

ธนาคารทหารไทย จำกัด

นาม

(นายชัยชนะ อินจุฬา)

ผู้จัดการฝ่ายอำนวยการกลาง

สำหรับหน้าที่ผู้จัดการ

ที่ กท ๗๑๐๓/ ๓๙๗๒

สำนักงานเขตราชเทวี
๑๐ ถนนพญาไท กทม.๑๐๔๐๐

๑๙ กรกฎาคม ๒๕๕๖

เรื่อง รับรองสิ่งปลูกสร้าง

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้แจ้งขอให้ตรวจสอบและรับรองสิ่งปลูกสร้างอาคาร ๓ หลัง ประกอบด้วย อาคาร ค.ส.ล. ๑๕ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น อาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น (ดาดฟ้า) และอาคาร ค.ส.ล. ๕ ชั้น บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๓๕๕ และ ๙๓๕๖ ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ ๓๔ ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด(มหาชน) เป็นเจ้าของอาคาร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานเขตราชเทวีได้ดำเนินการตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่ามีสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินของ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นจริง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางลักษณา โรจน์ธำรงค์)
ผู้อำนวยการเขตราชเทวี

ฝ่ายโยธา ๐๒ ๓๕๔ ๔๒๐๓
โทร ๐๒ ๓๕๔ ๔๒๐๓
โทรสาร ๐๒ ๓๕๔ ๔๒๐๓

หนังสือขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

วันที่ 3 มีนาคม 2518

ข้าพเจ้า ธนาคารทหารไทย จำกัด

อยู่ที่ 96 อาคาร 2 ถนนราชดำเนิน กรุงเทพมหานคร

ขอรับอนุญาตปลูกสร้างอาคารจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตามข้อความต่อไปนี้ :—

เพื่อปลูกสร้าง ณ ถนนพญาไทตัดกับถนนศรีอยุธยา แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพฯ

ในโฉนดที่ 9355,9356 เป็นที่ดินของ ธนาคารทหารไทย จำกัด

เป็นอาคาร ที่ทำการธนาคาร อาคารจอดรถ และอาคารพาณิชย์

เพื่อใช้ ในกิจการธนาคาร เจ้าของ ธนาคารทหารไทย จำกัด

ตามแผนผังที่ 1612 แบบก่อสร้างที่ -

รายการที่ รายคำนวณที่ -

ควบคุมการปลูกสร้างโดย วิชาชีพ และ ธนาคารฯ เป็นนายงาน

กำหนดแล้วเสร็จใน 900 วัน

ขอได้ออกหนังสืออนุญาตให้ข้าพเจ้าปลูกสร้างอาคารชนิด คอนกรีตเสริมเหล็ก ตามแผนผังแบบก่อสร้าง และรายการซึ่งได้ให้ตรวจสอบแล้วสามชุด.

ธนาคารทหารไทย จำกัด

นาม

(นายสันทัด กู้ศักดิ์ผล)
ผู้จัดการฝ่ายอำนวยการกลาง
ลงนามแทนกรรมการผู้จัดการ

ท.ร.เรก ข่ายใบอนุญาตที่เขต ดุสิต

09
อ. ๒

หนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร

ที่ ๕๐๙/๒๕๑๙

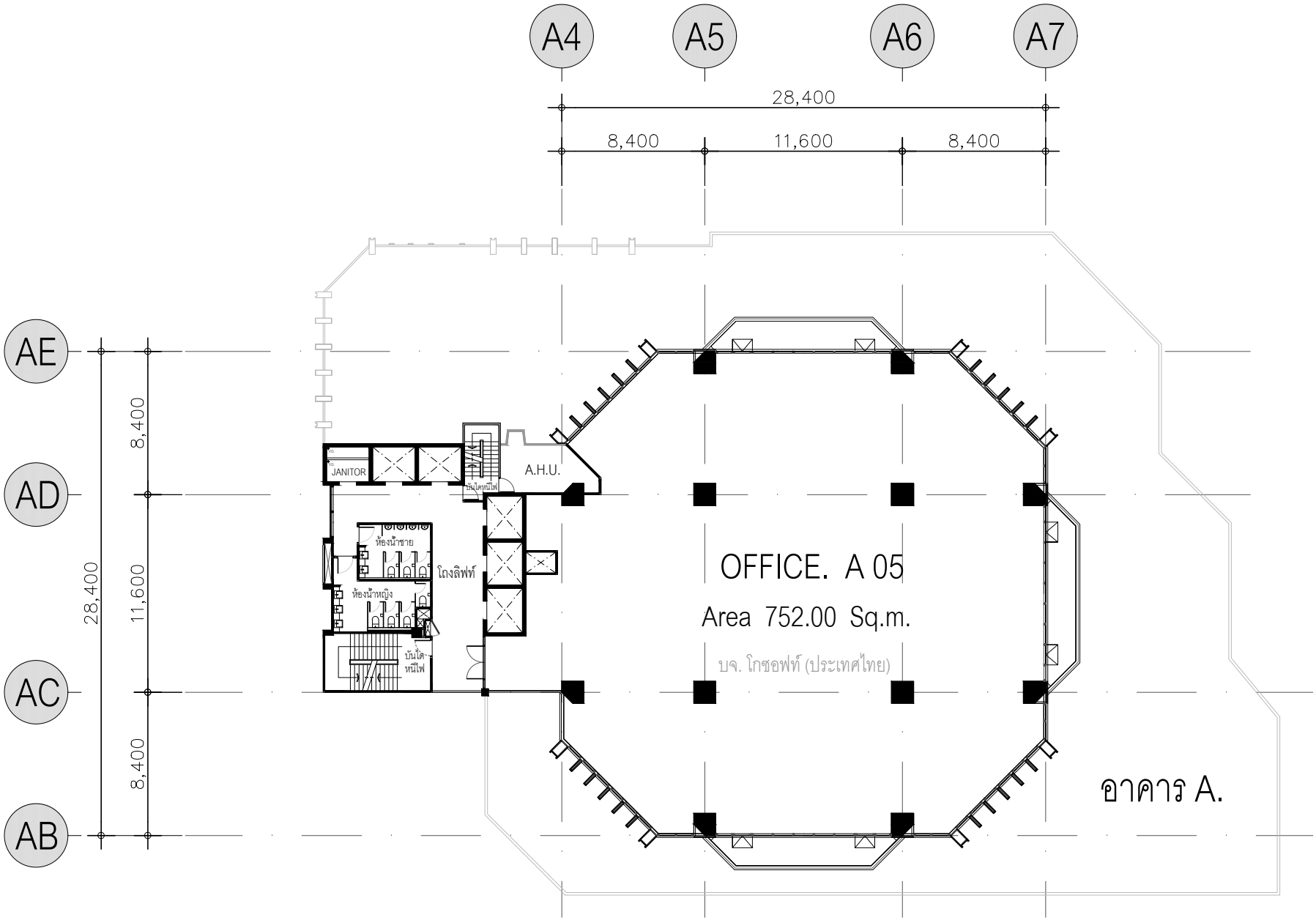
กรุงเทพมหานคร
วันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๑๙

อนุญาตให้ ธนาคารกรุงไทย จำกัด โดยนายอนันต์ อัศวานนท์ เลขที่
อยู่ที่ ๕๖ อาคาร ๒ ถนนราชดำเนิน ปลูกสร้าง
อาคารได้ตามกำหนดต่อไปนี้:—
ให้ปลูกสร้าง ณ ถนนราชดำเนินกลาง แขวงวัดไผ่ตัน เขตพระนคร
ในโฉนดที่ ๕๓๕๕, ๕๓๕๖ เป็นที่ดินของ ธนาคารกรุงไทย จำกัด
เป็นอาคาร ที่ทำการสำนักงาน ชั้น
เพื่อใช้ สำนักงาน เจ้าของ ธนาคารกรุงไทย จำกัด
ตามแผนผังที่ — แบบก่อสร้างที่ —
รายการที่ — รายคำนวณที่ —
ขนาดอาคารรวม ๑๕,๖๕๖.๐๐ ตารางเมตร
ค่าธรรมเนียม เป็นเงิน ๑๑,๕๖๑ บาท ๕๐ สตางค์
หนังสืออนุญาตนี้มีกำหนดอายุถึงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๑๙
เป็นหมดเขต และอาคารนั้นจะใช้เป็นที่พักอาศัย
ได้.

นาม

(นายพิชิต สมะสิริ)
ผู้อนุญาต
ปลัดกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

รายละเอียดผังอาคาร แสดงในหน้าต่อไป



W
S
N
E

PLAN OFFICE.

752.00 Sq.m. 5 th. Floor.

เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์รูนทาวน์) ชั้น 10
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 5
(ส่วนสำนักงาน)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- [ ] (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- [ ] (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- [ ] (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- [ ] (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- [ ] (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- [ ] (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ดป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

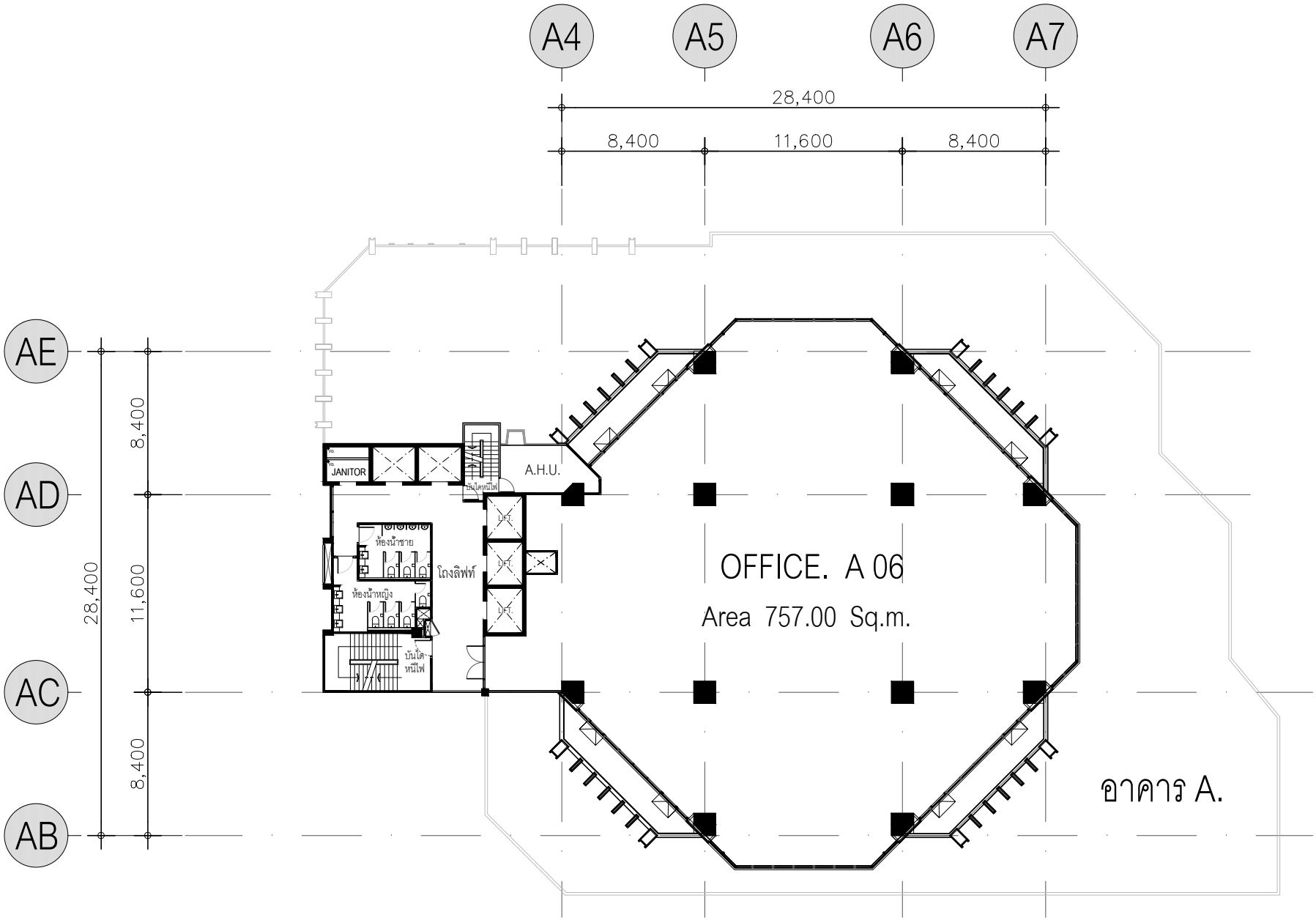
แบบแสดง :

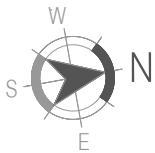
PLAN OFFICE.
5 th. Floor.

วันที่ 19 / 06 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:350	01	01





PLAN OFFICE.

757.00 Sq.m. 6 th. Floor.

เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์รูนทาวน์) ชั้น 10
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 6
(ส่วนสำนักงาน)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- ☐ (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- ☐ (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- ☐ (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- ☐ (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- ☐ (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- ☐ (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ดป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

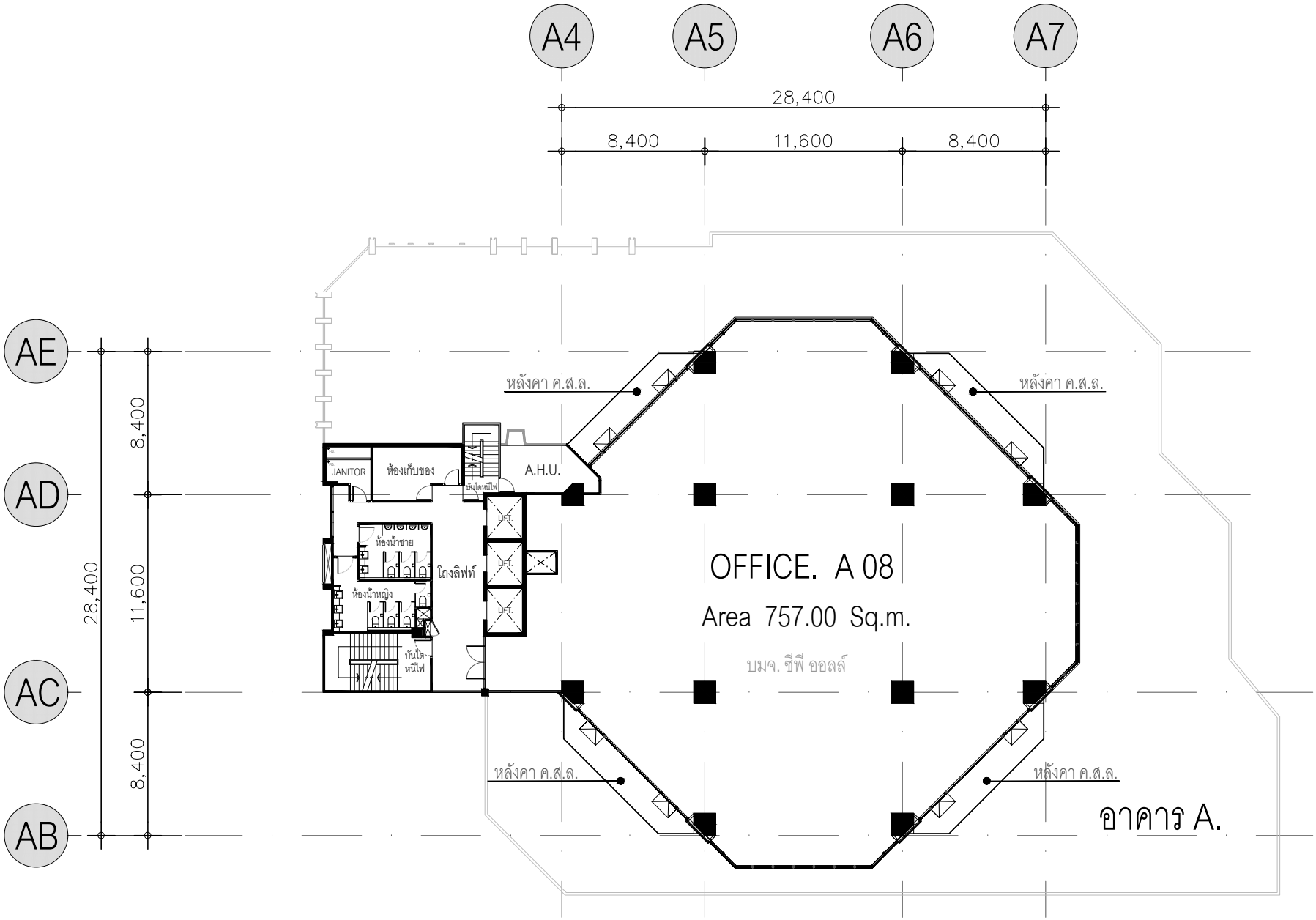
แบบแสดง :

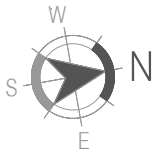
PLAN OFFICE.
6 th. Floor.

วันที่ 19 / 06 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:350	01	01





PLAN OFFICE.

757.00 Sq.m. 8 th. Floor.

เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์รูเทาวน์) ชั้น 10
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 8
(ส่วนสำนักงาน)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- [ ] (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- [ ] (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- [ ] (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- [ ] (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- [ ] (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- [ ] (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ด/ป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

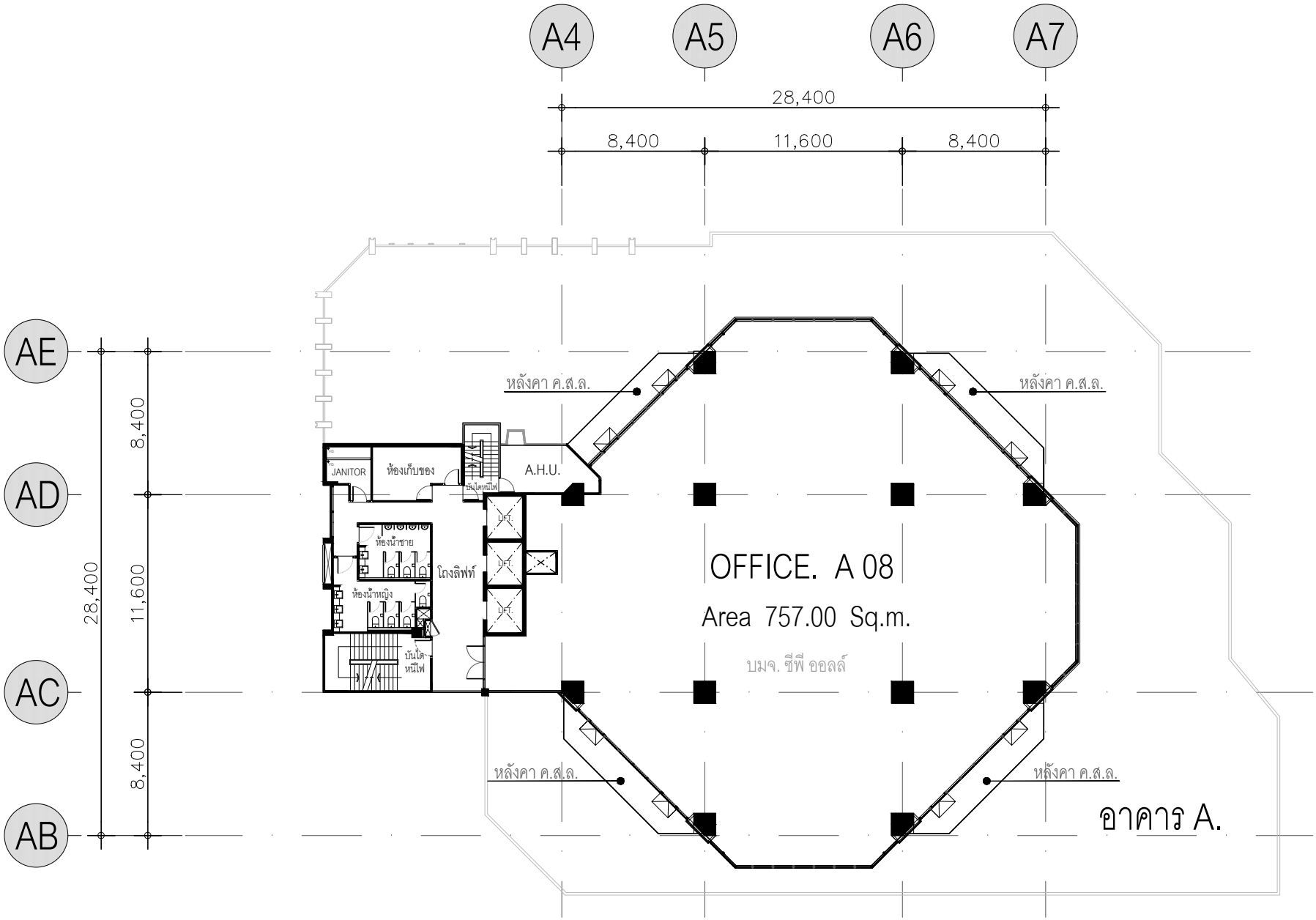
แบบแสดง :

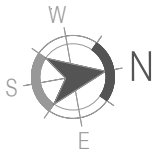
PLAN OFFICE.
8 th. Floor.

วันที่ 19 / 06 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:350	01	01





PLAN OFFICE.

757.00 Sq.m. 8 th. Floor.

เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์รูเทาวน์) ชั้น 10
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 8
(ส่วนสำนักงาน)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- [ ] (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- [ ] (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- [ ] (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- [ ] (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- [ ] (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- [ ] (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ด/ป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

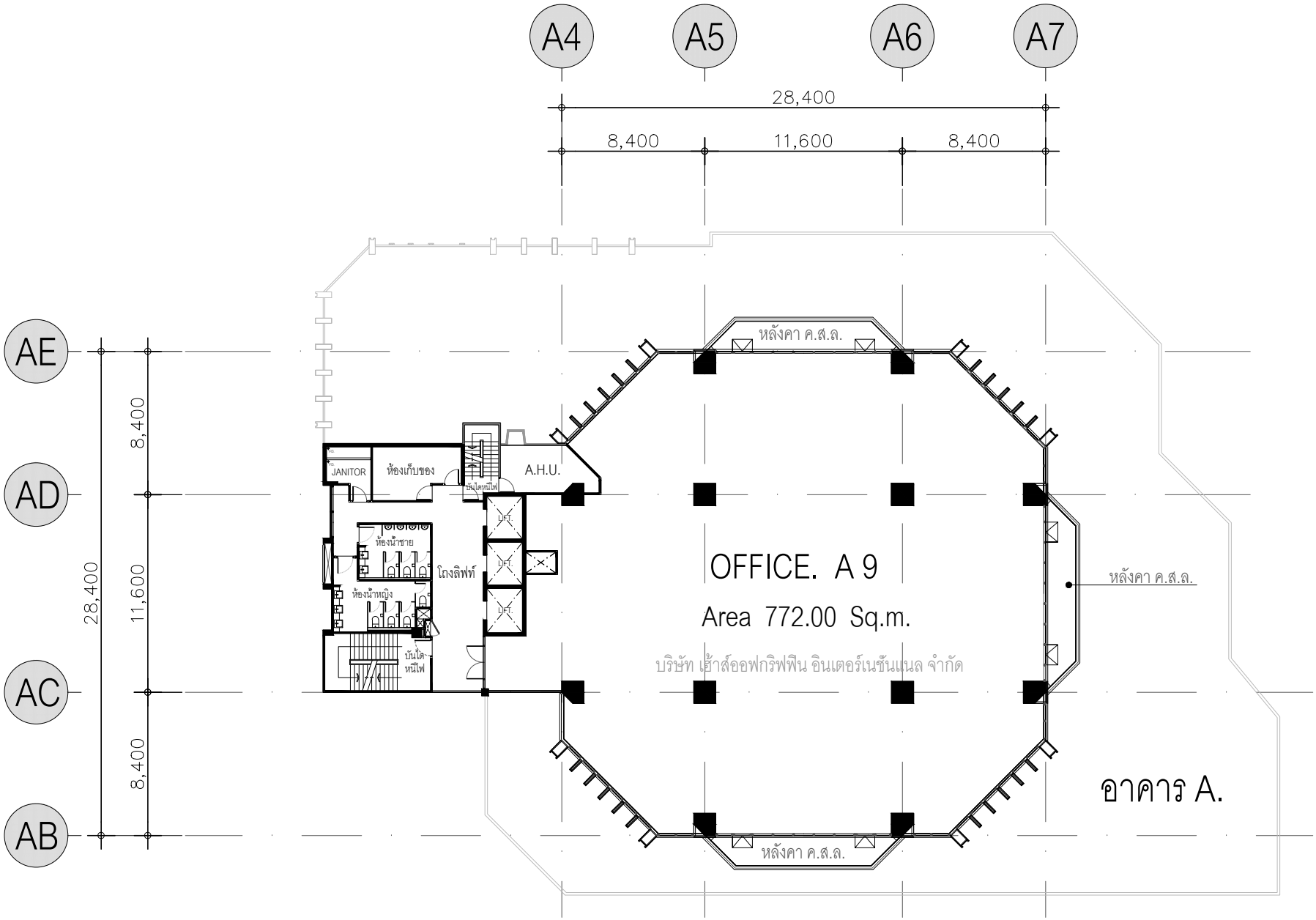
แบบแสดง :

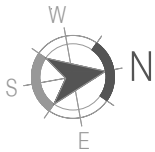
PLAN OFFICE.
8 th. Floor.

วันที่ 19 / 06 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:350	01	01





PLAN OFFICE.

772.00 Sq.m. 9 th. Floor.

เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์รูนทาวน์) ชั้น 10
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 9
(ส่วนสำนักงาน)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- ☐ (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- ☐ (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- ☐ (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- ☐ (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- ☐ (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- ☐ (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ดป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

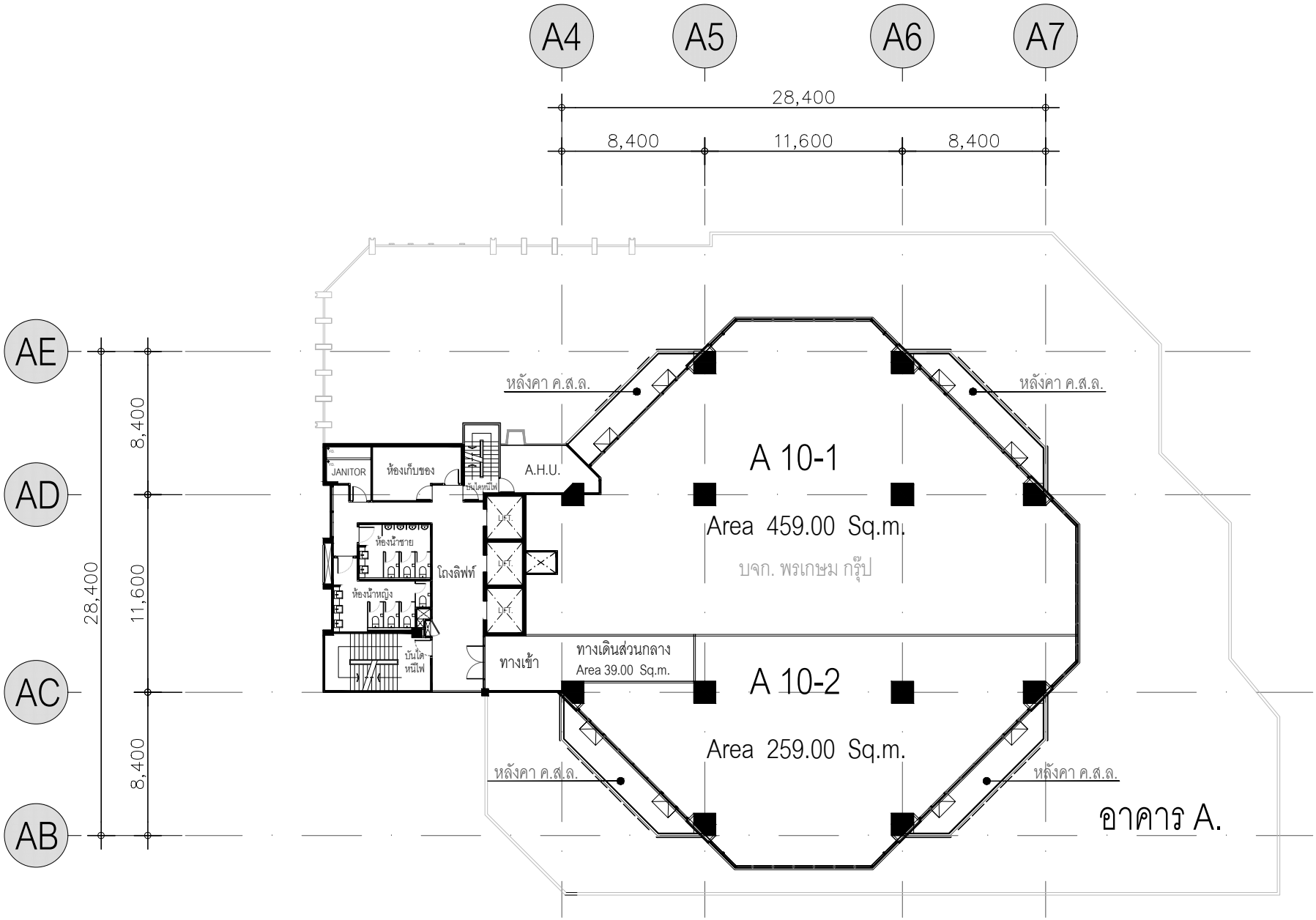
แบบแสดง :

PLAN OFFICE.
9 th. Floor.

วันที่ 19 / 06 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:350	01	01



PLAN OFFICE.

10 th. Floor.

เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์รูนทาวน์) ชั้น 10
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 10
(ส่วนสำนักงาน)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- ☐ (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- ☐ (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- ☐ (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- ☐ (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- ☐ (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- ☐ (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ด/ป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

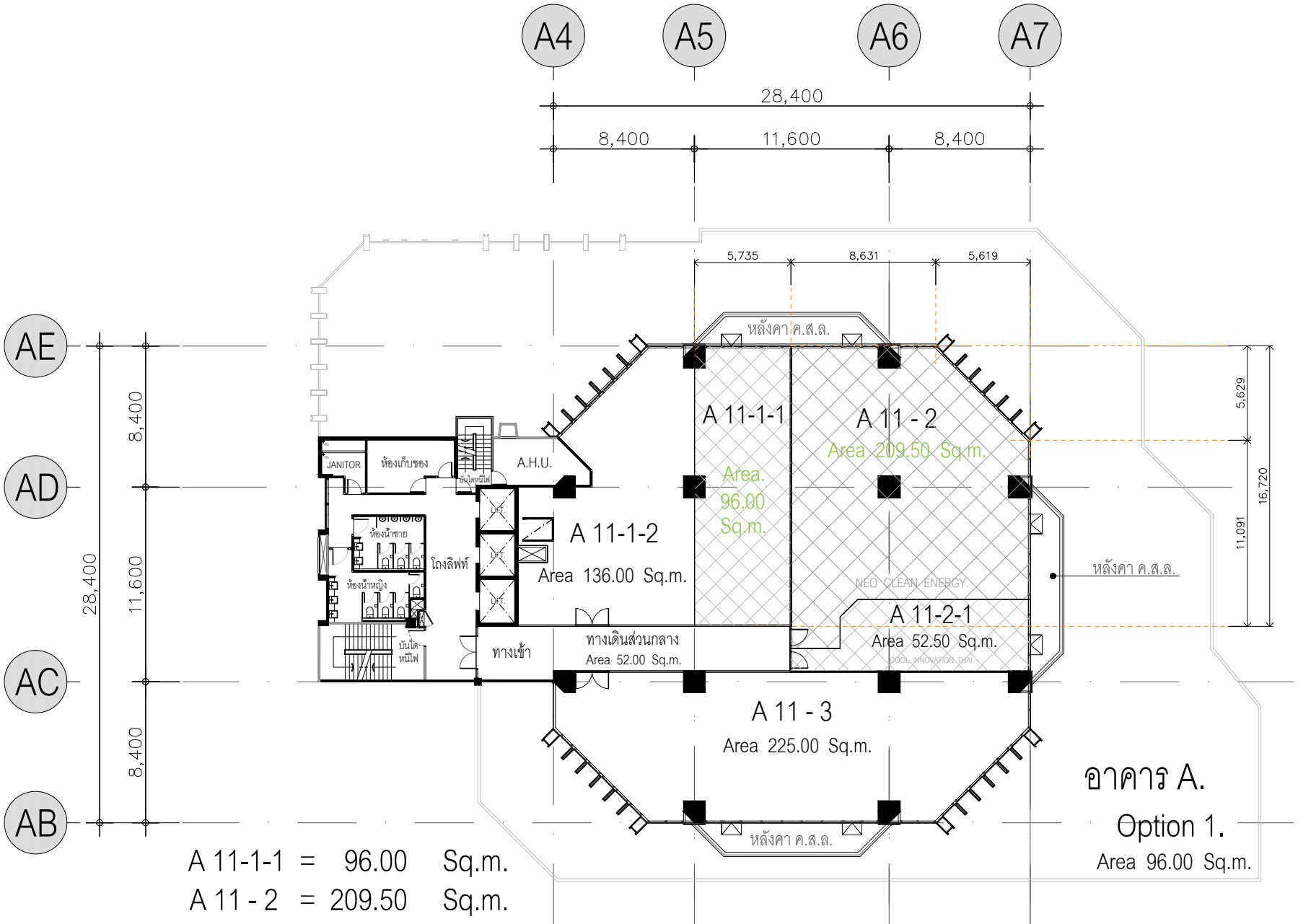
แบบแสดง :

PLAN OFFICE.
10 th. Floor.

วันที่ 19 / 06 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:350	01	01



เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์รูนทาวน์) ชั้น 10
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 11
(ส่วนสำนักงาน)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- [ ] (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- [ ] (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- [ ] (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- [ ] (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- [ ] (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- [ ] (6) อื่น _____

อนุมัติ วันที่ / /

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ด/ป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

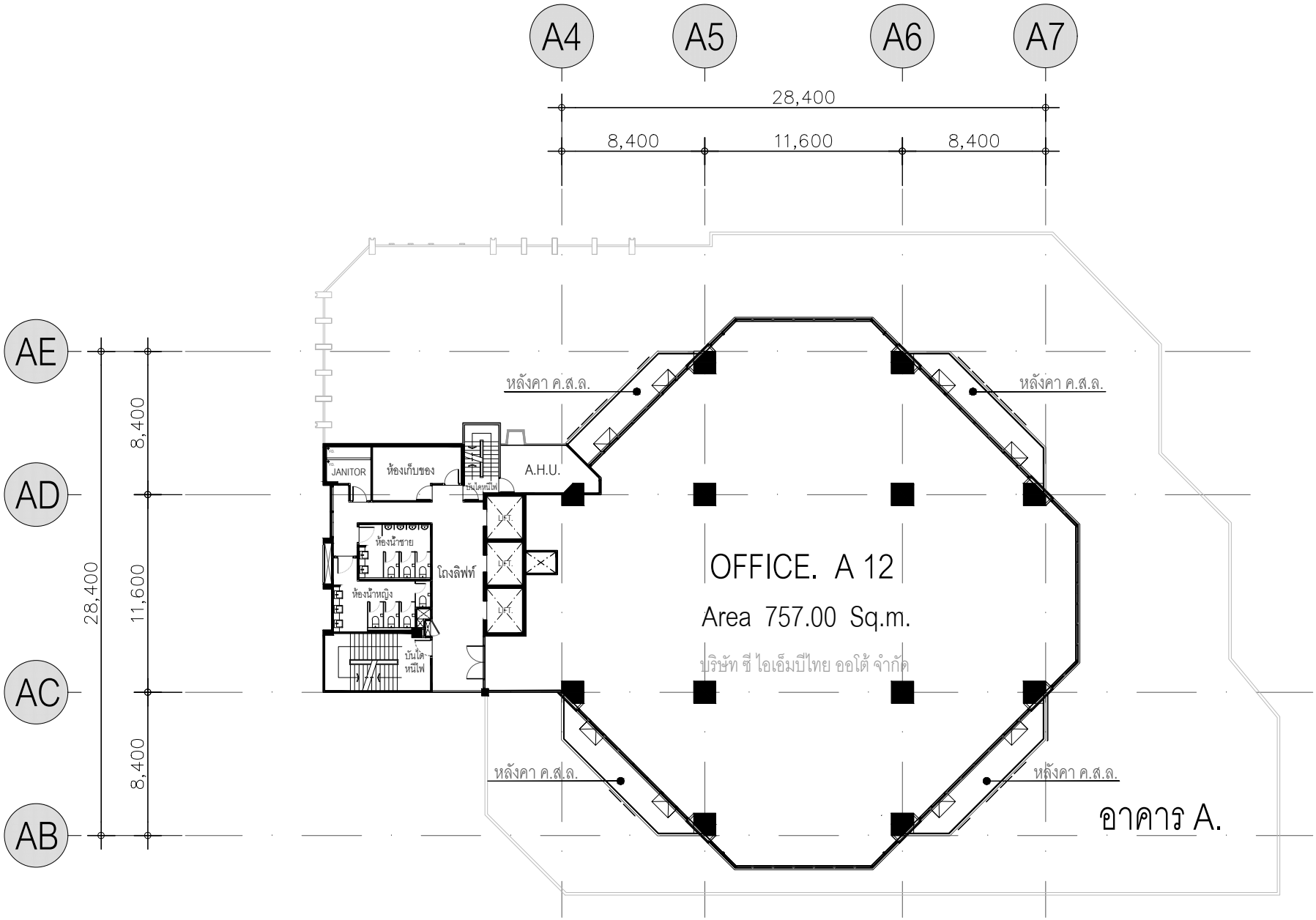
แบบแสดง :

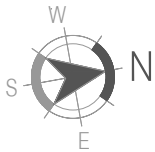
PLAN OFFICE.
11 th. Floor.

วันที่ 19 / 06 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:350	01	01





PLAN OFFICE.

757.00 Sq.m. 12 th. Floor.

เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์รูนทาวน์) ชั้น 10
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 12
(ส่วนสำนักงาน)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- ☐ (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- ☐ (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- ☐ (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- ☐ (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- ☐ (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- ☐ (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ด/ป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

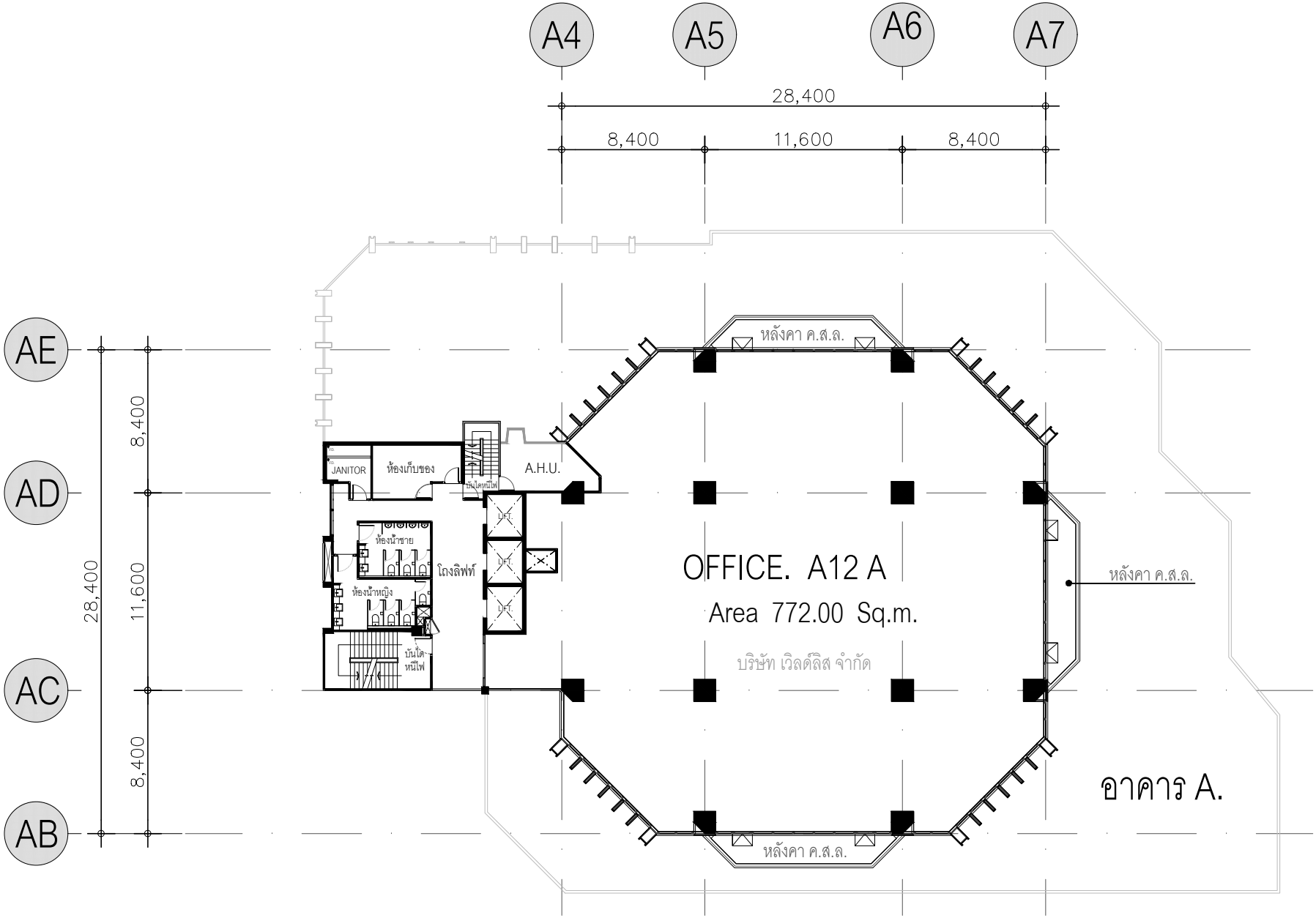
แบบแสดง :

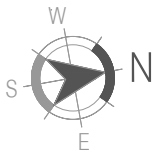
PLAN OFFICE.
12 th. Floor.

วันที่ 19 / 06 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:350	01	01





PLAN OFFICE.

772.00 Sq.m. 12A th. Floor.

เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์รูนทาวน์) ชั้น 10
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 12A
(ส่วนสำนักงาน)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- ☐ (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- ☐ (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- ☐ (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- ☐ (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- ☐ (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- ☐ (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ดป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

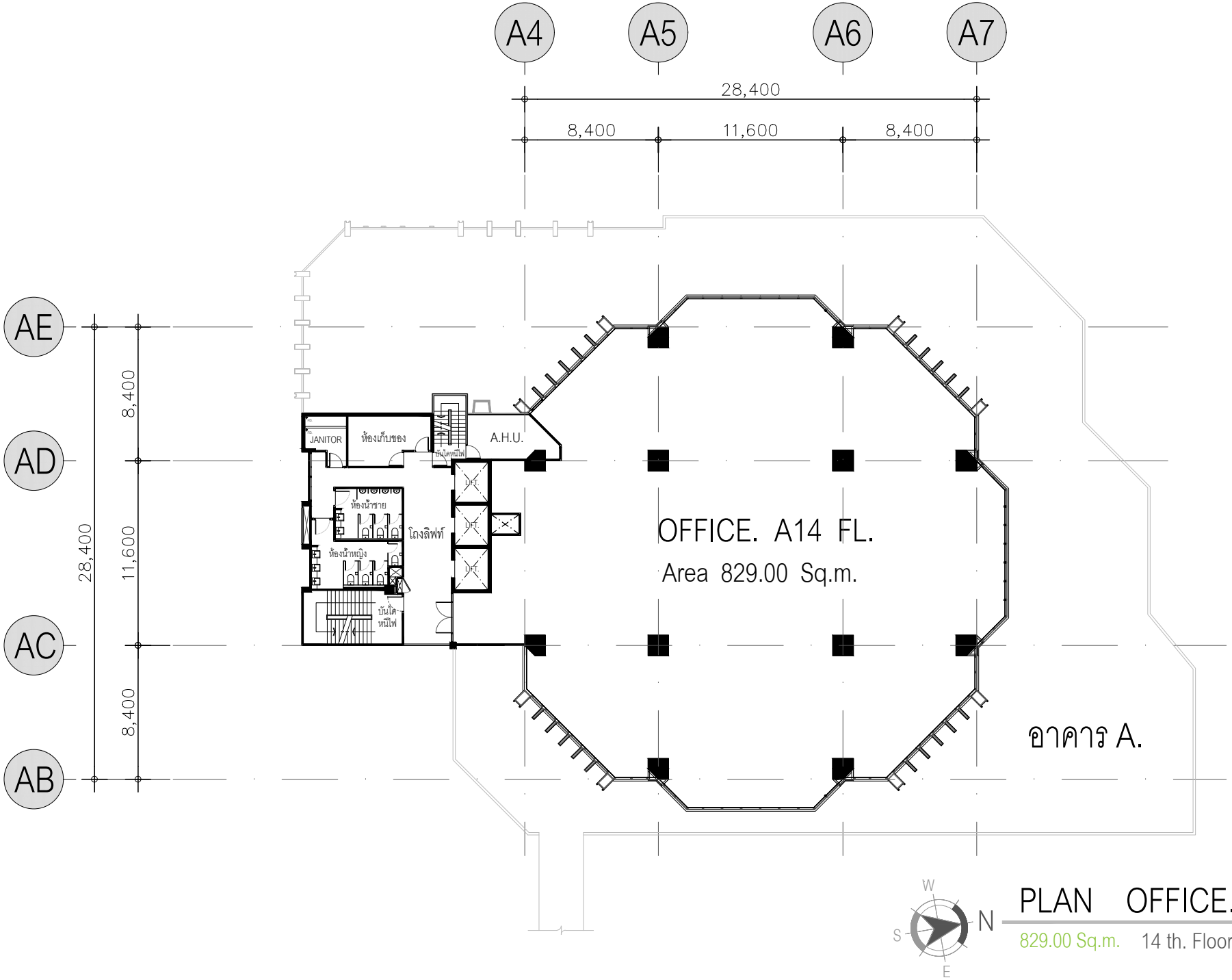
แบบแสดง :

PLAN OFFICE.
12A th. Floor.

วันที่ 19 / 06 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:350	01	01



PLAN OFFICE.

829.00 Sq.m. 14 th. Floor.

เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พัชรีรูมทาวน์) ชั้น 16
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 14
(ส่วนสำนักงาน)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- [ ] (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- [ ] (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- [ ] (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- [ ] (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- [ ] (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- [ ] (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ดป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

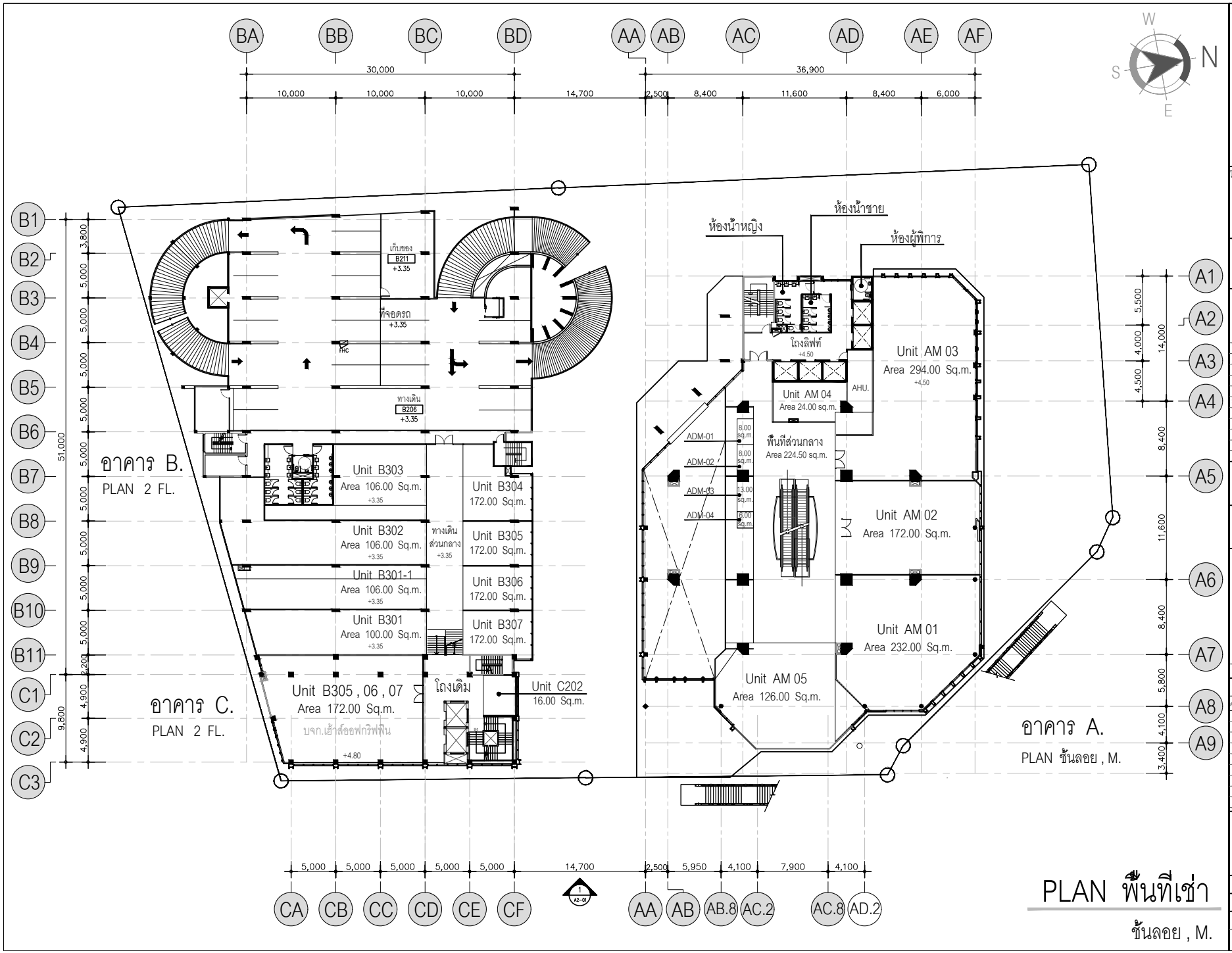
แบบแสดง :

PLAN OFFICE.
14 th. Floor.

วันที่ 19 / 06 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:350	01	01



PLAN พื้นที่เช่า

ชั้นลอย , M.

เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ชั้น 16
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น M,ชั้นลอย)
(อาคาร A, อาคาร C ชั้น 2)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- ☐ (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- ☐ (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- ☐ (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- ☐ (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- ☐ (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- ☐ (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ด/ป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

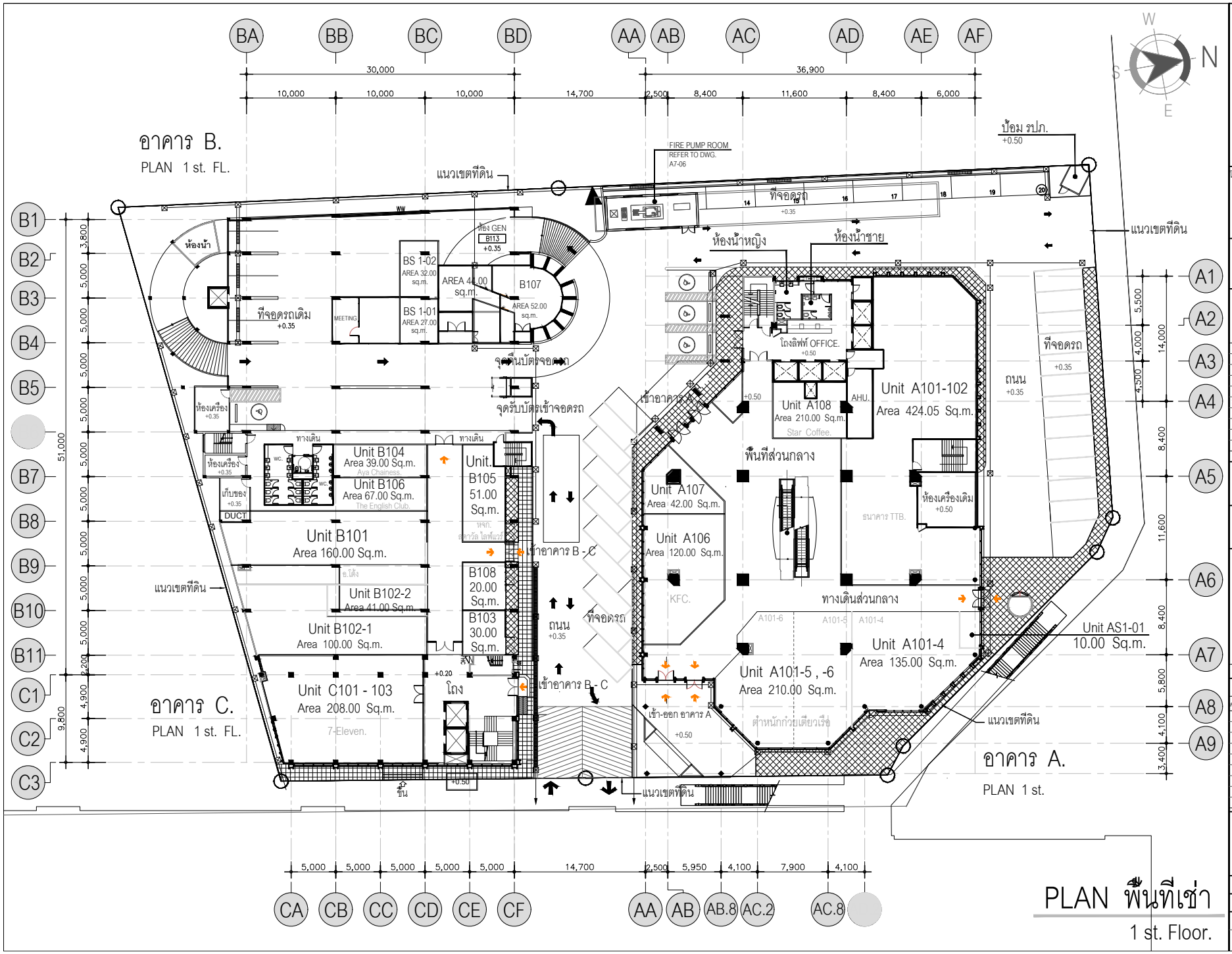
แบบแสดง :

PLAN พื้นที่เช่า
ชั้นลอย , M.

วันที่ 19 / 06 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:550	01	01



เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์รูนทาวน์) ชั้น 16
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 1
(ส่วนพื้นที่เช่า)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- ☐ (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- ☐ (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- ☐ (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- ☐ (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- ☐ (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- ☐ (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ด/ป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

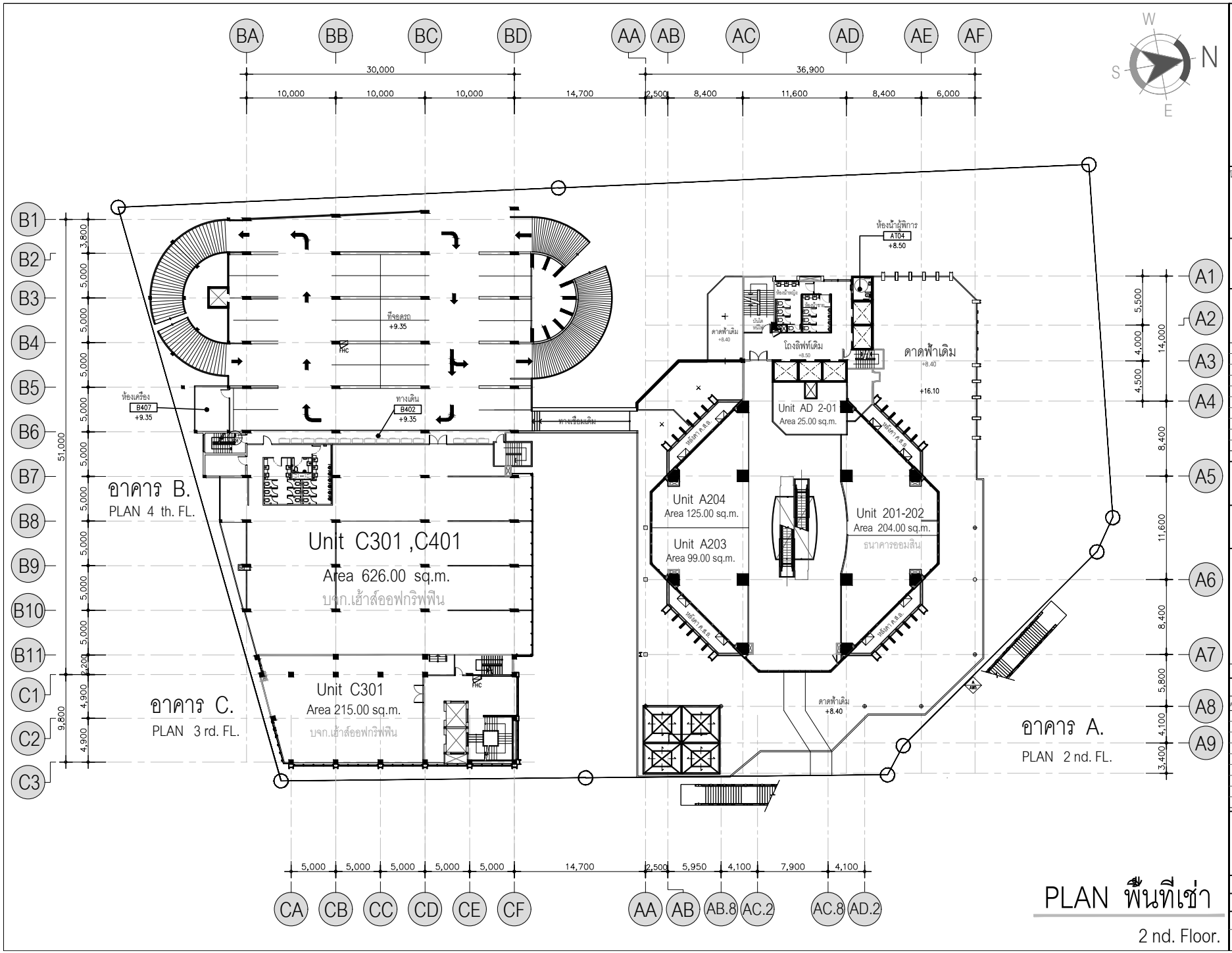
แบบแสดง :

PLAN พื้นที่เช่า
1 th. Floor.

วันที่ 02 / 02 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:550	01	01



PLAN พื้นที่เช่า

2 nd. Floor.

เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์รูนทาวน์) ชั้น 16
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 2
(อาคาร A, อาคาร C ชั้น 3)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- ☐ (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- ☐ (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- ☐ (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- ☐ (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- ☐ (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- ☐ (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ด/ป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

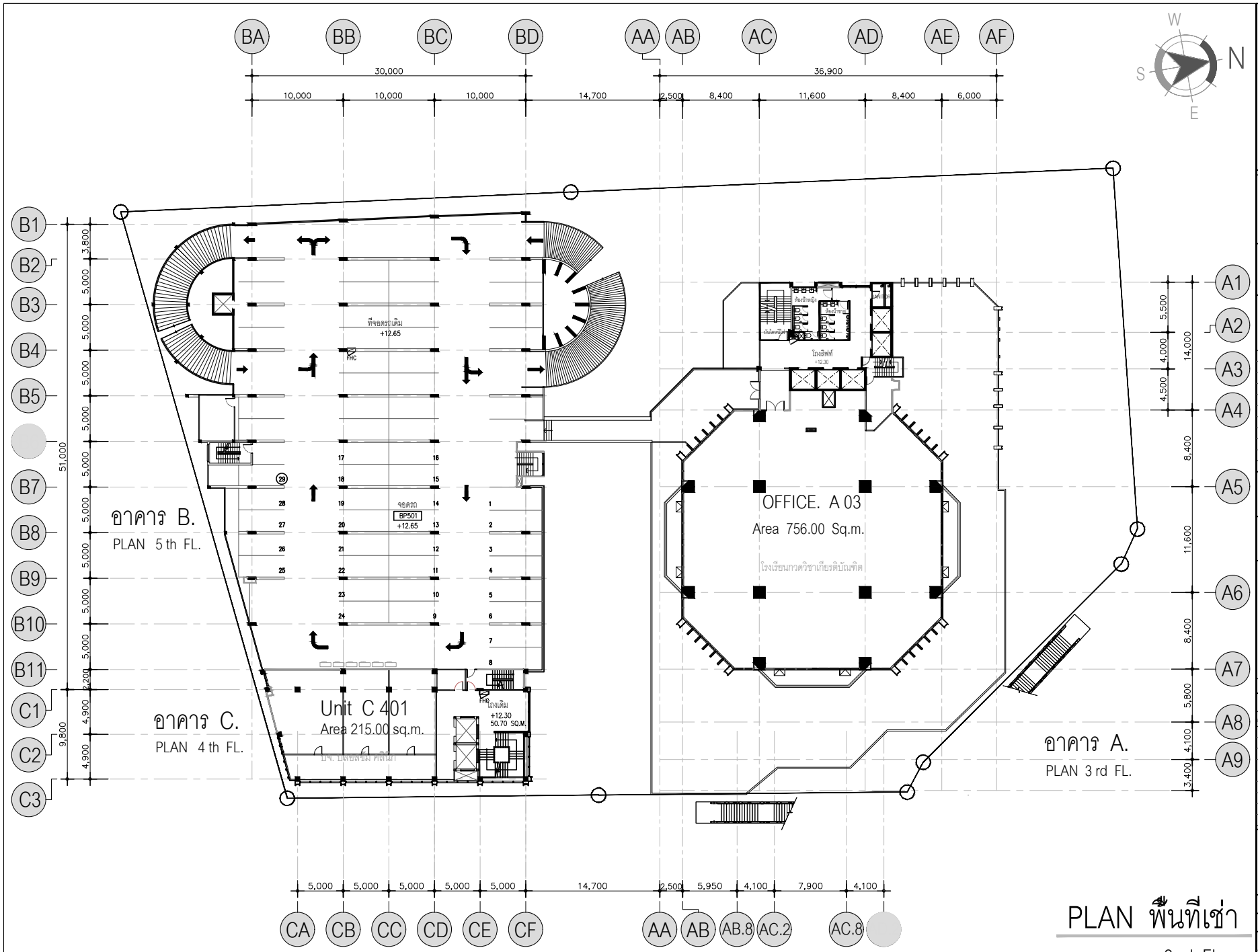
แบบแสดง :

PLAN พื้นที่เช่า
2 nd. Floor.

วันที่ 19 / 06 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:550	01	01



PLAN พื้นที่เช่า

3 rd. Floor.

เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์รูนทาวน์) ชั้น 16
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 3
(อาคาร A, อาคาร C ชั้น 4)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- ☐ (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- ☐ (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- ☐ (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- ☐ (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- ☐ (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- ☐ (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ด/ป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

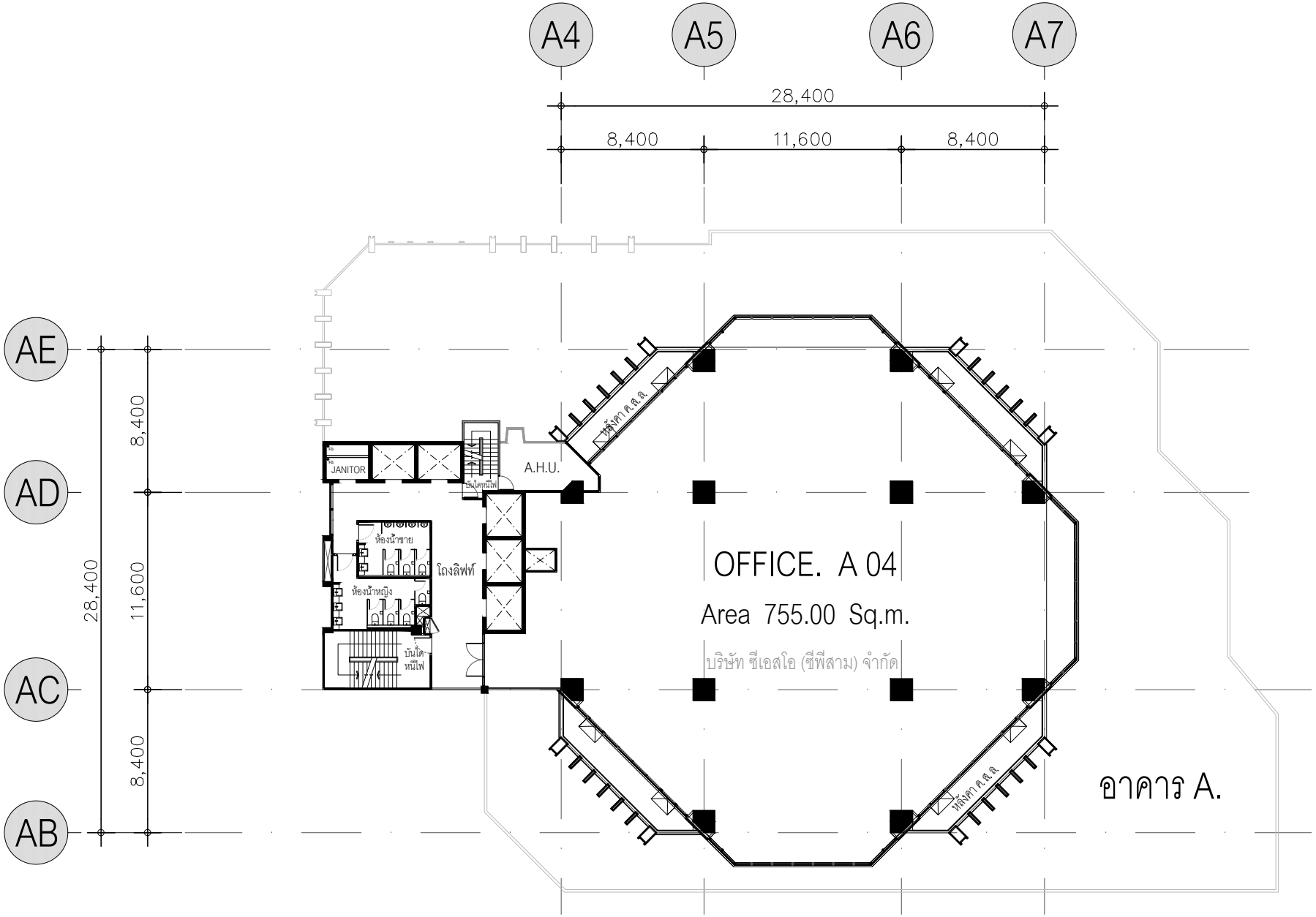
แบบแสดง :

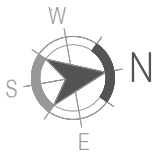
PLAN พื้นที่เช่า
3 rd. Floor.

วันที่ 19 / 06 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:550	01	01





PLAN พื้นที่เช่า

755.00 Sq.m. 4 th. Floor.

เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์รูนทาวน์) ชั้น 10
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 15
(ส่วนสำนักงาน)

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- ☐ (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- ☐ (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- ☐ (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- ☐ (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- ☐ (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- ☐ (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ดป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

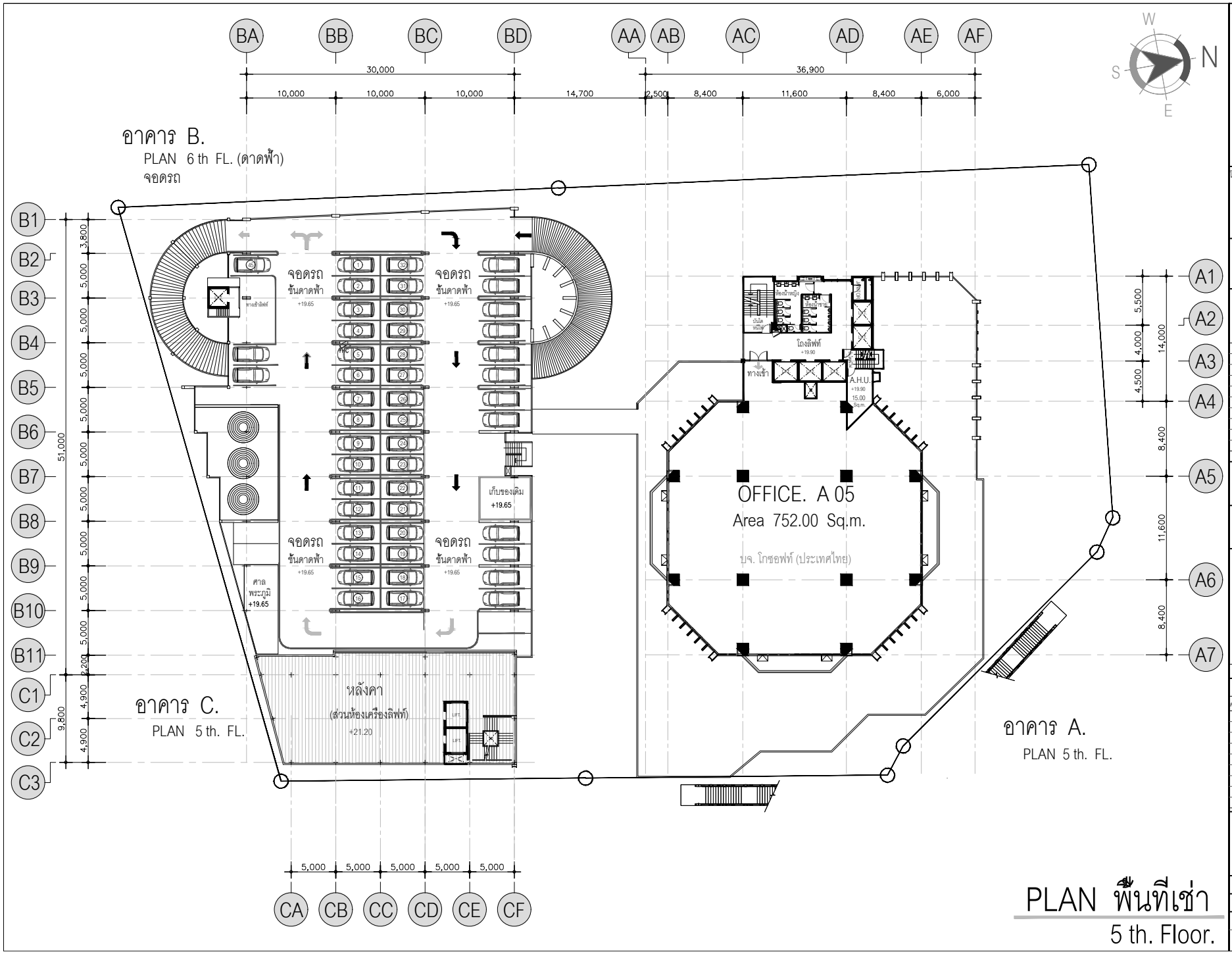
แบบแสดง :

PLAN พื้นที่เช่า
4 th. Floor.

วันที่ 19 / 06 / 2023

แบบเลขที่

มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:350	01	01



PLAN พื้นที่เช่า
5 th. Floor.

เจ้าของโครงการ :

CP LAND
ACCESSIBLE COMMUNITIES FOR LIFE

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,3,5,7 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์รูนทาวน์) ชั้น 16
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 1040
โทรศัพท์ +66 2247 3737 โทรสาร +66 2642 1961

โครงการ :

พื้นที่เช่าพญาไท ชั้น 5

สถานที่ :

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

ผู้ออกแบบ :

บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถาปนิก :	บริษัท ซี. พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วิศวกร :	
มัณฑนากร :	
ผู้เขียนแบบ :	

ผู้ควบคุมงาน :

ผู้รับจ้าง :

แบบเพื่อดำเนินการ :

- ☐ (1) สำหรับ ขออนุมัติ
- ☐ (2) สำหรับขออนุมัติ พร้อมกับ ข้อเสนอแนะ
- ☐ (3) สำหรับ ประชาสัมพันธ์
- ☐ (4) ยกเลิก / เปลี่ยนแปลง
- ☐ (5) สำหรับ ผู้รับจ้าง
- ☐ (6) อื่น _____

_____ / / _____
อนุมัติ วันที่

แบบแก้ไข :

ครั้งที่	ว/ดป	รายละเอียดการแก้ไข	แผ่นที่	ตรวจ

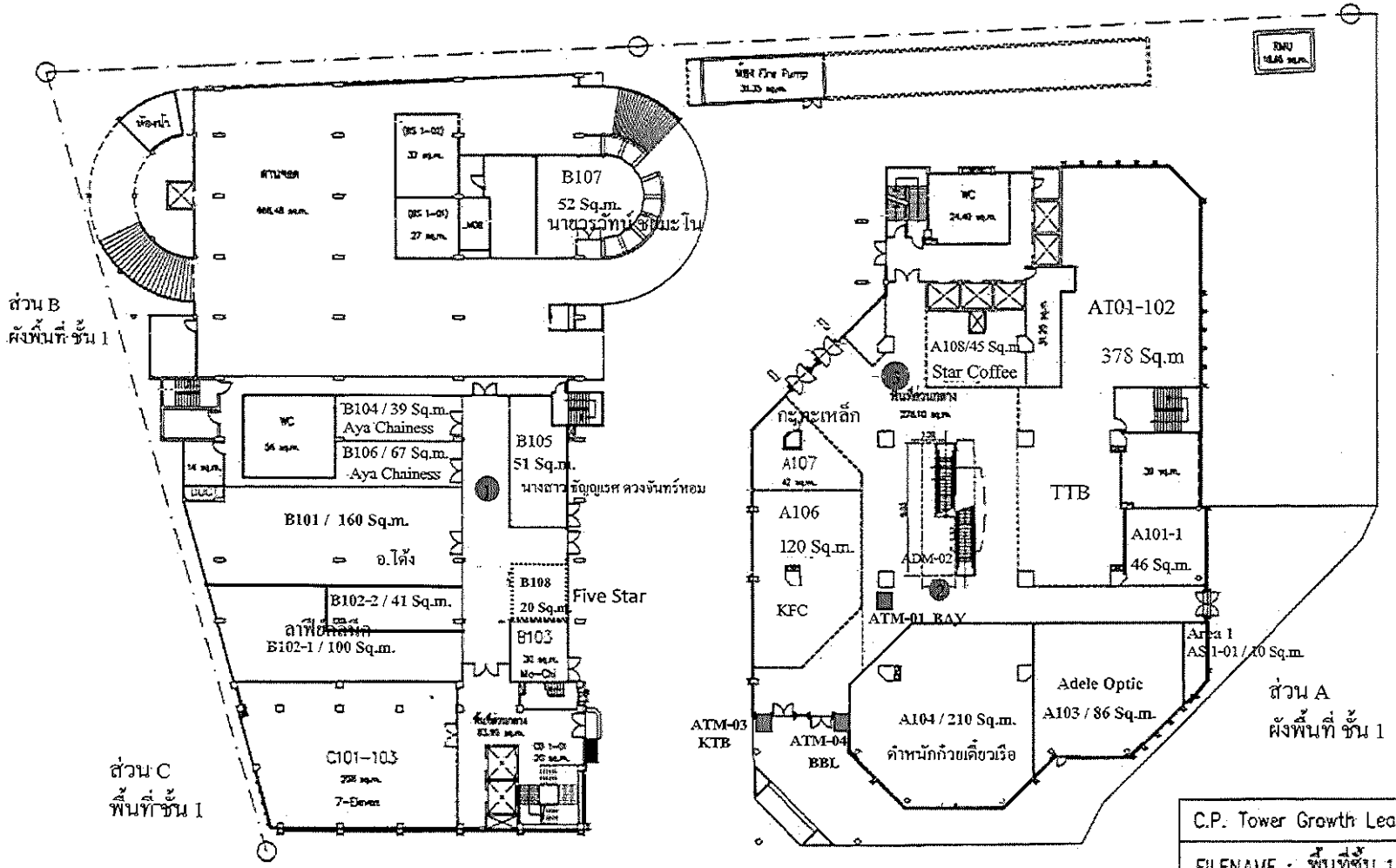
แบบแสดง :

PLAN พื้นที่เช่า
5 th. Floor.

วันที่ 19 / 06 / 2023

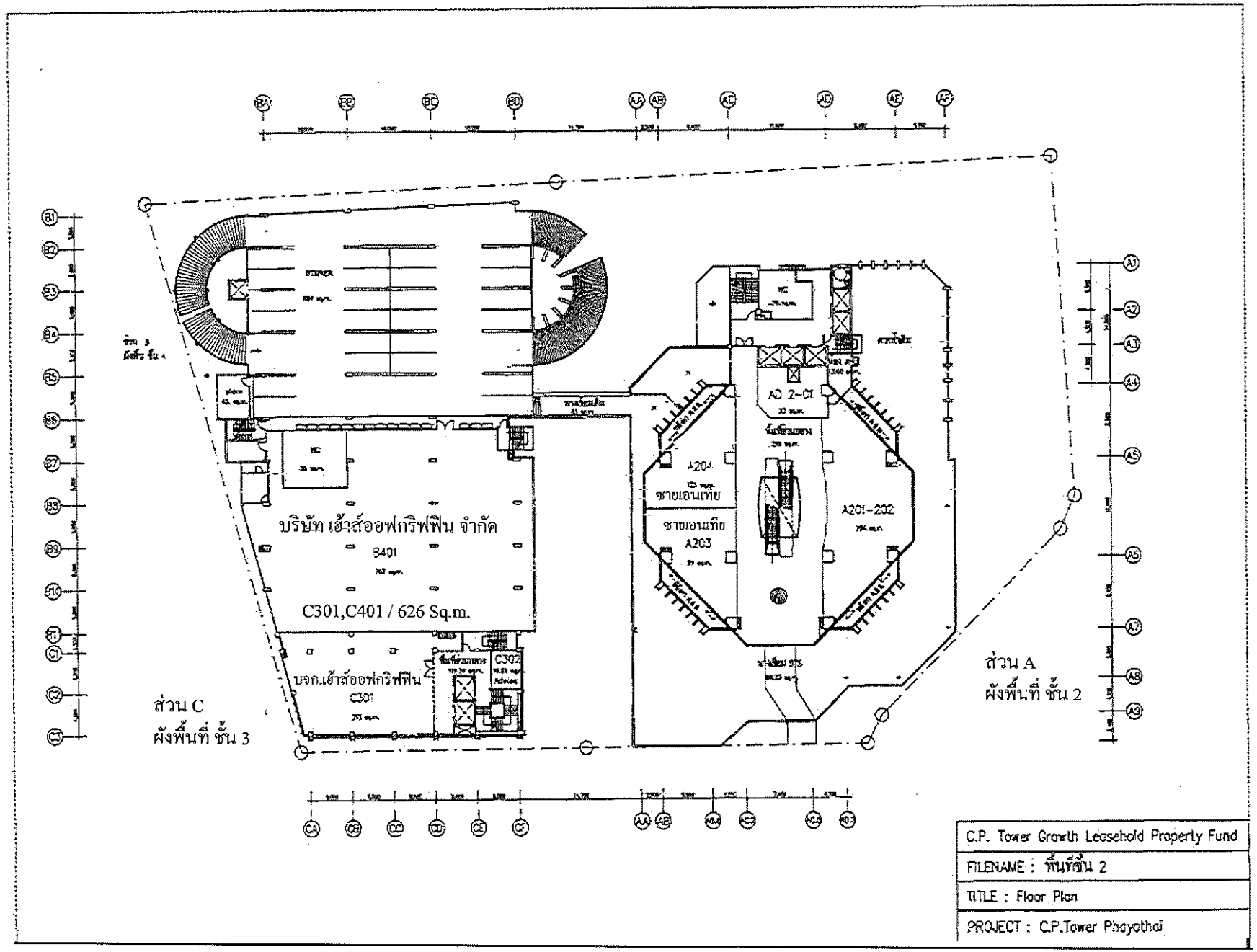
แบบเลขที่

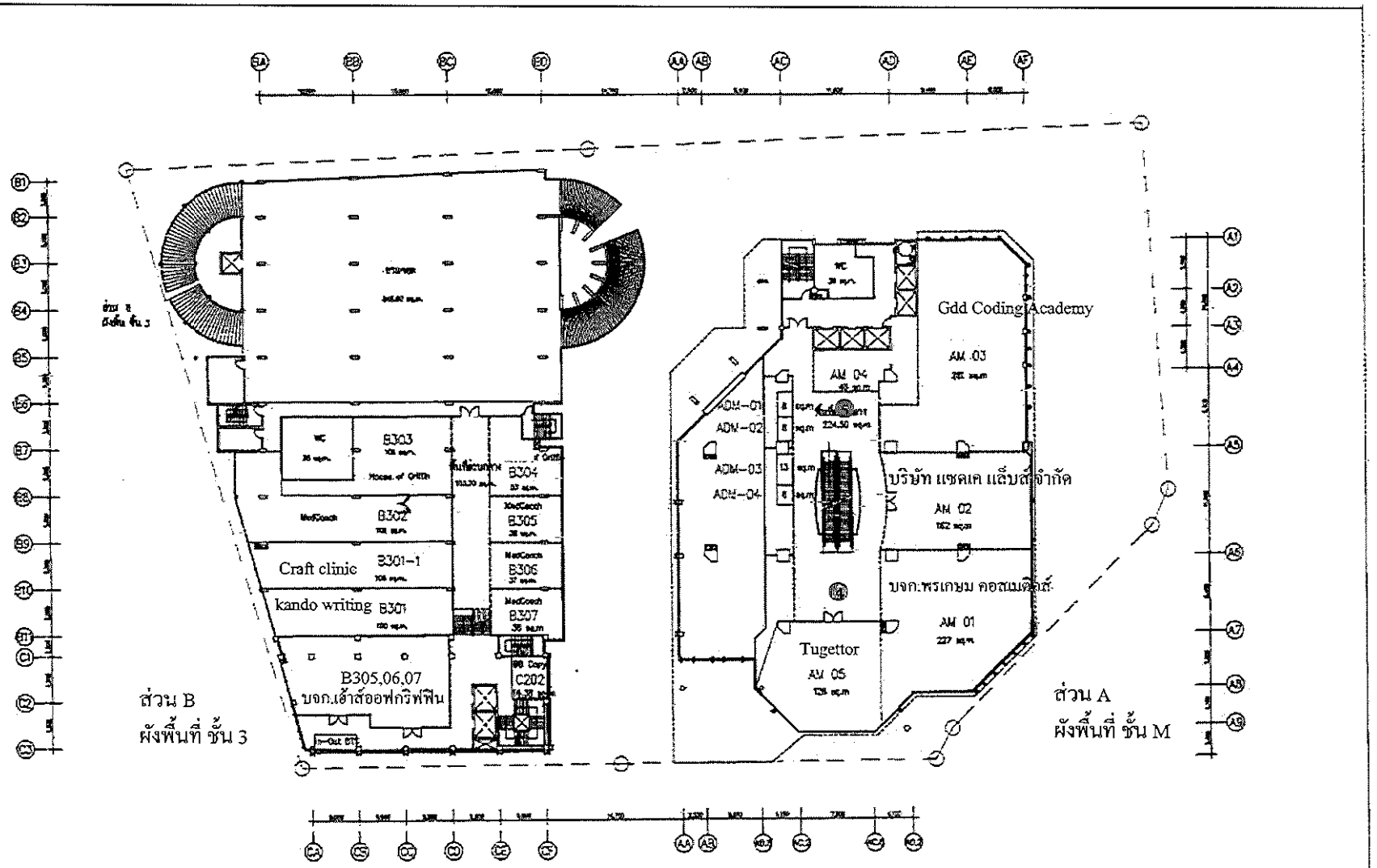
มาตราส่วน	แผ่นที่	จำนวนแผ่น
1:550	01	01



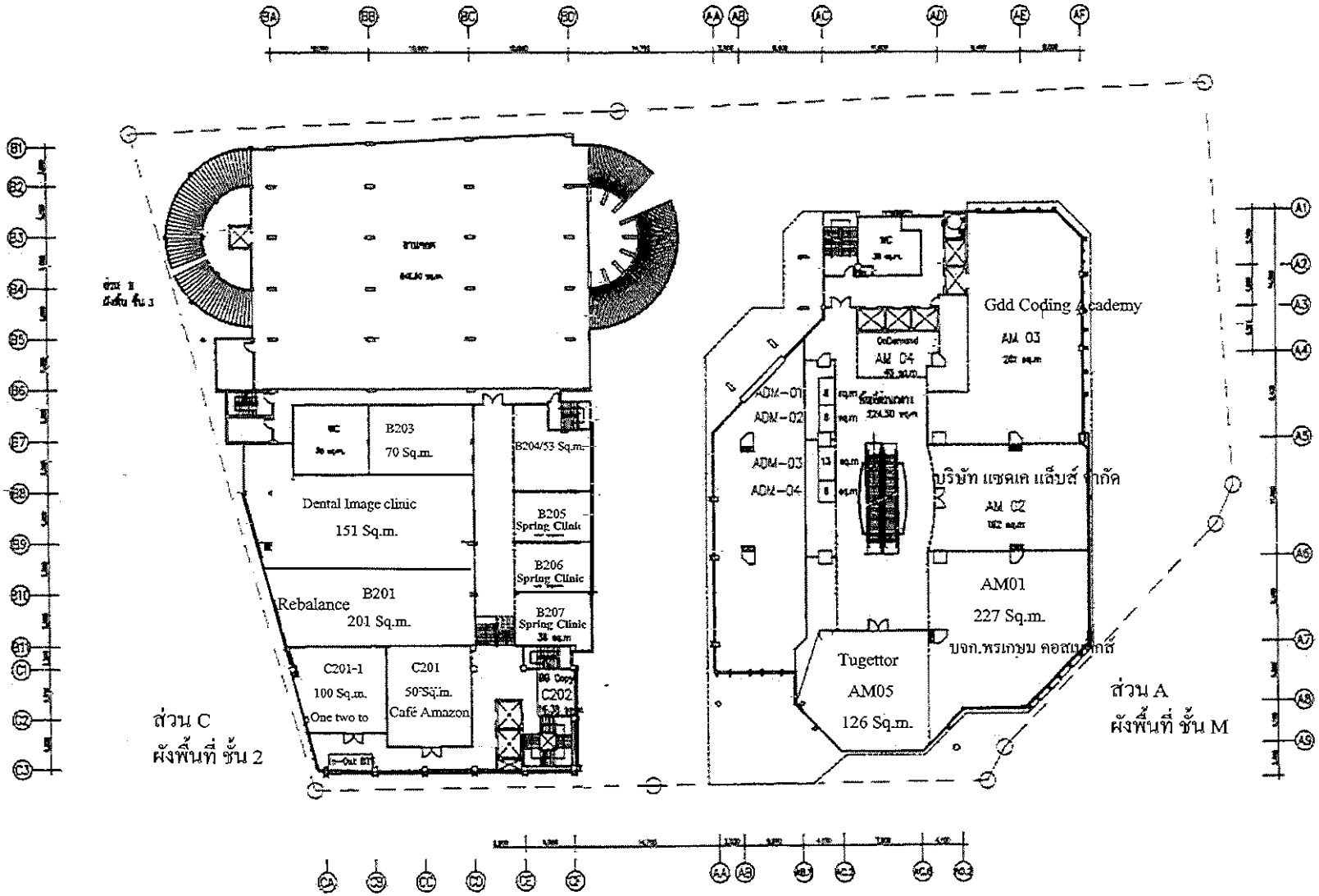
แบบแปลน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 1

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

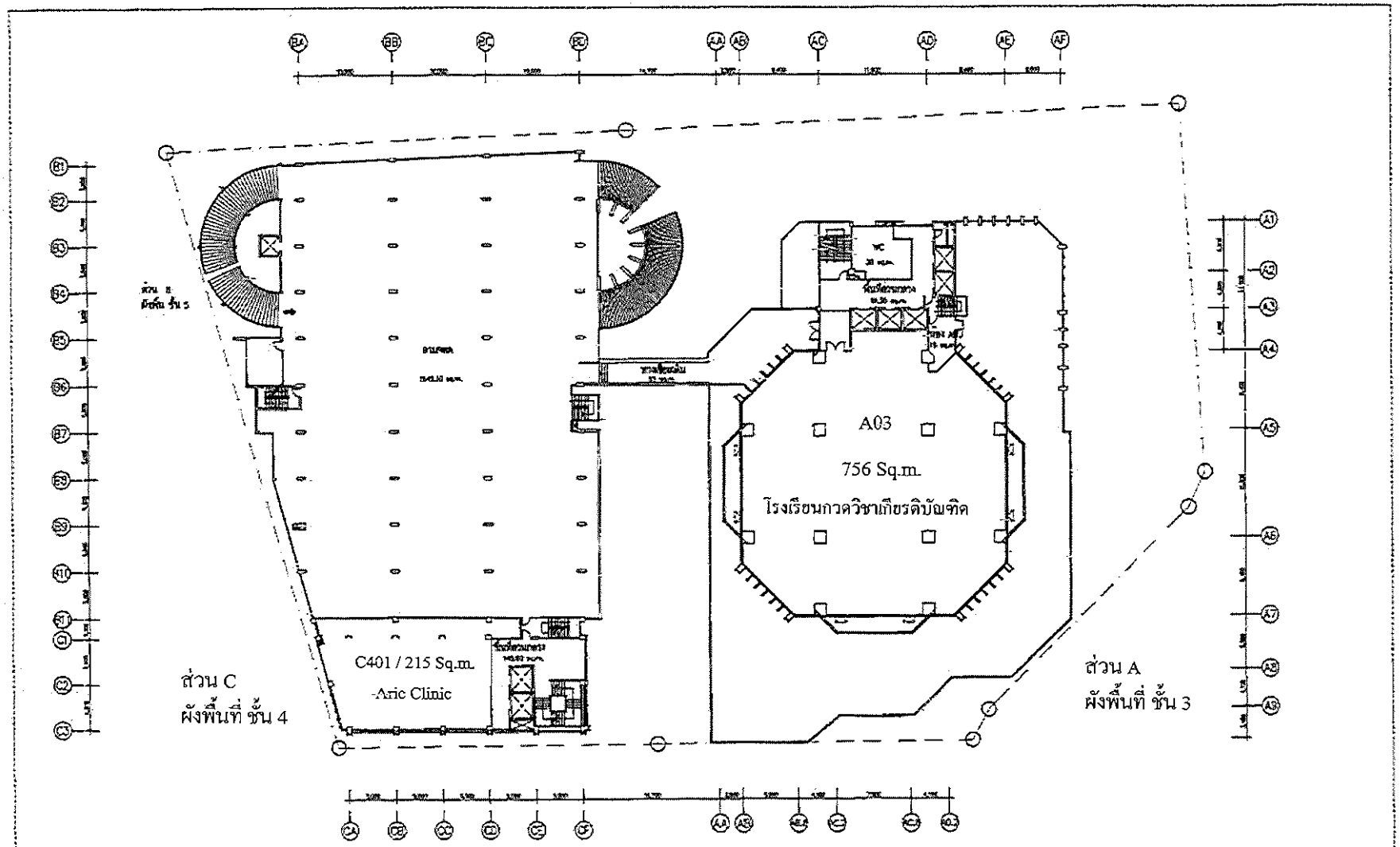

บริษัท เฮ้าส์ออฟกริฟฟิน จำกัด
B401
C301,C401 / 626 Sq.m.
บจก.เฮ้าส์ออฟกริฟฟิน
C301
C302
A204
ชายเอนเทีย
ชายเอนเทีย
A203
A201-202
A0 2-01
ส่วน C
ผังพื้นที่ ชั้น 3
ส่วน A
ผังพื้นที่ ชั้น 2
C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : พื้นที่ชั้น 2
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayathai



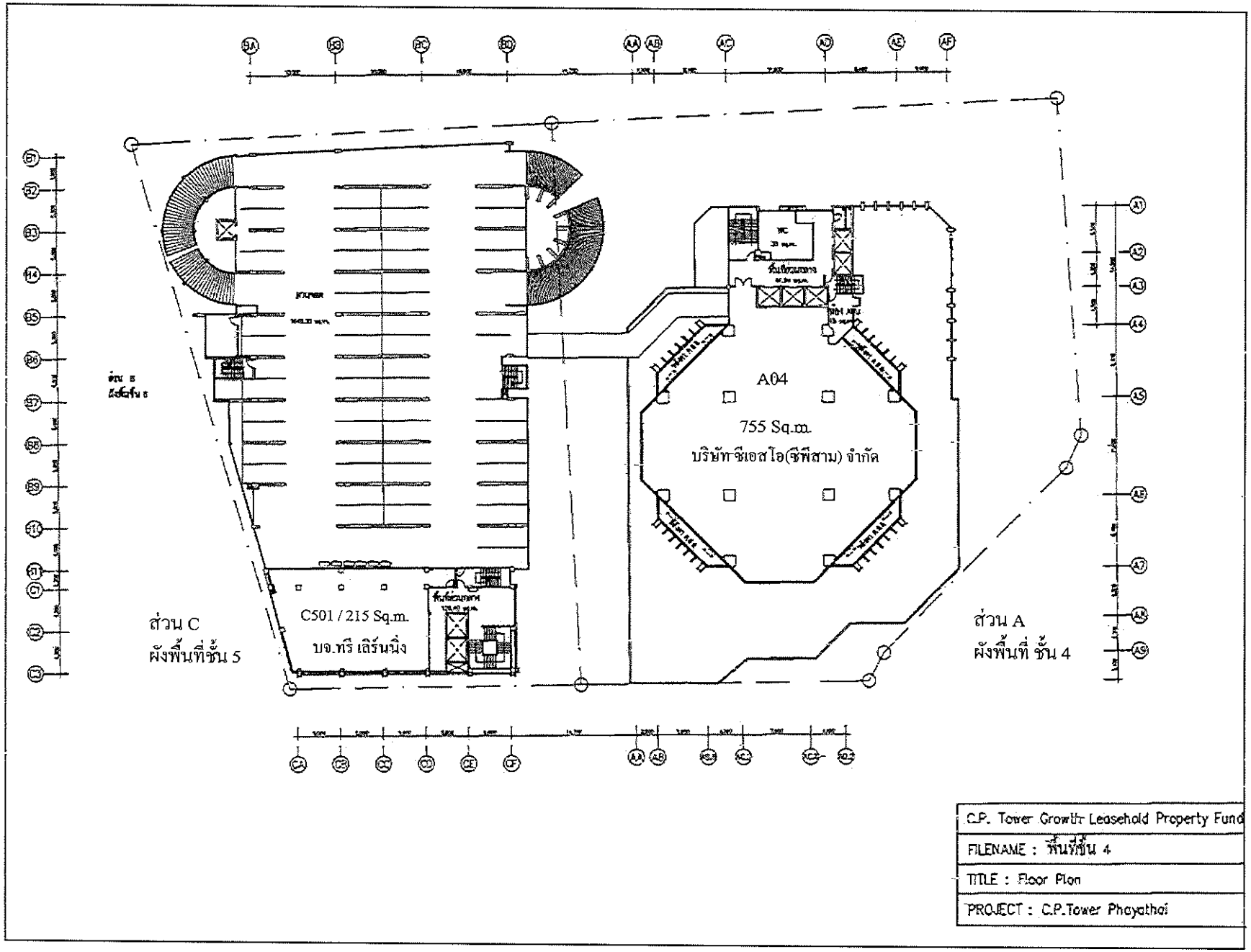
C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : ทั้นที่ชั้น ออย
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayathai



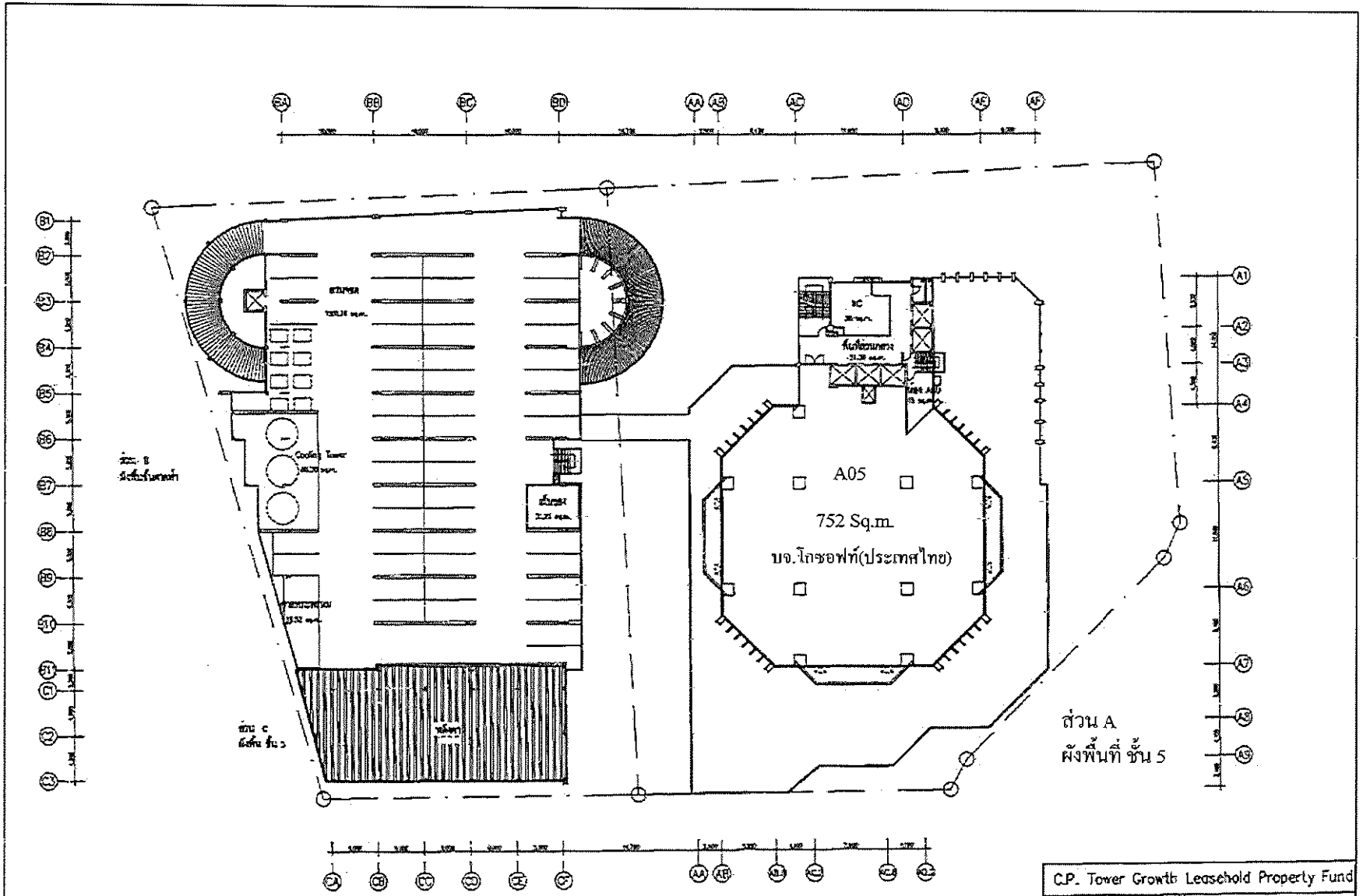
C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : พื้นที่ชั้น สูงขึ้
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayathai



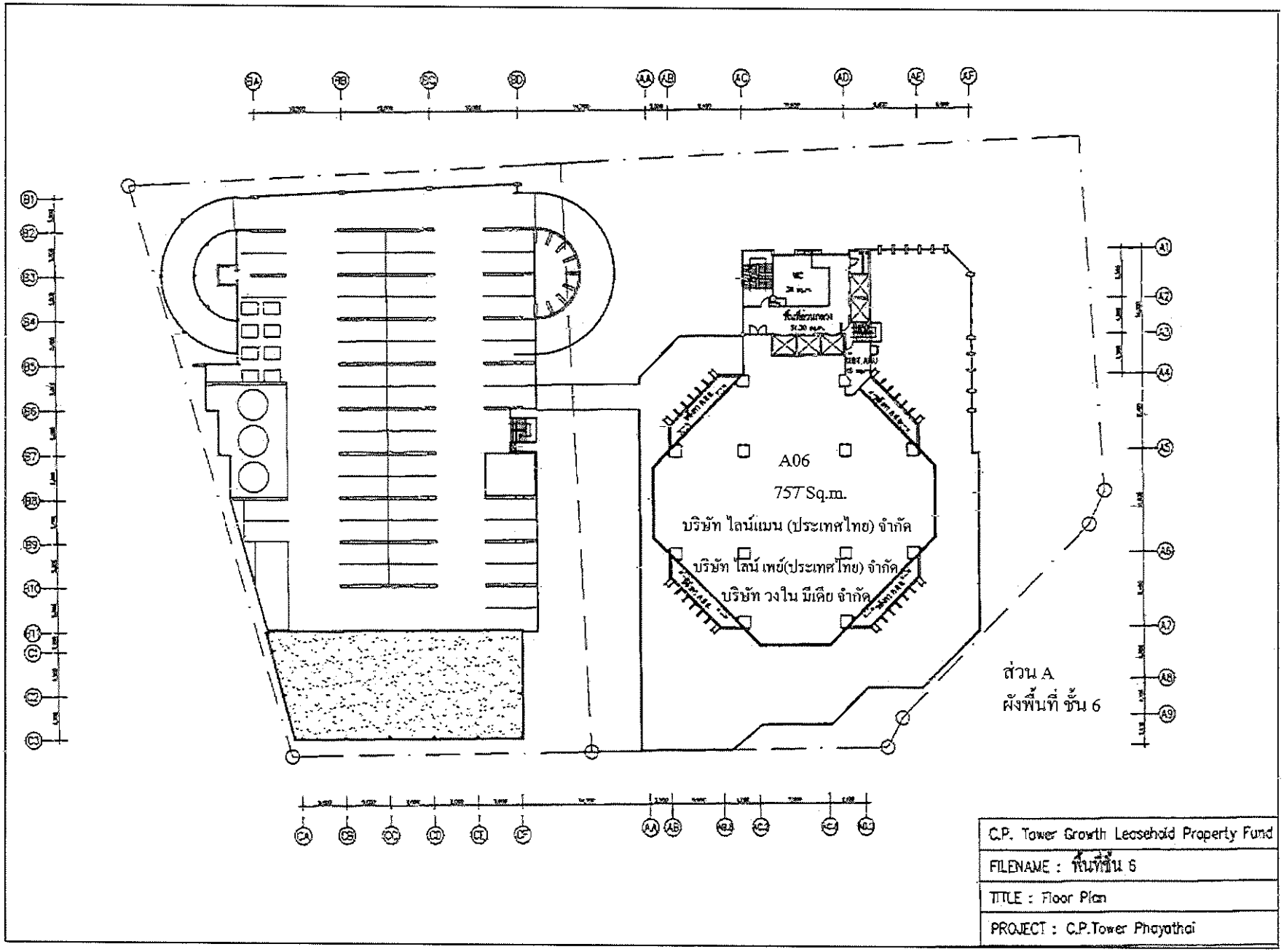
C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund	
FILENAME : พื้นที่ชั้น 3	
TITLE : Floor Plan	
PROJECT : C.P.Tower Phayathai	

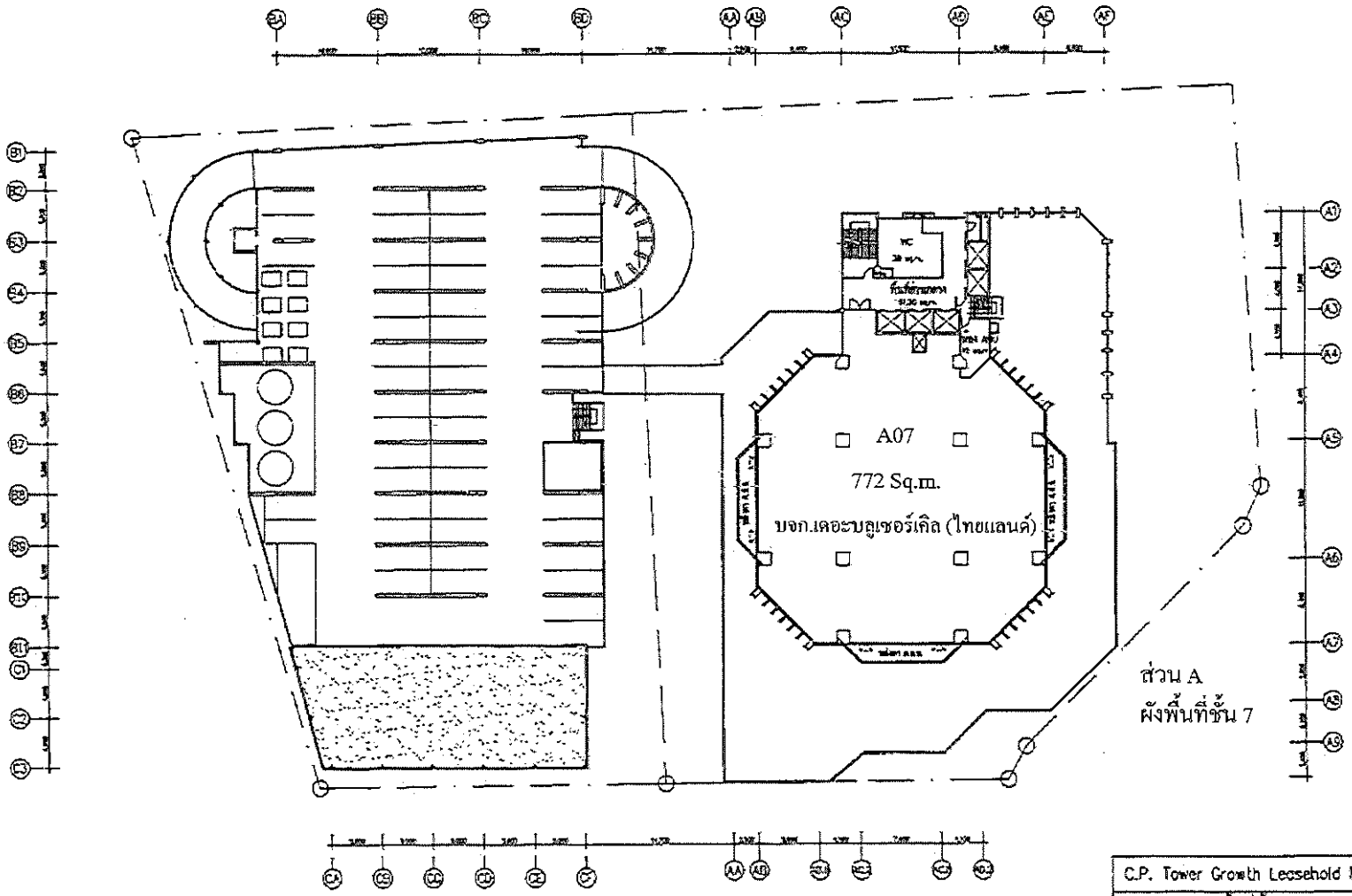


C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : พื้นที่ชั้น 4
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayathai

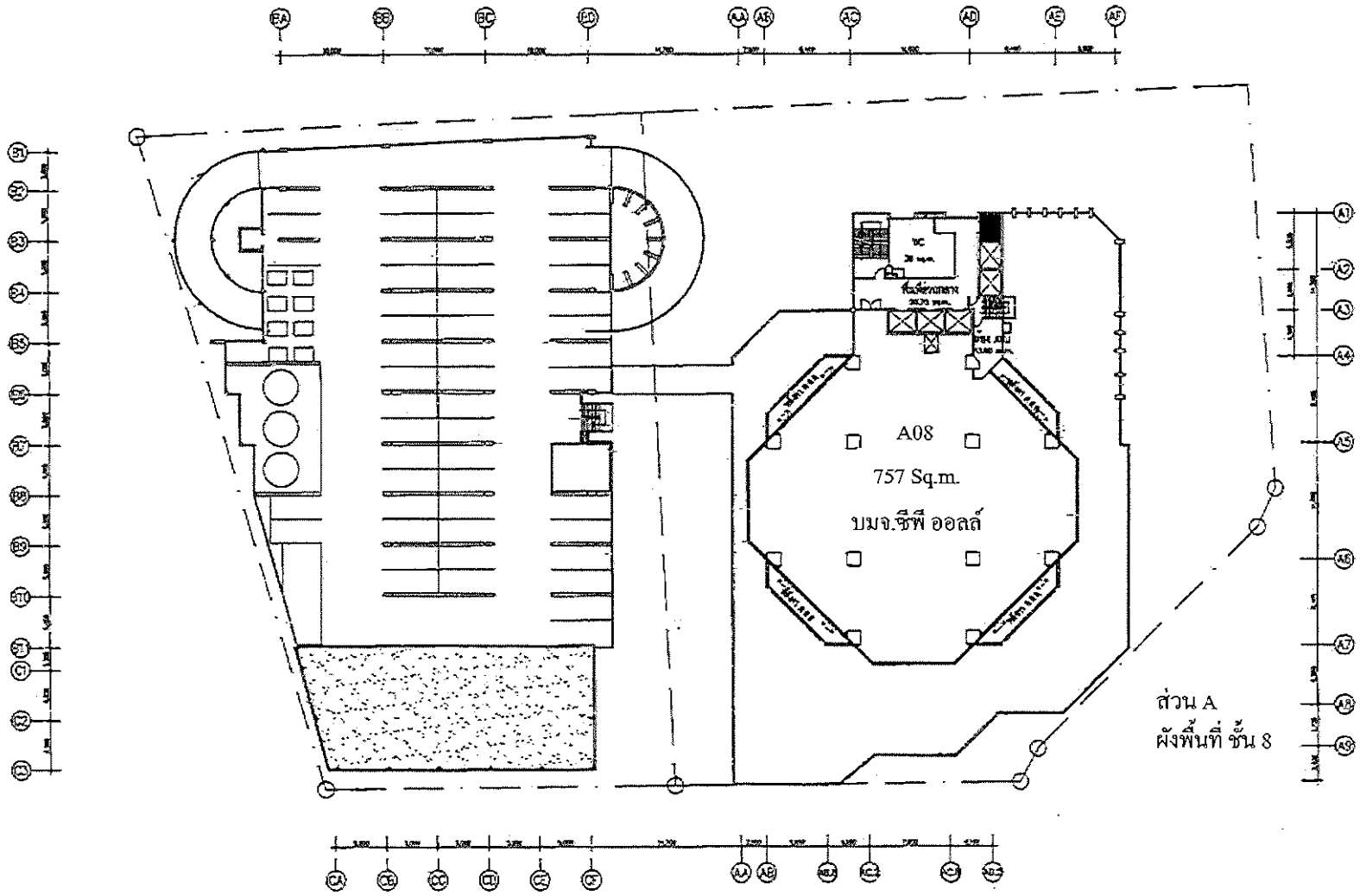


C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund	
FILENAME : พื้นที่ชั้น 5	
TITLE : Floor Plan	
PROJECT : C.P.Tower Phayathai	

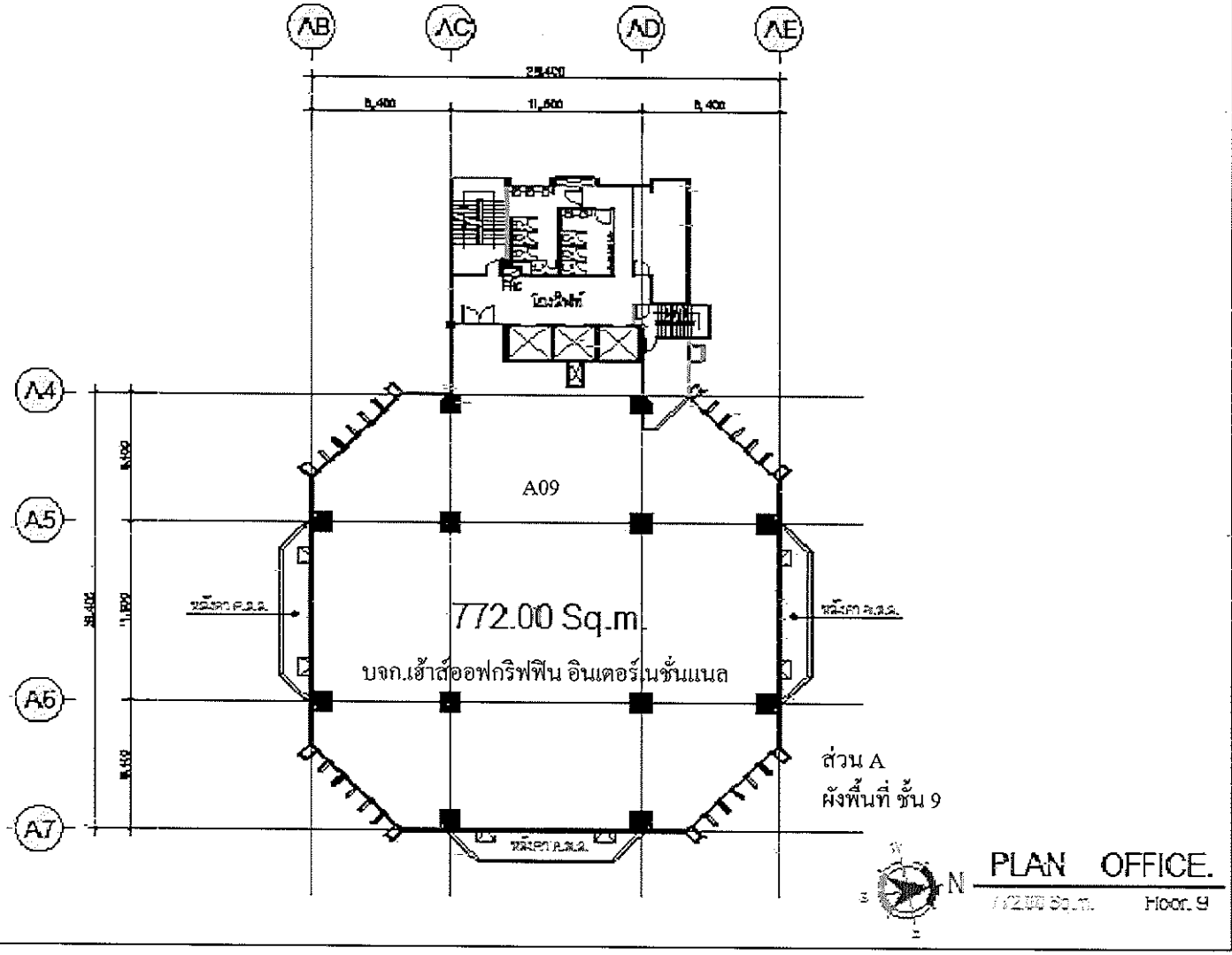

A06
757 Sq.m.
บริษัท ไลน์แมน (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัท ไลน์ เพย์(ประเทศไทย) จำกัด
บริษัท วงใน มีเดีย จำกัด
ส่วน A
ผังพื้นที่ ชั้น 6
C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : พื้นที่ชั้น 6
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayathai



C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : ชั้นที่ชั้น 7
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayathai



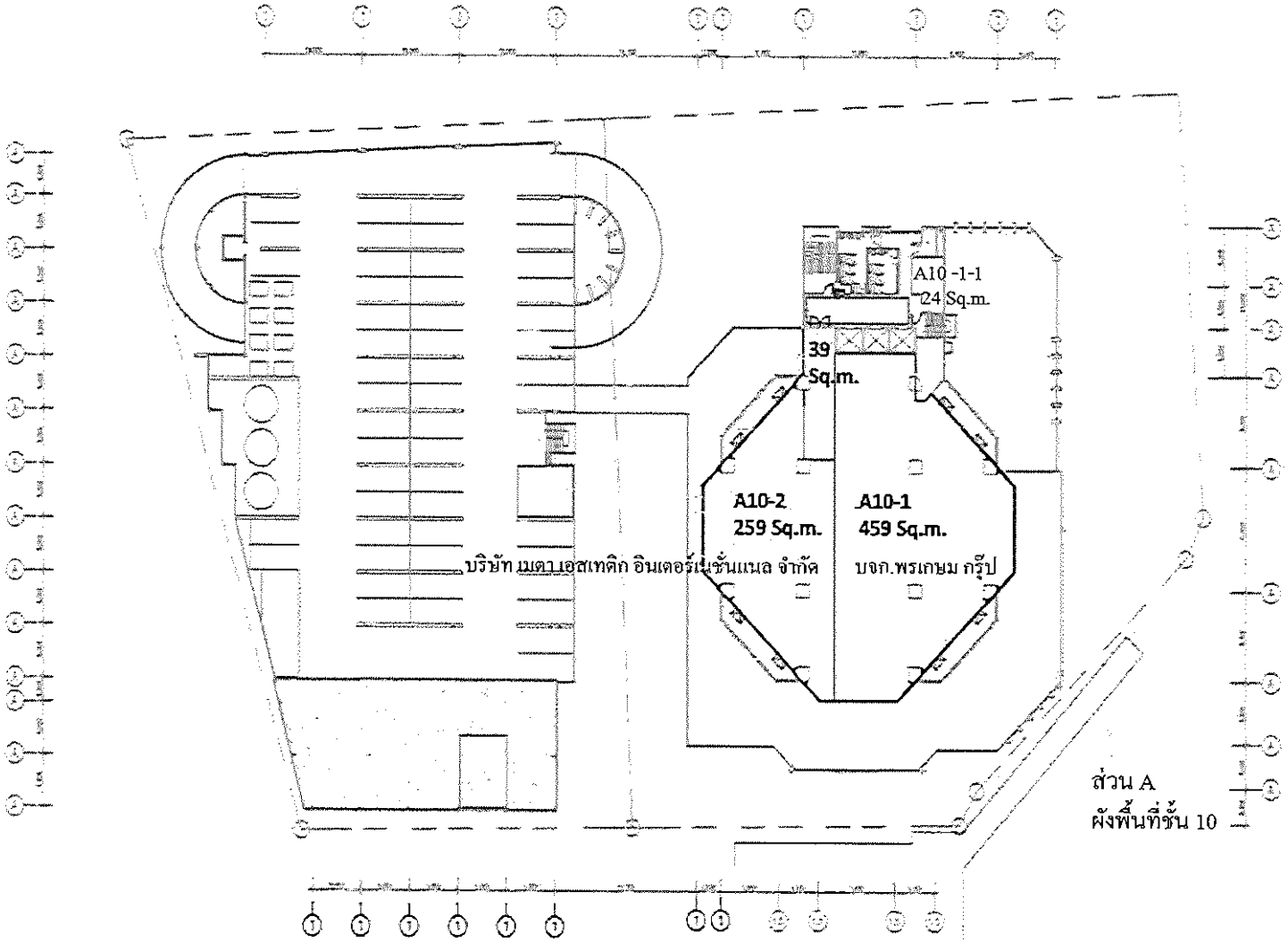
C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : ชั้นที่ชั้น 8
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayothai



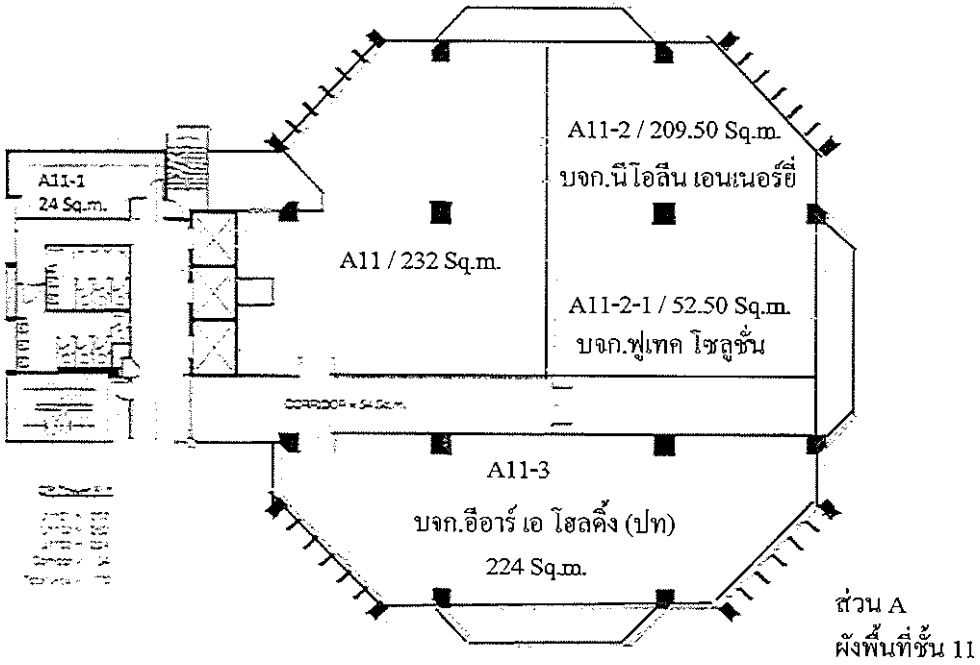
CP LAND

PLAN OFFICE
Floor 9

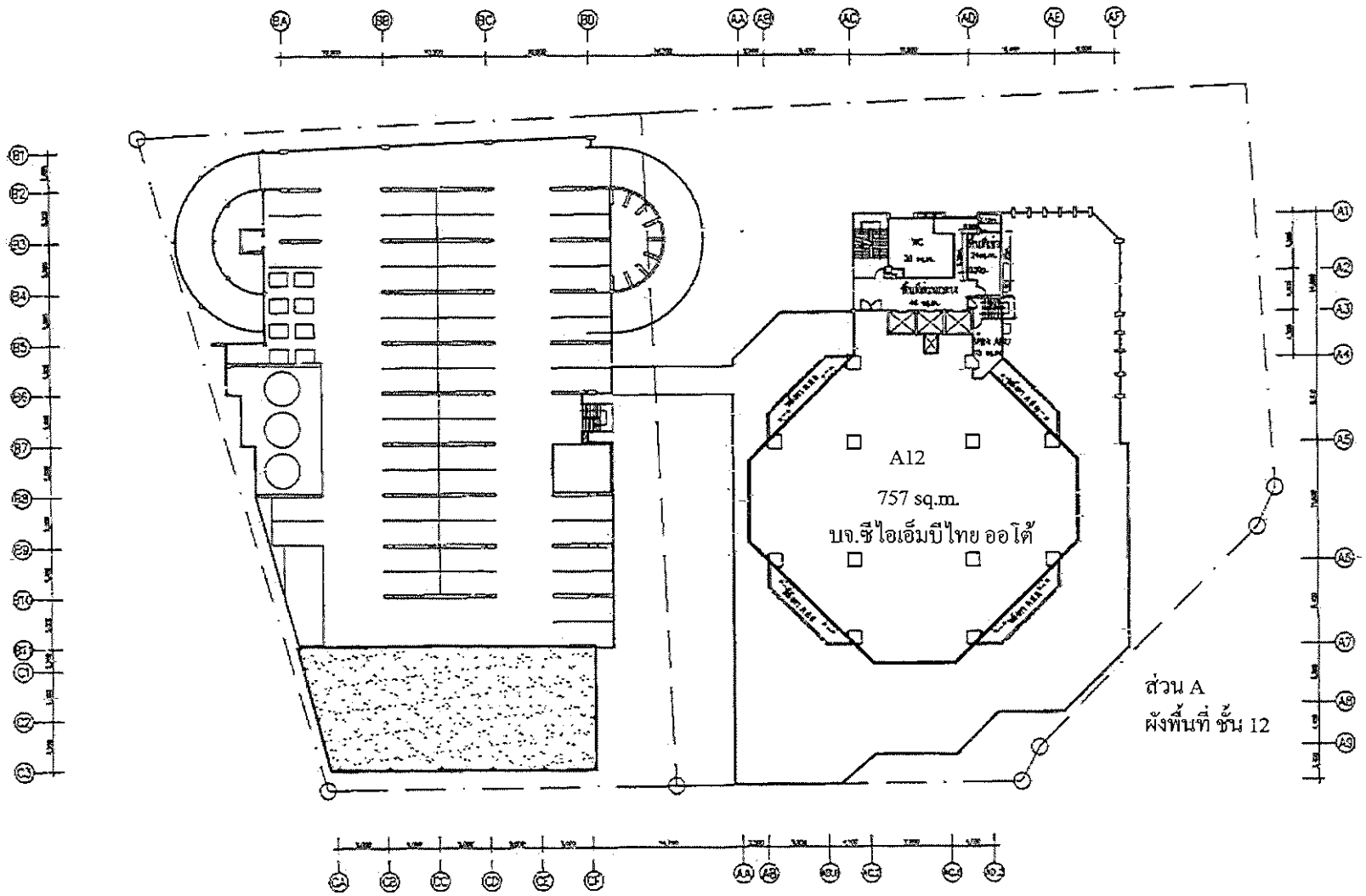
1:250 | 01 | 01



แบบแปลน สำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 10



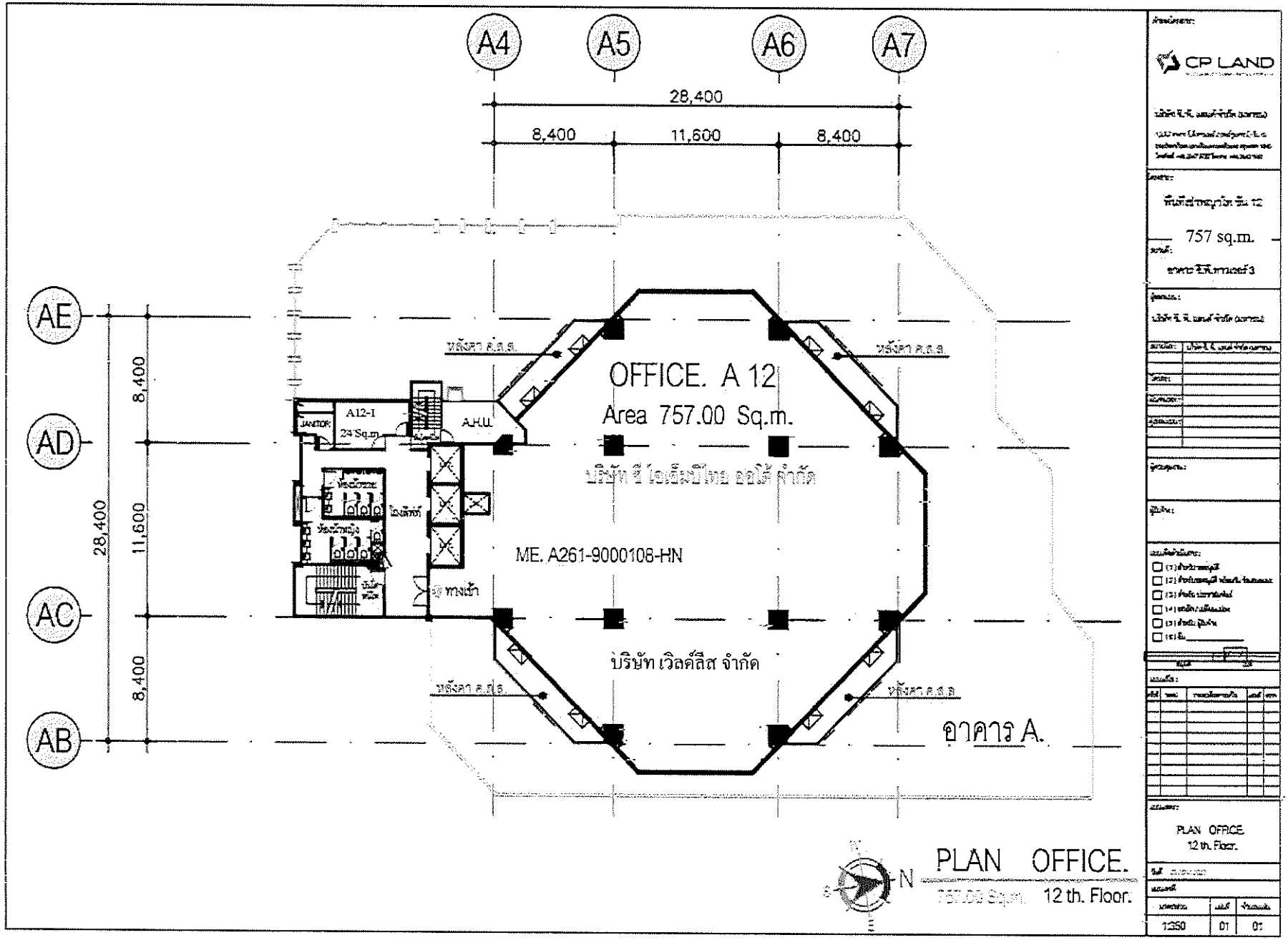
แบบแปลนสำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 11



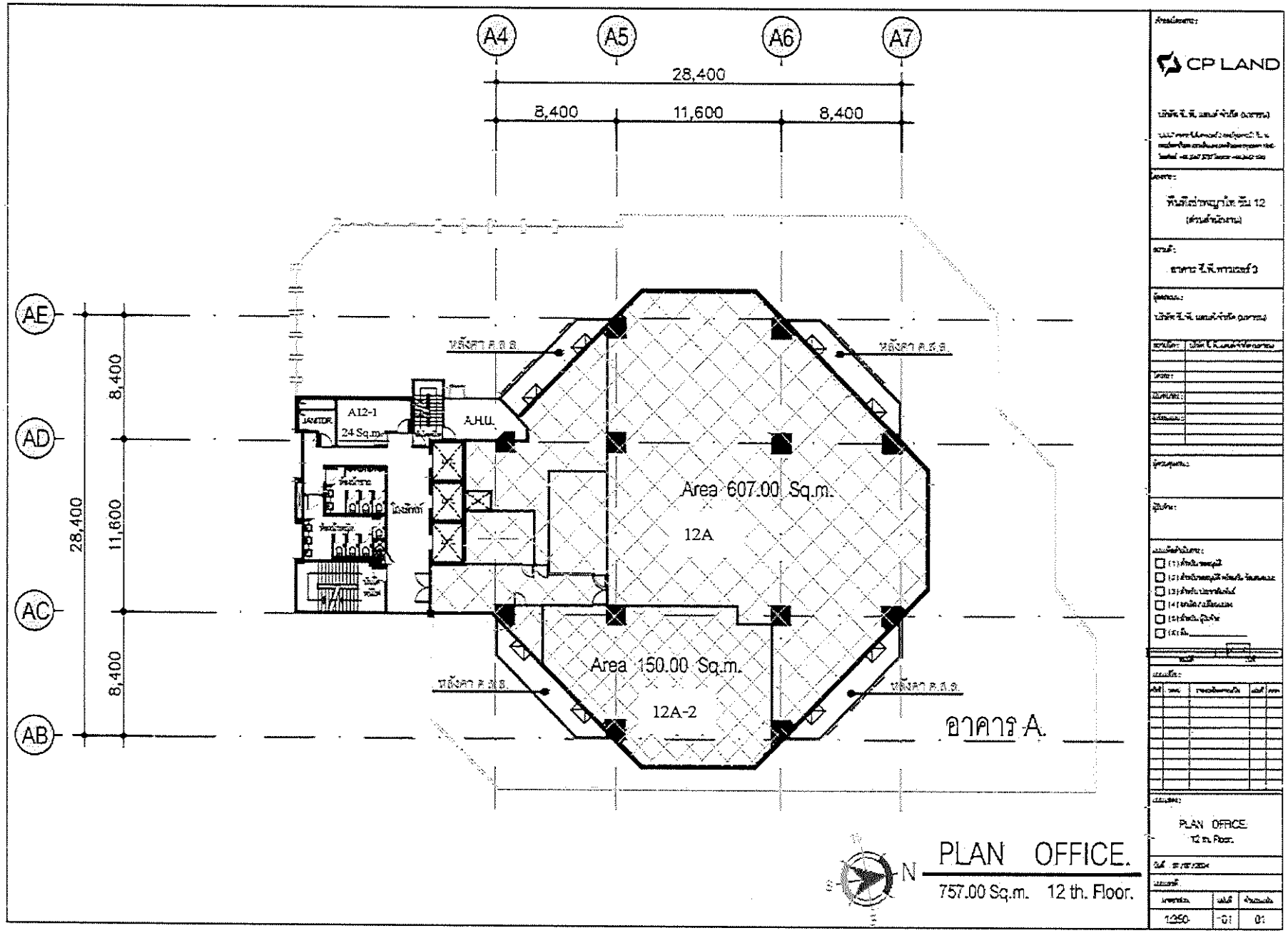
แบบแปลน สำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 12

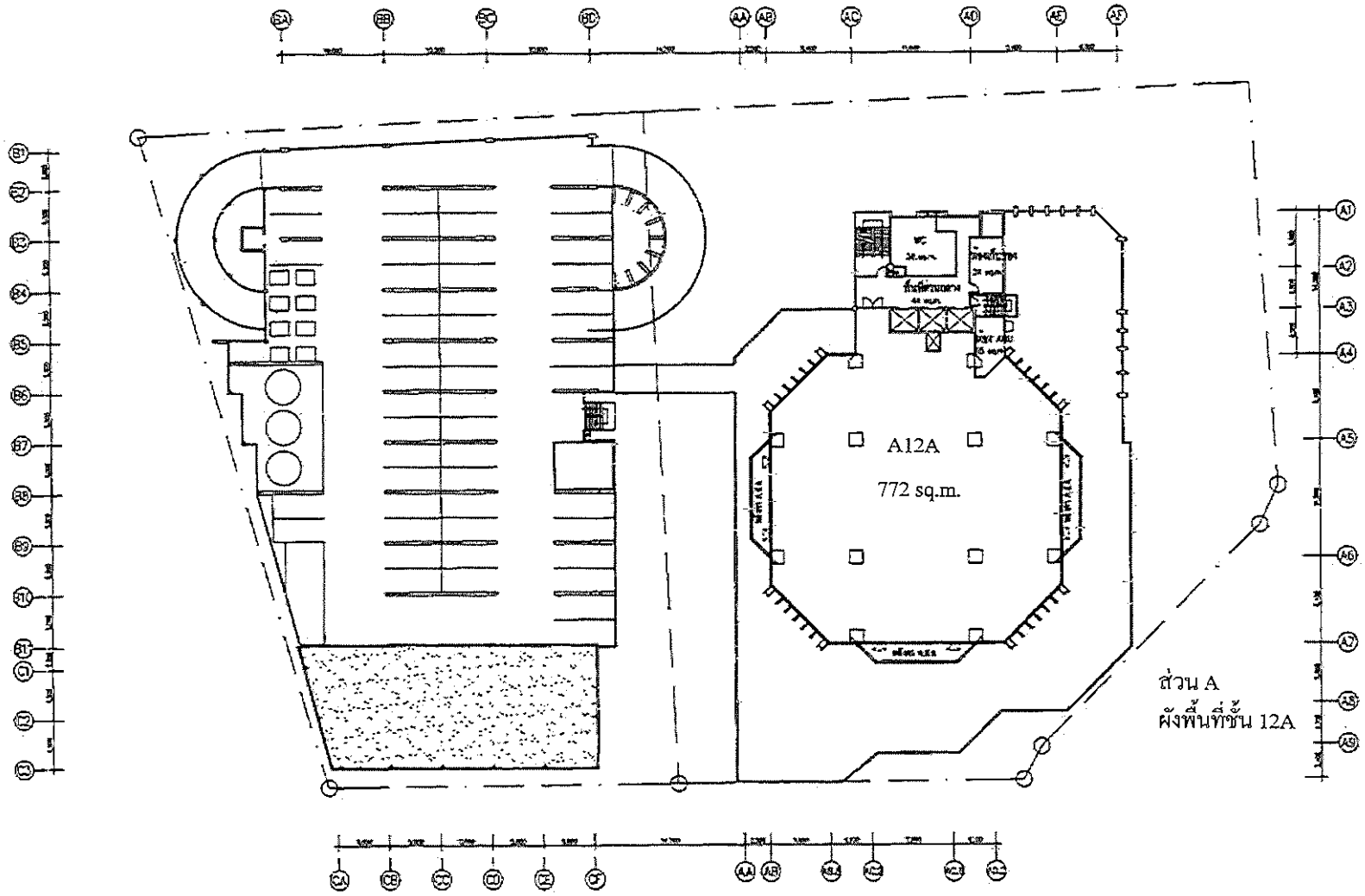
C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
FILENAME : พื้นที่ชั้น 12
TITLE : Floor Plan
PROJECT : C.P.Tower Phayathai

แบบแปลน สำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 12



แบบแปลน สำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 12

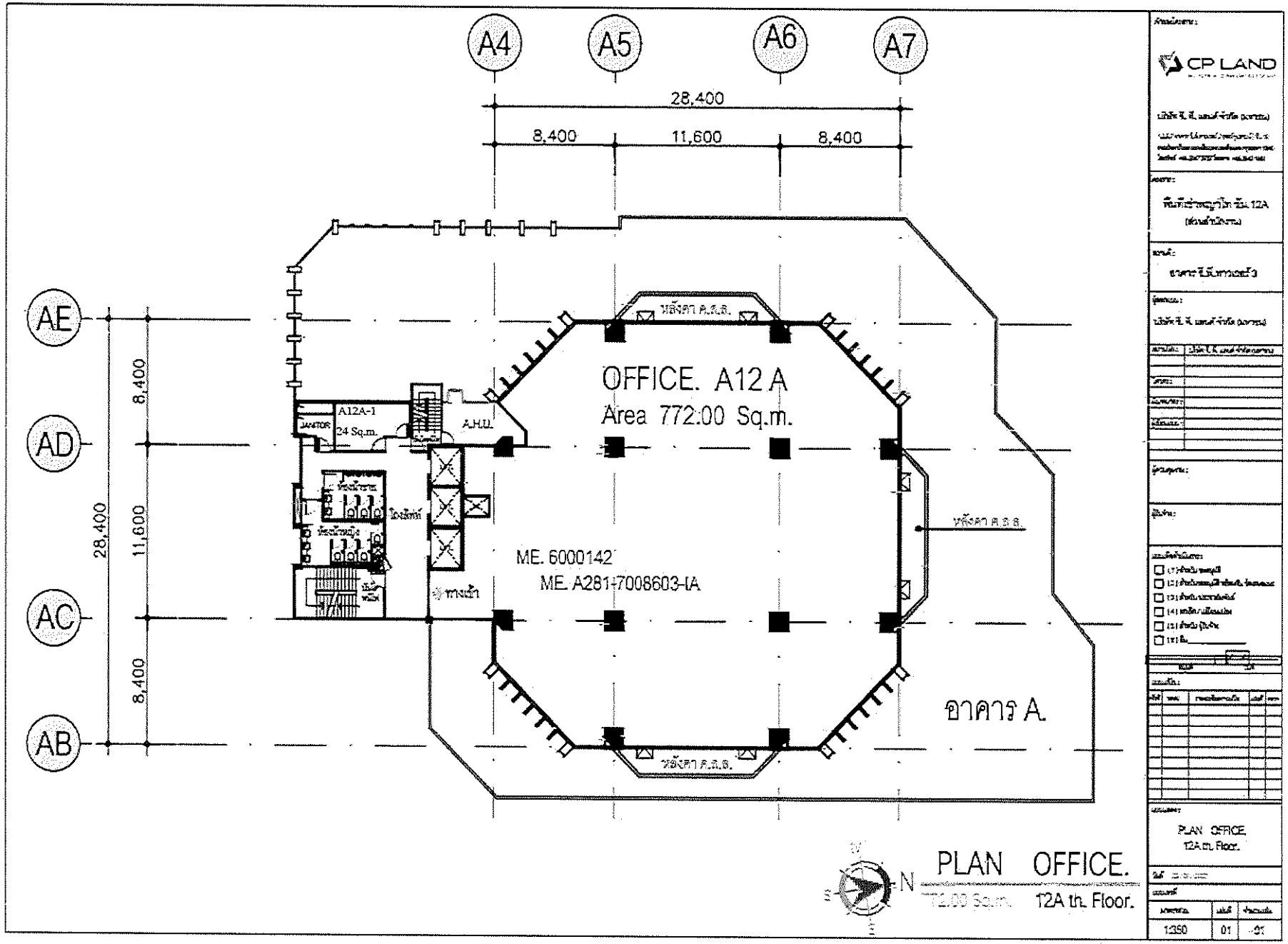


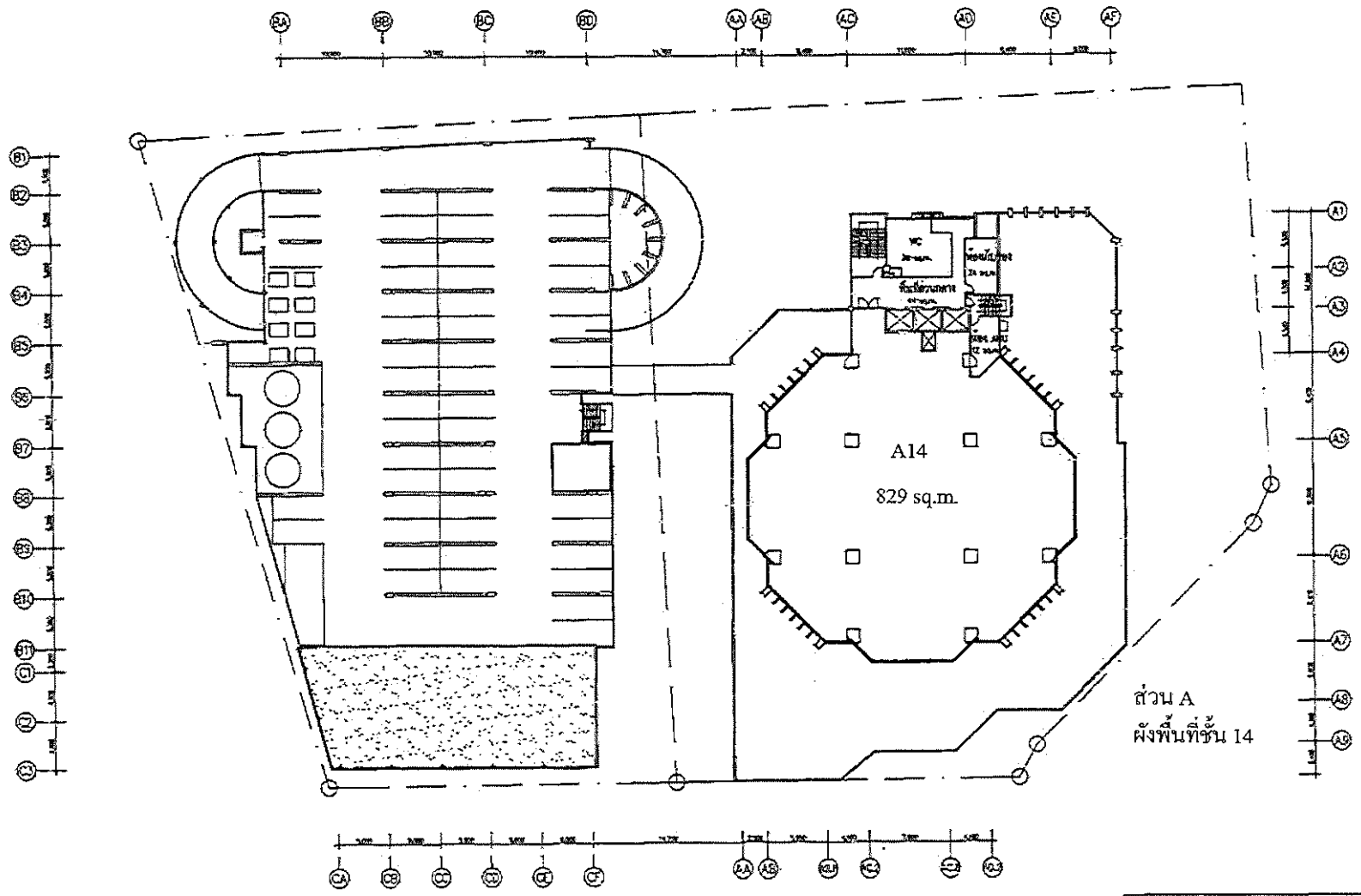


แบบแปลน สำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 12A

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

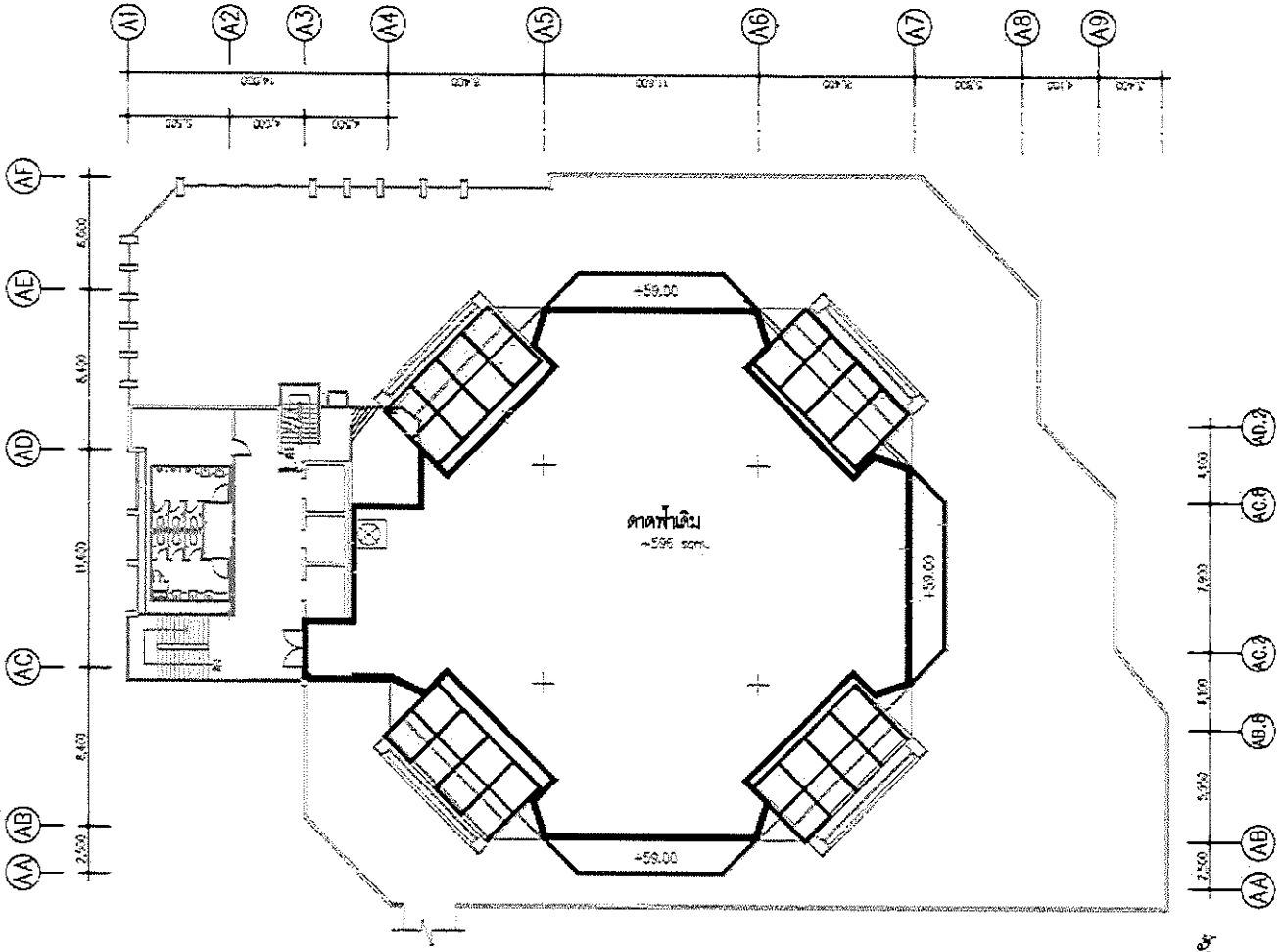
แบบแปลน สำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 12A





แบบแปลน สำนักงาน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ชั้น 14

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



LAY – OUT ชั้น 15

มาตราส่วน 1:50

CP LAND

ปรับปรุงชั้นที่ชั้น 15

C.P. TOWER 3

(1) FOR APPROVAL

(2) FOR APPROVAL WITH COMMENTS

(3) FOR INFORMATION

(4) REJECT / REVISE

(5) FOR CONSTRUCTION

(6) OTHERS

APPROVAL DATE

15th. FLOOR PLAN

1 / 2 / 2010

1:100	–	

สำเนาข้อกฎหมายและอื่นๆ

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๔๘

โดยที่เป็นการสมควรตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ กรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า “ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๘”

ข้อ ๒ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

“อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่ใช้เฉพาะเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตผล หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

"บริเวณที่ ๑" หมายความว่า พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ และบริเวณที่ ๔

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

"บริเวณที่ ๓" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่ ๓

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

ทั้งนี้ ตามแผนที่และรายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ข้อ ๔ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดและบางประเภท ดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

(ข) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

(๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๒ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

(๓) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๔) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๕) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง

(๖) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

(๗) ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ

(๘) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ ๑๐๐ คันขึ้นไป

(๙) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

(๑๐) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวง ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

(ค) ภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

(๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๒ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ เมตร

(๓) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๔) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๕) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง

(๖) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

(๗) ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ

(๘) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ ๑๐๐ คันขึ้นไป

(๙) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

(๑๐) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวง ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

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

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

ข้อ ๖ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๔ ห้ามบุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๔

ข้อ ๗ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๔ ก่อนหรือในวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ แต่ห้าม

ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๔

ข้อ ๘ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้น ก่อนวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ไม่ได้

ข้อ ๙ ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

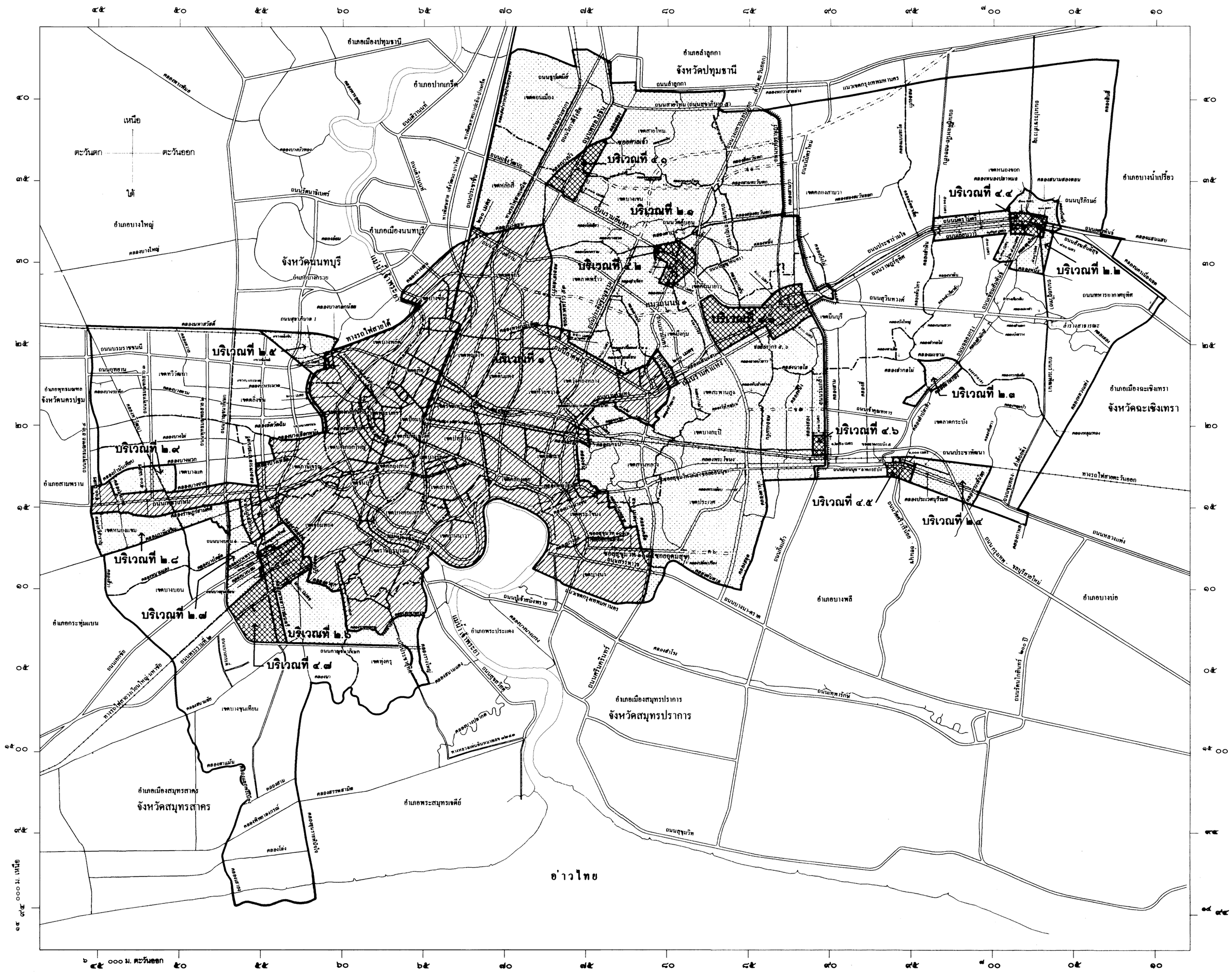
ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘
อภิรักษ์ โกษะโยธิน
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

แผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๔๘

๐ ๑ ๓ ๑๐ กิโลเมตร



เครื่องหมาย

- เขตจังหวัด
- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- ถนน
- แม่น้ำ , คลอง
- ทางรถไฟ
- สะพาน
- แนวคันป้องกันน้ำท่วม
- แนวเขตกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
- บริเวณที่ ๑
- บริเวณที่ ๒
- บริเวณที่ ๓
- บริเวณที่ ๔

สำนักผังเมือง

(นายยลโชค สุขมาก)
ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

(คุณหญิงณฐนนท ทวีสิน)
ปลัดกรุงเทพมหานคร

รายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๔๘

---

๑. "**บริเวณที่ ๑**" คือ พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ และบริเวณที่ ๔

๒. "**บริเวณที่ ๒**" คือ พื้นที่ในบริเวณที่ ๒.๑ ถึงบริเวณที่ ๒.๙ ตามรายการดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ไม่หมายความรวมถึงบริเวณที่ ๔.๑ ถึงบริเวณที่ ๔.๖

(๑) **บริเวณหมายเลข ๒.๑**

ทิศเหนือ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปทุมธานี

ทิศตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปทุมธานี ตรงจุดที่ถนนหทัยราษฎร์จดกับแนวคันป้องกันน้ำท่วม ด้านตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวคันป้องกันน้ำท่วม ด้านตะวันตก จนจดถนนนิมิตรใหม่ ฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนนิมิตรใหม่ ฟากตะวันตก จนจดถนนประชาร่วมใจ ฟากใต้ จากจุดนี้ไปตามแนวถนนประชาร่วมใจ ฟากใต้ แนวคันป้องกันน้ำท่วม ด้านตะวันตก ถนนราษฎร์อุทิศ ฟากตะวันตก จนจดถนนสุวินทวงศ์ ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตก ตามแนวถนนสุวินทวงศ์ ฟากเหนือ จนจดถนนร่มเกล้า ฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนร่มเกล้า ฟากตะวันตก จนจดถนนอ่อนนุช – ลาดกระบัง ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนอ่อนนุช –ลาดกระบัง ฟากเหนือ จนจดถนนกิ่งแก้ว ฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนกิ่งแก้ว ฟากตะวันตก จนจดแนวเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

ทิศใต้ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

ทิศตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ ตรงจุดที่ถนนศรีนครินทร์ตัดกับเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนศรีนครินทร์ ฟากตะวันออก จนจดกับซอยสุขุมวิท ๑๐๓ (ซอยอุดมสุข) ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวซอยสุขุมวิท ๑๐๓ (ซอยอุดมสุข) ฟากเหนือ จนจดกับคลองเคล็ด จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองเคล็ด ฝั่งตะวันออก จนจดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยสุขุมวิท ๑๐๑/๑ (ซอยวชิรธรรมสาธิต) จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยสุขุมวิท ๑๐๑/๑ (ซอยวชิรธรรมสาธิต) จนจดคลองบ้านหลาย จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองบ้านหลาย ซอยสุขุมวิท ๗๗ (ซอยอ่อนนุช) ฟากเหนือ แนวกึ่งกลางคลองบางนางจัน คลองพระโขนง จนจดคลองตัน จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองตัน

จนจดคลองสะแก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกึ่งกลางคลองสะแก จนจดคลองบ้านป่า จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองบ้านป่า จนจดคลองกะจะ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกึ่งกลางคลองกะจะ จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามคำแหง จากจุดนี้ไปตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามคำแหง จนจดเขตที่ดินของการกีฬาแห่งประเทศไทย (ด้านตะวันออก)จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวเขตที่ดินของการกีฬาแห่งประเทศไทย จนจดคลองจิก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองจิก คลองกะจะ จนจดคลองหัวหมาก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองหัวหมาก จนจดถนนรามคำแหง ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวถนนรามคำแหง ฟากใต้ จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนศรีบูรพา จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนศรีบูรพา จนจดถนนนวมินทร์ ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนนวมินทร์ ฟากใต้ ถนนแฮปปี้แลนด์ สาย ๑ ฟากใต้ จนจดคลองยายเผื่อน จากจุดนี้ไปตามแนวกึ่งกลางคลองยายเผื่อน จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนลาดพร้าว จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนลาดพร้าว จนจดกับเส้นขนานระยะ ๕๕๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยลาดพร้าว ๕๓ จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๕๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยลาดพร้าว ๕๓ จนจดคลองทรงกระเทียม จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกึ่งกลางคลองทรงกระเทียม จนจดคลองลาดพร้าว จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองลาดพร้าว จนจดคลองบางเขน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกึ่งกลางคลองบางเขน จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนงามวงศ์วาน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนงามวงศ์วาน จนจดคลองส่งน้ำการประปานครหลวง จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวคลองส่งน้ำการประปานครหลวง จนจดกับเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปทุมธานี

(๒) **บริเวณหมายเลข ๒.๒**

ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับถนนมิตรไมตรี ตรงจุดที่ถนนคู้ฝั่งเหนือ – คลองสิบ บรรจบกับเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับถนนมิตรไมตรี จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวคลองหนองปลาหมอ ฝั่งใต้ และคลองสนามสองตอน ฝั่งใต้

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

ทิศใต้ จดคลองหนึ่ง ฝั่งเหนือ ตรงจุดที่คลองหนึ่งตัดกับถนนอยู่วิทยา จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวคลองหนึ่ง ฝั่งเหนือ จนจดถนนเชื่อมสัมพันธ์ ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนเชื่อมสัมพันธ์ ฟากตะวันออก จนจดคลองขุดใหม่ ฝั่งเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตก

เฉียงใต้ตามแนวคลองขุดใหม่ จนจดเส้นตั้งฉากกับถนนเชื่อมสัมพันธ์ ฟากตะวันตก ตรงจุดที่ถนนเชื่อมสัมพันธ์บรรจบกับถนนเลียบวารี ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนเชื่อมสัมพันธ์ เป็นระยะ ๒,๘๐๐ เมตร

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเชื่อมสัมพันธ์ ตรงจุดที่เส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเชื่อมสัมพันธ์บรรจบกับเส้นตั้งฉากกับถนนเชื่อมสัมพันธ์บรรจบกับถนนเลียบวารี ฟากใต้ ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนเชื่อมสัมพันธ์เป็นระยะ ๒,๘๐๐ เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเชื่อมสัมพันธ์ จนจดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเลียบวารี จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเลียบวารี จนจดคลองลำหิน ฝั่งตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวคลองลำหิน ฝั่งตะวันออก ถนนคู้ฝั่งเหนือ – คลองสิบ ฟากตะวันออก

(๓) **บริเวณหมายเลข ๒.๓**

ทิศเหนือ จดคลองมะขาม ฝั่งใต้

ทิศตะวันออก จดแนวคลองลำพะอง ฝั่งตะวันตก ตรงจุดที่คลองลำพะองตัดกับคลองมะขาม ฝั่งใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวคลองลำพะอง จนจดคลองลำปลาทิว ฝั่งเหนือ ถนนฉลองกรุง ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

ทิศตะวันตก จดนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ด้านตะวันออก จากจุดนี้ไปตามแนวเขตที่ดินนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จนจดคลองลำกอไผ่ ฝั่งตะวันออก จากจุดนี้ไปตามแนวคลองลำกอไผ่ ฝั่งตะวันออก จนจดคลองมะขาม ฝั่งใต้

(๔) **บริเวณหมายเลข ๒.๔**

ทิศเหนือ จดเขตทางรถไฟสายตะวันออก ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดคลองทับยาว ฝั่งตะวันตก และคลองจระเข้น้อย ฝั่งตะวันตก

ทิศใต้ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

ทิศตะวันตก จดเส้นตั้งฉากกับถนนหลวงแพ่ง ฟากใต้ ตรงจุดที่ถนนวัดศรีวารีน้อย – อ่อนนุชบรรจบกับถนนหลวงแพ่ง ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวถนนหลวงแพ่ง เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร บรรจบกับเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นตั้งฉากดังกล่าว ถนนประชาพัฒนา ฟากตะวันออก คลองประเวศบุรีรมย์ ฝั่งเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวคลองประเวศบุรีรมย์ จนจดเขตที่ดินของสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเขตที่ดินของสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง จนจดเขตทางรถไฟสายตะวันออก ฟากใต้

(๕) **บริเวณหมายเลข ๒.๕**

ทิศเหนือ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี

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

ทิศใต้ จดคลองบางเชือกหนัง

ทิศตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตแขวงระหว่างแขวงคลองชักพระกับแขวงบางพรม เส้นแบ่งเขตแขวงระหว่างแขวงคลองชักพระกับแขวงบางระมาด และเส้นแบ่งเขตแขวงระหว่างแขวงคลองชักพระกับแขวงฉิมพลี และทางรถไฟสายใต้ ฟากตะวันออก จนจดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี

(๖) **บริเวณหมายเลข ๒.๖**

ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนพระรามที่ ๒ ตรงจุดที่เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนพระรามที่ ๒ บรรจบกับแนวกึ่งกลางคลองพระยาราชมนตรีจากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวเส้นขนานดังกล่าว จนจดคลองบัว จากจุดนี้ไปตามแนวกึ่งกลางคลองบัว คลองตาสุก คลองบางมด คลองราชพฤกษ์ คลองตาโซะ และคลองสะพานควาย จนจดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

ทิศตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ (คลองรางใหญ่)

ทิศใต้ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ (คลองสนามแดง) ตรงจุดที่คลองสนามแดงตัดกับคลองรางใหญ่ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกจนจดถนนประชาอุทิศ ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนประชาอุทิศ ฟากตะวันออก จนจดกับถนนกาญจนาภิเษก (ด้านใต้) ฟากเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนกาญจนาภิเษก (ด้านใต้) จนจดแนวกึ่งกลางคลองพระยาราชมนตรี

ทิศตะวันตก จดแนวกึ่งกลางคลองพระยาราชมนตรี

(๗) **บริเวณหมายเลข ๒.๗**

ทิศเหนือ จดแนวกึ่งกลางคลองราษฎร์สามัคคี

ด้านตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๗๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ ตรงจุดที่เส้นขนานระยะ ๗๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขาภิบาล ๑ บรรจบกับคลองบางโคลัด จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองบางโคลัด จนจดกับคลองวัดสิงห์ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองวัดสิงห์ จนจดกับถนนเอกชัย ฟากเหนือ

ทิศใต้ จดถนนเอกชัย ฟากเหนือ ตรงจุดที่ถนนเอกชัย ฟากเหนือ บรรจบกับแนวกึ่งกลางคลองวัดสิงห์ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวถนนเอกชัย ฟากเหนือ จนจดซอยอุดมทรัพย์ ฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวซอยอุดมทรัพย์ ฟากตะวันตก จนจดคลองบางพราน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองบางพราน จนจดเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนบางบอน ๑ จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนบางบอน ๑ จนจดถนนเอกชัย ฟากเหนือ ถนนบางขุนเทียน ฟากตะวันตก แนวกึ่งกลางคลองบางบอน แนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนบางขุนเทียน และทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ – มหาชัย

ทิศตะวันตก จดถนนกาญจนาภิเษก ฟากตะวันออก

(๘) **บริเวณหมายเลข ๒.๘**

ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม ตรงจุดที่คลองศรีสำราญตัดกับเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จนจดคลองมหาศร จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองมหาศร จนจดคลองราษฎร์สามัคคี จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกึ่งกลางคลองราษฎร์สามัคคี จนจดกับถนนกาญจนาภิเษก ฟากตะวันออก

ทิศตะวันออก จดกับถนนกาญจนาภิเษก ฟากตะวันออก

ทิศใต้ จดเส้นแบ่งเขตแขวงระหว่างแขวงบางแคกับแขวงหลักสอง และคลองภาษีเจริญ ฝั่งเหนือ

ทิศตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรสาคร (คลองศรีสำราญ)

(๙) **บริเวณหมายเลข ๒.๙**

ทิศเหนือ จดคลองกำนันเทียบ และคลองบางแวก

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

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

พ.ศ. ๒๕๒๕ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกึ่งกลางคลองบางจาก จนจดกับคลองทวีวัฒนา จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองทวีวัฒนา จนจดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเพชรเกษม จนจดแนวกึ่งกลางคลองมหาศร

ทิศตะวันตก จดแนวกึ่งกลางคลองมหาศร

๓. "**บริเวณที่ ๓**" คือ พื้นที่ในบริเวณตามรายการดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี ตรงจุดที่คลองบางกอกน้อยตัดกับเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนงามวงศ์วาน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนจดคลองบางเขน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกึ่งกลางคลองบางเขน จนจดแนวกึ่งกลางคลองลาดพร้าว

ทิศตะวันออก จดแนวกึ่งกลางคลองลาดพร้าว ตรงจุดที่คลองบางเขนบรรจบกับคลองลาดพร้าว จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองลาดพร้าว จนจดคลองทรงกระเทียม จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองทรงกระเทียม จนจดเส้นขนานระยะ ๕๕๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยลาดพร้าว ๕๓ จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๕๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยลาดพร้าว ๕๓ จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนลาดพร้าว จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนลาดพร้าว จนจดคลองยายเผื่อน จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองยายเผื่อน จนจดถนนแฮปปี้แลนด์สาย ๑ ฟากใต้ ถนนนวมินทร์ฟากใต้ จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนศรีบูรพา ตรงจุดที่ถนนนวมินทร์บรรจบกับเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนศรีบูรพา จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนศรีบูรพา จนจดถนนรามคำแหง ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนรามคำแหง ฟากใต้ จนจดคลองหัวหมาก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองหัวหมาก จนจดคลองกะจะ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวกึ่งกลางคลองกะจะ คลองจิก จนจดเขตที่ดินของการกีฬาแห่งประเทศไทย (ด้านตะวันออก) จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเขตที่ดินของการกีฬาแห่งประเทศไทย (ด้านตะวันออก) จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามคำแหง จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามคำแหง จนจดคลองกะจะ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวกึ่งกลางคลองกะจะ จนจดคลองบ้านป่า จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองบ้านป่า จนจดคลองสะแก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกึ่งกลางคลองสะแก จนจดคลองตัน จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองตัน จนจดคลองพระโขนง จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวกึ่งกลางคลองพระโขนง คลองบางนางจัน จนจดซอยสุขุมวิท ๗๗ (ซอยอ่อนนุช) ฟากเหนือ แนวกึ่งกลางคลองบ้านหลาย จนจดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยสุขุมวิท ๑๐๑/๑ (ซอยวชิรธรรมสาธิต) จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยสุขุมวิท ๑๐๑/๑ (ซอยวชิรธรรมสาธิต) จนจดคลองเคล็ด จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวกึ่งกลาง

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

ทิศใต้ จดแนวเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ ตรงจุดที่เส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการตัดกับถนนศรีนครินทร์จากจุดนี้ไปตามแนวเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ จนจดคลองสะพานควาย จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวกึ่งกลางคลองสะพานควาย คลองตาโซะ คลองราชพฤกษ์คลองบางมด จนจดคลองตาสุก

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

๔. “**บริเวณที่ ๔**” คือ พื้นที่ในบริเวณที่ ๔.๑ ถึงบริเวณที่ ๔.๗ ตามรายการดังต่อไปนี้

(๑) **บริเวณหมายเลข ๔.๑** ย่านศูนย์ชุมชนสะพานใหม่

ทิศเหนือ จดคลองบางบัว คลองสอง ฝั่งใต้ และซอยศาลเจ้า ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนพหลโยธิน

ทิศใต้ จดถนนรามอินทรา ฟากเหนือ และถนนแจ้งวัฒนะ ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดคลองบางบัว ฝั่งตะวันออก

(๒) **บริเวณหมายเลข ๔.๒** ย่านศูนย์ชุมชนรามอินทรา กิโลเมตรที่ ๘

ทิศเหนือ จดคลองตาเร่ง ฝั่งใต้ และเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามอินทรา

ทิศตะวันออก จดเส้นเลียบเขตถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านตะวันออก) ฟากตะวันตกไปทางทิศใต้ จนจดเส้นตั้งฉากกับถนนรามอินทรา ฟากเหนือ ตรงจุดที่ถนนนวมินทร์บรรจบกับถนนรามอินทรา ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ตามแนวถนนรามอินทราเป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ตามแนวเส้นตั้งฉากกับถนนรามอินทราดังกล่าว จนจดกับเส้นตั้งฉากกับถนนนวมินทร์ฟากตะวันออก ตรงจุดที่ถนนนวมินทร์บรรจบกับถนนรามอินทรา ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ตามแนวถนนนวมินทร์ เป็นระยะ ๑,๗๐๐ เมตร

ทิศใต้ จดเส้นตั้งฉากกับถนนนวมินทร์ ฟากตะวันตก ตรงจุดที่ถนนนวมินทร์บรรจบกับถนนรามอินทรา ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ตามแนวถนนนวมินทร์เป็นระยะ ๑,๗๐๐ เมตร

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนนวมินทร์ ตัดกับเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามอินทรา และเส้นแบ่งเขตระหว่างเขตคันนายาวกับเขตบึงกุ่ม

(๓) **บริเวณหมายเลข ๔.๓** ย่านศูนย์ชุมชนมีนบุรี

ทิศเหนือ จดเส้นเลียบแนวถนนโครงการ ฉ.๑ ตรงจุดที่ถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านตะวันออก) ฟากตะวันออก บรรจบกับแนวถนนโครงการ ฉ.๑ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนจดกับถนนรามอินทรา ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนรามอินทรา ฟากใต้ จนจดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุวินทวงศ์ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุวินทวงศ์ จนจดเส้นตั้งฉากกับถนนสุวินทวงศ์ ฟากเหนือ ตรงจุดที่ถนนร่มเกล้าบรรจบกับถนนสุวินทวงศ์ ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดเส้นตั้งฉากกับถนนสุวินทวงศ์ ฟากเหนือ ตรงจุดที่ถนนร่มเกล้าบรรจบกับถนนสุวินทวงศ์ ฟากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนร่มเกล้า ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามคำแหง ตรงจุดที่ถนนร่มเกล้าฟากตะวันตกบรรจบกับเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรามคำแหง จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนจดศูนย์กลางซอยธรากร ๖ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวศูนย์กลางซอยธรากร ๖ ซอยธรากร ๕ จนจดคลองแสนแสบ ฝั่งเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวคลองแสนแสบ ฝั่งเหนือ จนจดถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านตะวันออก) ฟากตะวันออก

ทิศตะวันตก จดถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านตะวันออก) ฟากตะวันออก

(๔) **บริเวณหมายเลข ๔.๔** ย่านศูนย์ชุมชนหนองจอก

ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับ คลองแสนแสบ ฝั่งเหนือ

ทิศตะวันออก จดเส้นตั้งฉากกับถนนสังฆสันติสุข ฟากเหนือ และฟากใต้ ตรงจุดที่ถนนสังฆสันติสุขบรรจบกับถนนอยู่วิทยา ฟากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออก ตามแนวถนนสังฆสันติสุข เป็นระยะ ๒๐๐ เมตร

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๘๐๐ เมตร กับคลองแสนแสบ ฝั่งใต้

ทิศตะวันตก จดเส้นตั้งฉากกับถนนเลียบวารี ฟากเหนือ และฟากใต้ ตรงจุดที่ถนนเลียบวารีบรรจบกับถนนเชื่อมสัมพันธ์ ฟากตะวันตก ไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนเลียบวารี เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร

(๕) **บริเวณหมายเลข ๔.๕** ย่านศูนย์ชุมชนลาดกระบัง

ทิศเหนือ จดคลองประเวศบุรีรมย์ ฝั่งเหนือ

ทิศตะวันออก จดถนนประชาพัฒนา ฟากตะวันออก ตรงจุดที่คลองประเวศบุรีรมย์ตัดกับถนนประชาพัฒนา ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนประชาพัฒนา ฟากตะวันออก จนจดเส้นตั้งฉากกับถนนหลวงแพ่ง ฟากใต้ ตรงจุดที่ห่างจากถนนวัดศรีวารีน้อย – อ่อนนุช บรรจบกับถนนหลวงแพ่ง ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวถนนหลวงแพ่งเป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวเส้นตั้งฉากดังกล่าว จนจดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

ทิศใต้ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

ทิศตะวันตก จดสวนพระนคร ถนนอ่อนนุช – ลาดกระบัง ฟากเหนือ และซอยลาดกระบัง ๕ ฟากตะวันออก

(๖) **บริเวณหมายเลข ๔.๖** ย่านศูนย์ชุมชนลาดกระบังใหม่

ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๒๕๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนกรุงเทพ – ชลบุรี(สายใหม่)

ทิศตะวันออก จดถนนร่มเกล้า ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดถนนกรุงเทพ – ชลบุรี (สายใหม่) ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๘๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนร่มเกล้า

(๗) **บริเวณหมายเลข ๔.๗** ย่านศูนย์ชุมชนบางขุนเทียน

ทิศเหนือ จดเขตทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ – มหาชัย ฟากใต้ ตรงจุดที่เขตทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ – มหาชัย บรรจบกับถนนกาญจนาภิเษก ฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศ

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

ทิศตะวันออก จดแนวกึ่งกลางคลองวัดสิงห์ คลองสนามชัย และเส้นแบ่งเขตระหว่างเขตบางขุนเทียนกับเขตจอมทอง

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

ทิศตะวันตก จดถนนกาญจนาภิเษก (ด้านใต้) ตรงจุดที่ถนนกาญจนาภิเษกบรรจบกับแนวกึ่งกลางคลองพระยาราชมนตรี จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวถนนกาญจนาภิเษกจนจดเขตทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ – มหาชัย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๔๗ ออกใช้บังคับโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในด้านการผังเมือง การกำกับการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นระเบียบเรียบร้อย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร และการควบคุมความหนาแน่นของอาคาร ด้วยการกำหนดมาตรการในการควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ในพื้นที่บางส่วนของกรุงเทพมหานคร โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมีผลใช้บังคับเป็นการชั่วคราวมีกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๗ เป็นต้นไป และถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยมีผลใช้บังคับจะทำให้ประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวเป็นอันถูกยกเลิกไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย ดังนั้นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว สมควรให้มีกฎหมายใช้บังคับอย่างต่อเนื่อง จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙

โดยที่เป็นการสมควรตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ กรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า “ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙”

ข้อ ๒ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่ภายในเขตทางพิเศษและในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางพิเศษทั้งสองฟากในเขตกรุงเทพมหานคร ตามแผนที่และรายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่ภายในเขตทางรถไฟและในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางรถไฟทั้งสองฟากในเขตกรุงเทพมหานคร ตามแผนที่และรายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

"บริเวณที่ ๓" หมายความว่า พื้นที่ภายในเขตถนนและในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางทั้งสองฟากของถนนในเขตกรุงเทพมหานคร ตามแผนที่และรายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

"บริเวณที่ ๔" หมายความว่า พื้นที่ภายในรัศมี ๒๐๐ เมตร จากจุดศูนย์กลางของพระบรมราชานุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และอนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญ ตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

"บริเวณที่ ๕" หมายความว่า พื้นที่ภายในเขตแม่น้ำเจ้าพระยา และพื้นที่ภายในระยะ ๕๐ เมตร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งในเขตกรุงเทพมหานคร ตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ข้อ ๔ ภายในบริเวณที่ ๑ บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ บริเวณที่ ๔ และบริเวณที่ ๕ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้าย ดังต่อไปนี้

(๑) ป้ายชื่อถนน ตรอก ซอย ป้ายของทางราชการที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ ป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการเลือกตั้ง

(๒) ป้ายเครื่องหมายหรือสัญลักษณ์ของสถานประกอบการ (โลโก) และป้ายบอกชื่อสถานที่ เช่น ป้ายชื่ออาคาร ป้ายชื่อสถานประกอบการ ป้ายชื่อหมู่บ้าน โดยมีพื้นที่รวมกันไม่เกิน ๕ ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร แต่มิใช่ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร

การวัดความสูงของป้าย ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของป้าย

ข้อ ๕ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๔ ห้ามบุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๔

ข้อ ๖ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๔ ก่อนหรือในวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ แต่ห้ามดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๔

ข้อ ๗ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้น ก่อนวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ

ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ไม่ได้

ข้อ ๘ ในกรณีที่พื้นที่ควบคุมตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ทับซ้อนกับพื้นที่ควบคุมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ฉบับอื่น ๆ และมีมาตรการในการควบคุมแตกต่างกันให้บังคับตามมาตรการควบคุมที่มีมาตรฐานสูงกว่า และให้คงบังคับตามมาตรการควบคุมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในส่วนที่มิได้บัญญัติไว้ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ด้วย

ข้อ ๙ ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๙
อภิรักษ์ โกษะโยธิน
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

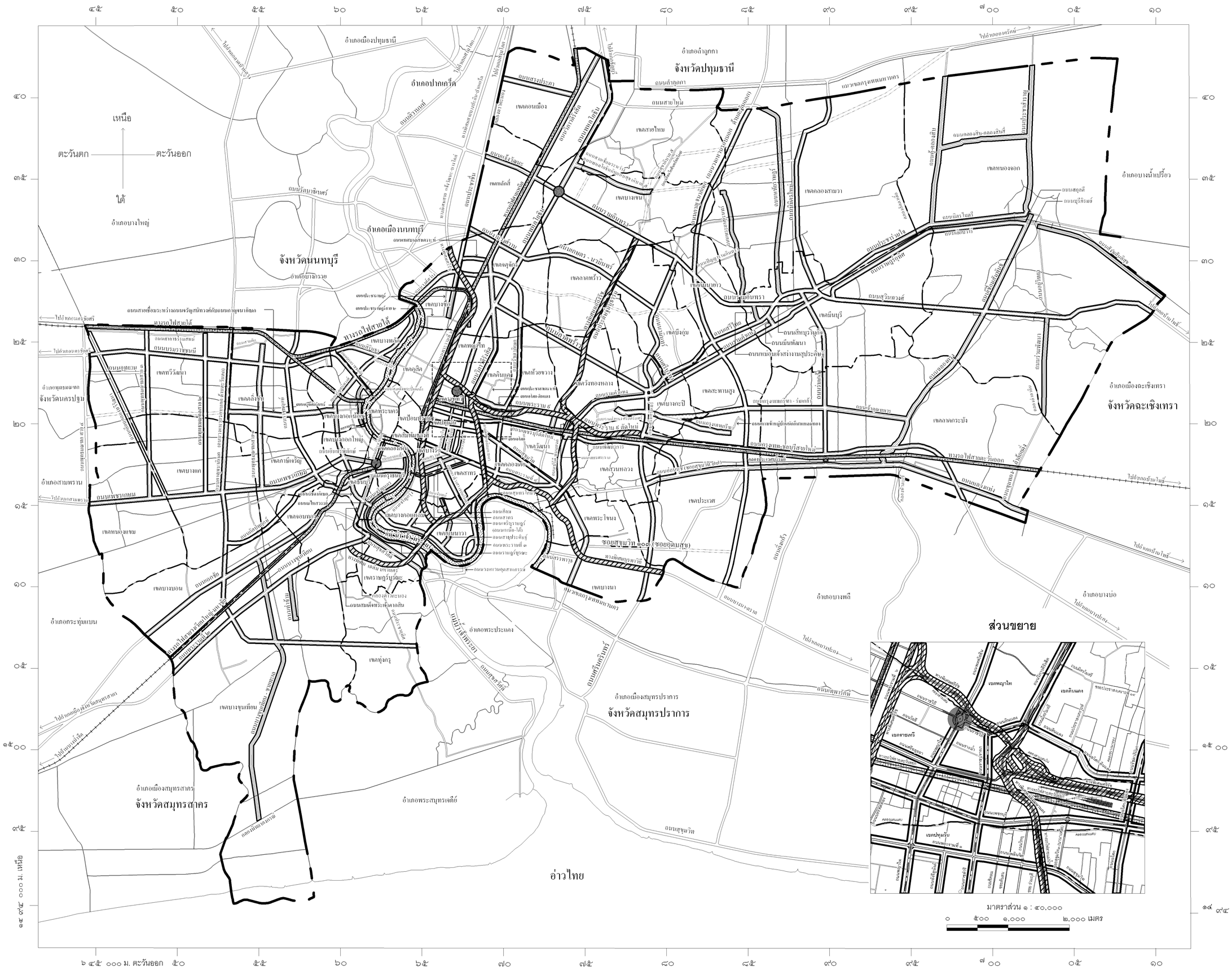
แผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้น
สำหรับติดหรือตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๔๙

มาตราส่วน ๑ : ๑๕๐,๐๐๐

๐ ๑ ๓ ๑๐ กิโลเมตร



เครื่องหมาย

- เขตจังหวัด
- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- ถนน
- แม่น้ำ , คลอง
- ทางรถไฟ
- สะพาน
- แนวเขตกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง
- บริเวณที่ ๑
- บริเวณที่ ๒
- บริเวณที่ ๓
- บริเวณที่ ๔
- บริเวณที่ ๕
- ส่วนขยาย

สำนักผังเมือง

(นางสาวเดือนเต็ม อมรพันธ์)
ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

(คุณหญิงณฐนนท ทวีสิน)
ปลัดกรุงเทพมหานคร

รายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้น
สำหรับติดหรือตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๔๙

---

๑. "บริเวณที่ ๑" คือ พื้นที่ภายในเขตทางพิเศษและในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางพิเศษทั้งสองฟาก ดังต่อไปนี้

(๑) ทางพิเศษเฉลิมมหานคร

(๒) ทางพิเศษศรีรัช

(๓) ทางพิเศษฉลองรัช

(๔) ทางพิเศษบูรพาวิถี

๒. "บริเวณที่ ๒" คือ พื้นที่ภายในเขตทางรถไฟและในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางรถไฟทั้งสองฟาก ดังต่อไปนี้

(๑) ทางรถไฟสายเหนือ

(๒) ทางรถไฟสายใต้

(๓) ทางรถไฟสายตะวันออก

(๔) ทางรถไฟสายตะวันตก (ทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ – มหาชัย)

๓. "บริเวณที่ ๓" คือ พื้นที่ภายในเขตถนนและในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางทั้งสองฟากของถนน ดังต่อไปนี้

(๑) ถนนกรุงเทพกรีฑา – ร่มเกล้า ตั้งแต่ถนนศรีนครินทร์ ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนร่มเกล้า

(๒) ถนนกรุงเทพกรีฑา ตั้งแต่ถนนศรีนครินทร์ ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับทางเข้าหมู่บ้านนักกีฬาแหลมทอง

(๓) ถนนกรุงธนบุรี ตั้งแต่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนเจริญนคร

(๔) ถนนกัลปพฤกษ์ ตั้งแต่ถนนกาญจนาภิเษก ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนบรรจบกับถนนราชพฤกษ์

(๕) ถนนกาญจนาภิเษก (ถนนวงแหวนรอบนอก ด้านตะวันออก) ตั้งแต่จุดเส้นแบ่งแนวเขตกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปทุมธานี ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับจุดเส้นแบ่งแนวเขตกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

(๖) ถนนกาญจนาภิเษก (ถนนวงแหวนรอบนอก ด้านตะวันตก) ตั้งแต่คลองมหาสวัสดิ์ ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนพระรามที่ ๒ แล้วเลี้ยวไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนกาญจนาภิเษกด้านใต้จนบรรจบกับจุดเส้นแบ่งแนวเขตกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ

(๗) ถนนเกษตร – นวมินทร์ ตั้งแต่ถนนพหลโยธิน ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนนวมินทร์

(๘) ถนนคลองสิบ - คลองสิบสี่ ตั้งแต่ถนนคู้ - คลองสิบ ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนประชาสำราญ

(๙) ถนนคู้ - คลองสิบ ตั้งแต่ถนนมิตรไมตรี ไปทางทิศเหนือจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๑๐) ถนนงามวงศ์วาน ตั้งแต่ถนนพหลโยธิน ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๑๑) ถนนจรัญสนิทวงศ์ ตั้งแต่เส้นแบ่งแนวเขตกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรี ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนเพชรเกษม

(๑๒) ถนนสายเชื่อมระหว่างถนนจรัญสนิทวงศ์กับถนนกาญจนาภิเษก ตั้งแต่ถนนจรัญสนิทวงศ์ไปทางทิศตะวันตกจนบรรจบกับถนนกาญจนาภิเษก

(๑๓) ถนนเจริญราษฎร์ (ถนนเหนือ – ใต้) ตั้งแต่ถนนสาทรใต้ ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนพระรามที่ ๓

(๑๔) ถนนเจริญนคร ตั้งแต่ถนนลาดหญ้า ลงมาทางทิศใต้จนจดคลองดาวคะนอง

(๑๕) ถนนเจ้าคุณทหาร ตั้งแต่ถนนร่มเกล้า ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนฉลองกรุง

(๑๖) ถนนแจ้งวัฒนะ ตั้งแต่อนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๑๗) ถนนฉลองกรุง ตั้งแต่ถนนสุวินทวงศ์ ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนอ่อนนุช (ซอยสุขุมวิท ๗๗)

(๑๘) ถนนเชื่อมสัมพันธ์ ตั้งแต่ถนนสกุลดี ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนสุวินทวงศ์

(๑๙) ถนนดินแดง ตั้งแต่ถนนราชวิถี ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนประชาสงเคราะห์

(๒๐) ถนนกรุงเทพ – ชลบุรี (สายใหม่) ตั้งแต่ถนนศรีนครินทร์ ไปทางทิศตะวันออกจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๒๑) ถนนท่าข้าม ตั้งแต่ถนนพระรามที่ ๒ ลงมาทางทิศใต้จนถึงสถานีตำรวจนครบาลท่าข้าม

(๒๒) ถนนเทศบาลสงเคราะห์ ตั้งแต่ถนนประชาชื่น ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนวิภาวดีรังสิต

(๒๓) ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (ถนนเลียบคลองช่องนนทรี) ตั้งแต่ถนนสุรวงศ์ ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนพระรามที่ ๓

(๒๔) ถนนนวมินทร์ ตั้งแต่ถนนรามอินทรา ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนเสรีไทย

(๒๕) ถนนนิมิตรใหม่ ตั้งแต่ถนนสุวินทวงศ์ ไปทางทิศเหนือจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๒๖) ถนนบรมราชชนนี ตั้งแต่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ไปทางทิศตะวันตกจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๒๗) ถนนบางขุนเทียน ตั้งแต่ถนนเอกชัย ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนพระรามที่ ๒

(๒๘) ถนนบางขุนเทียน – ชายทะเล ตั้งแต่ถนนพระรามที่ ๒ ลงมาทางทิศใต้จนจดคลองพิทยาลงกรณ์

(๒๙) ถนนบางนา – ตราด ตั้งแต่ถนนสุขุมวิทไปทางทิศตะวันออกจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๓๐) ถนนประชาชื่น ตั้งแต่ถนนประชาราษฎร์สาย ๒ ไปทางทิศเหนือจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๓๑) ถนนประชาธิปก ตั้งแต่สะพานพระปกเกล้า ลงมาทางทิศใต้จนถึงพระบรมราชานุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช

(๓๒) ถนนประชาร่วมใจ ตั้งแต่ถนนนิมิตรใหม่ ไปทางตะวันออกเฉียงเหนือจนจดคลองลัดตาเตี้ย

(๓๓) ถนนประชาสำราญ ตั้งแต่ถนนสกุลดี ไปทางทิศเหนือจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๓๔) ถนนประดิษฐ์มนูธรรม ตั้งแต่ถนนรามอินทรา ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่

(๓๕) ถนนปรีดี พนมยงค์ (ซอยสุขุมวิท ๗๑) ตั้งแต่ถนนรามคำแหง ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนสุขุมวิท

(๓๖) ถนนพญาไท ตั้งแต่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนพระรามที่ ๔

(๓๗) ถนนพระยาสุเรนทร์ ตั้งแต่วัดพระยาสุเรนทร์ ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนรามอินทรา

(๓๘) ถนนพระรามที่ ๑ ตั้งแต่สะพานกษัตริย์ศึก ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนราชดำริ

(๓๙) ถนนพระรามที่ ๒ ตั้งแต่ถนนสุขสวัสดิ์ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้จนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๔๐) ถนนพระรามที่ ๓ ตั้งแต่ถนนรัชดาภิเษก ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนบรรจบกับถนนนางลิ้นจี่

(๔๑) ถนนพระรามที่ ๔ ตั้งแต่คลองผดุงกรุงเกษม ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนสุขุมวิท

(๔๒) ถนนพระรามที่ ๖ ตั้งแต่ทางรถไฟสายเหนือ ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนเพชรบุรี

(๔๓) ถนนพระราม ๙ ตั้งแต่ถนนรัชดาภิเษก ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนรามคำแหง

(๔๔) ถนนพระราม ๙ ตัดใหม่ ตั้งแต่ถนนรามคำแหงไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนศรีนครินทร์

(๔๕) ถนนพหลโยธิน ตั้งแต่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ไปทางทิศเหนือจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๔๖) ถนนสายเชื่อมระหว่างถนนพหลโยธินกับถนนสุขาภิบาล ๕ ตั้งแต่ถนนพหลโยธิน ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนสุขาภิบาล ๕

(๔๗) ถนนพัฒนาการ ตั้งแต่ถนนปรีดี พนมยงค์ (ซอยสุขุมวิท ๗๑) ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนบรรจบกับถนนอ่อนนุช (ซอยสุขุมวิท ๗๗)

(๔๘) ถนนพุทธมณฑลสาย ๑ ตั้งแต่ถนนสวนผัก ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนเพชรเกษม

(๔๙) ถนนพุทธมณฑลสาย ๒ ตั้งแต่ถนนศาลาธรรมสพน์ ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนเพชรเกษม

(๕๐) ถนนพุทธมณฑลสาย ๓ ตั้งแต่ทางรถไฟสายใต้ ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนเพชรเกษม

(๕๑) ถนนเพชรเกษม ตั้งแต่สะพานเนาวจำเนียร ไปทางทิศตะวันตกจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๕๒) ถนนเพชรพระราม ตั้งแต่ถนนพระราม ๙ ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่

(๕๓) ถนนเพชรบุรี ตั้งแต่ทางรถไฟสายเหนือ ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนอโศก – ดินแดง

(๕๔) ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ตั้งแต่ถนนอโศก - ดินแดง ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนปรีดี พนมยงค์ (ซอยสุขุมวิท ๗๑)

(๕๕) ถนนเพลินจิต ตั้งแต่ถนนราชดำริ ไปทางทิศตะวันออกจนถึงทางรถไฟสายแม่น้ำ

(๕๖) ถนนมไหสวรรย์ ตั้งแต่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนบรรจบกับถนนเจริญนคร

(๕๗) ถนนมิตรไมตรี ตั้งแต่คลองลัดตาเตี้ย ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนประชาสำราญ

(๕๘) ถนนมีนพัฒนา ตั้งแต่ถนนเสรีไทย ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนรามคำแหง

(๕๙) ถนนร่มเกล้า ตั้งแต่ถนนสุวินทวงศ์ ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนอ่อนนุช (ซอยสุขุมวิท ๗๗)

(๖๐) ถนนร่วมพัฒนา ตั้งแต่ถนนสุวินทวงศ์ ลงมาทางทิศใต้จนจดคลองลำตาอิน

(๖๑) ถนนรัชดาภิเษก ตั้งแต่ถนนประชาราษฎร์ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนบรรจบกับถนนวิภาวดีรังสิตและเลี้ยวขวาลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนอโศก – ดินแดง

(๖๒) ถนนรัชดาภิเษก ตั้งแต่ถนนสุขุมวิท ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนสุนทรโกษา

(๖๓) ถนนรัชดาภิเษก ตั้งแต่สะพานกรุงเทพ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนจดคลองบางมะนาว เลี้ยวซ้ายขนานไปกับทางพิเศษเฉลิมมหานครจนบรรจบกับถนนสุนทรโกษา

(๖๔) ถนนรัชดาภิเษก ตั้งแต่ถนนเพชรเกษม ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน

(๖๕) ถนนรัชดาภิเษก (วงศ์สว่าง) ตั้งแต่สะพานพระราม ๗ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนบรรจบกับถนนประชาราษฎร์

(๖๖) ถนนราชดำริ ตั้งแต่สะพานเฉลิมโลก ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนพระรามที่ ๔

(๖๗) ถนนราชปรารภ ตั้งแต่ถนนราชวิถี ลงมาทางทิศใต้จนจดสะพานเฉลิมโลก

(๖๘) ถนนราชพฤกษ์ ตั้งแต่คลองมหาสวัสดิ์ ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนเพชรเกษม เลี้ยวไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนราชพฤกษ์จนบรรจบกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน

(๖๙) ถนนราชวิถี ตั้งแต่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ไปทางทิศตะวันออกจนจดสะพานกรุงธนบุรี

(๗๐) ถนนราชวิถี ตั้งแต่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนดินแดง

(๗๑) ถนนรามคำแหง – ศรีนครินทร์ ตั้งแต่ซอยรามคำแหง ๒๔ ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนศรีนครินทร์

(๗๒) ถนนรามคำแหง ตั้งแต่ถนนปรีดี พนมยงค์ (ซอยสุขุมวิท ๗๑) ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนบรรจบกับถนนสุวินทวงศ์

(๗๓) ถนนรามอินทรา ตั้งแต่อนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนบรรจบกับถนนสุวินทวงศ์

(๗๔) ถนนราษฎร์บูรณะ ตั้งแต่คลองดาวคะนอง ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๗๕) ถนนราษฎร์อุทิศ ตั้งแต่ถนนสุวินทวงศ์ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนบรรจบกับถนนเลียบวารี

(๗๖) ถนนลาดพร้าว ตั้งแต่ถนนพหลโยธิน ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนบรรจบกับถนนเสรีไทย

(๗๗) ถนนเลียบคลองทวีวัฒนา ตั้งแต่ถนนศาลาธรรมสพน์ ลงมาทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนบรรจบกับถนนเพชรเกษม

(๗๘) ถนนเลียบวารี ตั้งแต่ถนนราษฎร์อุทิศ ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนเชื่อมสัมพันธ์

(๗๙) ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ตั้งแต่ถนนพระรามที่ ๓ ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาจนมาบรรจบกับถนนสุขสวัสดิ์

(๘๐) ถนนวิภาวดีรังสิต ตั้งแต่ถนนดินแดง ไปทางทิศเหนือ จนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๘๑) ถนนศรีนครินทร์ ตั้งแต่ถนนลาดพร้าว ลงมาทางทิศใต้จนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๘๒) ถนนศรีบูรพา ตั้งแต่ถนนนวมินทร์ ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนรามคำแหง

(๘๓) ถนนศรีอยุธยา ตั้งแต่ถนนสวรรคโลก ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนราชปรารภ

(๘๔) ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ตั้งแต่พระบรมราชานุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ไปทางทิศใต้จนจดคลองดาวคะนอง

(๘๕) ถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ตั้งแต่สะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือจนบรรจบกับถนนจรัญสนิทวงศ์

(๘๖) ถนนสรงประภา ตั้งแต่ถนนเชิดวุฒากาศ ไปทางทิศตะวันตกจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๘๗) ถนนสังฆสันติสุข ตั้งแต่ถนนบุรีภิรมย์ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๘๘) ถนนสาทร ตั้งแต่สะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนบรรจบกับถนนพระรามที่ ๔

(๘๙) ถนนสาธุประดิษฐ์ ตั้งแต่ถนนจันทน์ ไปทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนพระรามที่ ๓

(๙๐) ถนนสิรินธร ตั้งแต่ถนนบรมราชชนนี ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนบรรจบกับถนนจรัญสนิทวงศ์

(๙๑) ถนนสุวินทวงศ์ ตั้งแต่ถนนรามอินทรา ไปทางทิศตะวันออกจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๙๒) ถนนสีหบุรานุกิจ ตั้งแต่ถนนรามอินทรา ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนร่มเกล้า

(๙๓) ถนนสีลม ตั้งแต่ถนนเจริญกรุง ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนบรรจบกับถนนพระรามที่ ๔

(๙๔) ถนนสุขสวัสดิ์ ตั้งแต่คลองดาวคะนอง ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๙๕) ถนนสุขุมวิท ตั้งแต่ทางรถไฟสายแม่น้ำ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๙๖) ถนนเสรีไทย ตั้งแต่ถนนลาดพร้าว ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนรามอินทรา

(๙๗) ถนนหทัยราษฎร์ ตั้งแต่ถนนสุวินทวงศ์ ไปทางทิศเหนือจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๙๘) ถนนหม่อมเจ้าสง่างามสุประดิษฐ์ ตั้งแต่ถนนรามอินทรา ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนเสรีไทย

(๙๙) ถนนหลวงแพ่ง ตั้งแต่คลองหัวตะเข้ ไปทางทิศตะวันออกจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

(๑๐๐) ถนนอรุณอัมรินทร์ ตั้งแต่ถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ไปทางทิศใต้จนจดคลองมอญ

(๑๐๑) ถนนอโศก ตั้งแต่ถนนเพชรบุรี ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนสุขุมวิท

(๑๐๒) ถนนอโศก – ดินแดง ตั้งแต่ถนนประชาสงเคราะห์ ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนรัชดาภิเษก แล้วเลี้ยวขวาไปทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่

(๑๐๓) ถนนอังรีดูนังต์ ตั้งแต่ถนนพระรามที่ ๑ ลงมาทางทิศใต้จนบรรจบกับถนนพระรามที่ ๔

(๑๐๔) ถนนอินทรพิทักษ์ ตั้งแต่สะพานเนาวจำเนียร ไปทางทิศตะวันออกจนถึงพระบรมราชานุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช

(๑๐๕) ถนนอ่อนนุช (ซอยสุขุมวิท ๗๗) ตั้งแต่ถนนศรีนครินทร์ ไปทางทิศตะวันออกจนจดคลองหัวตะเข้

(๑๐๖) ถนนเอกชัย ตั้งแต่ถนนจอมทองไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้จนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

<u>หมายเหตุ</u> :- เหตุผลในการประกาศใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ออกใช้บังคับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการก่อสร้างป้ายโฆษณาให้เหมาะสมและสอดคล้องกับนโยบายการดำเนินการโครงการปรับปรุงทัศนียภาพบริเวณตามแนวเส้นทางจราจร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในด้านความเป็นระเบียบ เรียบร้อยและภูมิทัศน์ของเมือง การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน รวมทั้งความสะดวก ปลอดภัยในการจราจร โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมีผลใช้บังคับเป็นการชั่วคราวมีกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๔๘ เป็นต้นไป และถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยมีผลใช้บังคับ จะทำให้ประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวเป็นอันถูกยกเลิกไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย ดังนั้น เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว สมควรให้มีกฎหมายใช้บังคับอย่างต่อเนื่อง จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ
เรื่อง กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๐๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ มาตรา ๗๕ แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ และพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เทศบาลนครกรุงเทพและเทศบาลนครธนบุรีอยู่ในความควบคุมดูแลของกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๐๒ เทศบาลนครกรุงเทพออกเทศบัญญัติไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาเทศบาลนครกรุงเทพ และโดยอนุมัติของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เทศบัญญัตินี้ให้เรียกว่า "เทศบัญญัติเรื่องกำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๐๙"

ข้อ ๒ ให้ใช้เทศบัญญัตินี้ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้กำหนดบริเวณภายในระยะ ๑๔.๐๐ เมตร จากเขตถนนศรีอยุธยาทั้งสองฟาก ตั้งแต่ทางแยกตัดกับถนนราช

ปรารภไปทางทิศตะวันตกจนถึงแยกตัดกับถนนพระรามที่ ๖ ตามแผนที่ท้ายเทศบัญญัตินี้ เป็นบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดดังต่อไปนี้จะปลูกสร้างขึ้นมิได้

(๑) ห้องแถว

(๒) ตึกแถว

(๓) อาคารพาณิชย์

(๔) อาคารสาธารณะ

(๕) โรงงานอุตสาหกรรม

(๖) โรง

(๗) กระท่อม

(๘) เพิง

(๙) อาคารแผงลอย

(๑๐) รั้วหรืออาคารที่พักอาศัยหรือส่วนของอาคารที่พักอาศัย ซึ่งมิได้ประกอบด้วยวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ข้อ ๔ อาคารซึ่งสร้างมาก่อนและขัดกับข้อ ๓ แห่งเทศบัญญัตินี้ห้ามทำการต่อเติม ขยาย ดัดแปลงหรือแปลงอาคารที่พักอาศัยเป็นอาคารเพื่อประโยชน์อย่างอื่น เว้นแต่การดัดแปลงเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสวยงาม หรือการต่อเติม ขยายโดยมีเหตุผลอันสมควรเกี่ยวกับหลักวิชาการ

ผังเมือง คณะเทศมนตรีจะได้พิจารณาอนุญาตตามความเหมาะสม

ข้อ ๕ ให้นายกเทศมนตรีนครกรุงเทพ มีหน้าที่รักษาการให้เป็นไปตามเทศบัญญัตินี้

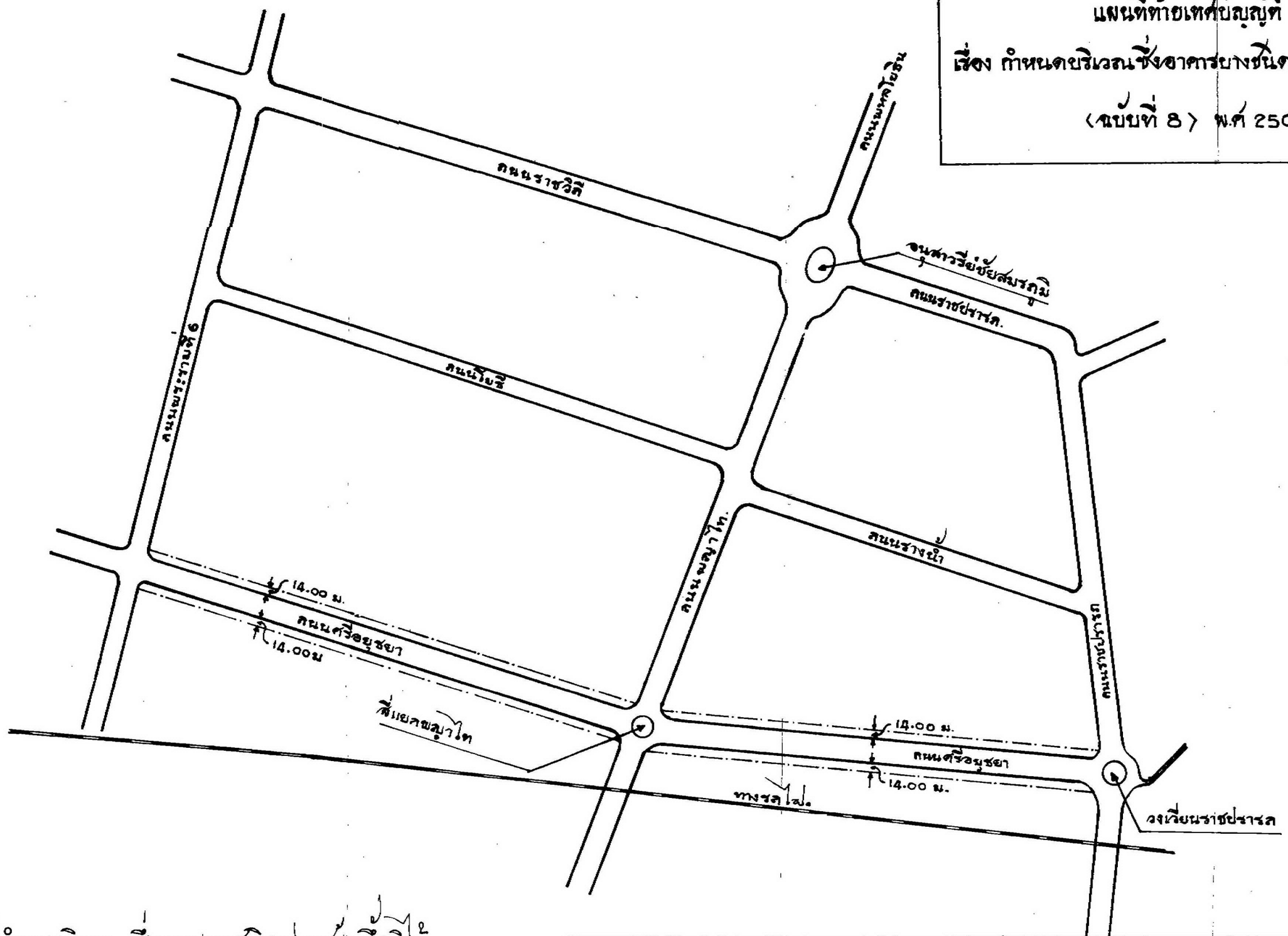
ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๐๙
ชำนาญ ยุวบูรณ์
นายกเทศมนตรีนครกรุงเทพ

อนุมัติ
ท. แรงขำ
รัฐมนตรีช่วยว่าการ ฯ ทำการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แผนที่ท้ายเทศบัญญัติ

เรื่อง กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้

(ฉบับที่ 8) พ.ศ. 2509



แผนที่กำหนดบริเวณ ซึ่งอาคารบางชนิด ปลูกสร้างขึ้นมิได้.

ภายในระยะลึก 14.00 เมตร จากเขตถนนศรีอยุธยา

ตั้งแต่ถนนราชปรารภ ถึงถนนพระรามที่ 6.

แผนที่แสดงแนวถนนศรีอยุธยา	วันที่ 15 เม.ย. 09	เลขที่ 3/2509
แผนกวางผังเมือง กองผังเมือง ฝ่ายการโยธา เทศบาลนครกรุงเทพ มาตราส่วน 1:2,000	ผู้คัด	หัวหน้าแผนก
	ผู้เขียน	หัวหน้ากอง
	สถาปนิก	
	ผู้ตรวจ	หอยช่างผู้อำนวยการฝ่าย