

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 11/104/68(L)

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน 10 ชั้น
และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 26 คูหา
จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 4 ไร่ 3 งาน 22.1 ตารางวา
(หรือ 1,922.1 ตารางวา)

ที่ตั้ง: อาคารเลขที่ 356/1, 272/1-26 หมู่ 12

อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 ถนนมิตรภาพ (ทล.2)

ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 11/104/68 (L)

31 กรกฎาคม 2569

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 11/104/68 (L)

เรียน ผู้อำนวยการบริหาร บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

ตามที่บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นบัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน 10 ชั้นและอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย
จำนวน 26 คูหา จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 4 ไร่ 3 งาน 22.1 ตารางวา
หรือ 1,922.1 ตารางวา
- ที่ตั้งทรัพย์สิน:** อาคารเลขที่ 356/1, 272/1-26 หมู่ 12 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1
ถนนมิตรภาพ (ทล.2) ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น
- พิกัดทางภูมิศาสตร์:** Lat: 16.400162, Lon: 102.814986
- เอกสารสิทธิที่ดิน:** โฉนดที่ดินเลขที่ 8904 และ 20907 จำนวน 2 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง:** อาคารสำนักงาน 10 ชั้น, อาคารส่วนโล่งหลังคาคลุม, อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้น
ลอย จำนวน 26 คูหา, ถนน และลานคอนกรีตพื้นที่ใช้สอยรวม 11,880.25 ตาราง
เมตร (เฉพาะอาคารหลัก) อายุประมาณ 25, 26 ปี สภาพอาคารดี-ปานกลาง
ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 14/2539 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์
จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน:** โฉนดที่ดินเลขที่ 8904 ภาระผูกพันที่มีจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน คือ โฉนดสิทธิ
การรับจ้าง (โอนกิจการทั้งหมด) จากธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) ให้กับ
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 13 สิงหาคม 2564
โฉนดที่ดินเลขที่ 20907 ไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด
- การเวนคืน:** ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ
- เงื่อนไขประเมิน:** ดังต่อไปนี้
- 1) กรณีของการประเมินสิทธิการเช่า 30 ปี เป็นการประเมินมูลค่าจากการ
ดำเนินการในระยะเวลา 30 ปี โดยวิธีรายได้ ซึ่ง ณ วันที่ทำการประเมินยังไม่ได้
ทำสัญญาเช่า
 - 2) ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ประกอบในการประเมิน เช่น รายรับ รายจ่าย ค่าบริหาร
อาคาร ฯ ถือตามข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
 - 3) การเข้าสำรวจอาคารสามารถเข้าสำรวจได้เพียงบางส่วน เนื่องจากพื้นที่เช่ามี
การใช้ประโยชน์โดยผู้เช่า และรายละเอียดของพื้นที่เช่า ผู้เช่า ที่ปรากฏใน
รายงานเป็นข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง
- วัตถุประสงค์การประเมิน:** เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน:** กำหนดมูลค่าตลาด



Since 1982

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

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

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

ISO 9001:2015

The first property consultant firm
certified for the overall services

สมมติฐานการประเมิน: ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ
วิธีการประเมิน: วิธีการรายได้ (Income Approach)
วิธีการต้นทุน (Cost Approach)
วันที่สำรวจ: 27 พฤศจิกายน 2568
วันที่ประเมิน: 1 กรกฎาคม 2569

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้ กรณีพิจารณาสิทธิการเช่า หรือค่าเช่าตลาด 30 ปี
195,810,000.00 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้และได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางวรรณภา พูนปาน)
รองกรรมการผู้จัดการ



Since 1982

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

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

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

ISO 9001:2015

The first property consultant firm
certified for the overall services

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 11/105/68(L)

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 2 หลัง
และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ดินจำนวน 1 แปลง
เนื้อที่ดินประมาณ 3 ไร่ 98.3 ตารางวา ตารางวา หรือ 1,298.3 ตารางวา
ที่ตั้ง: อาคารเลขที่ 348 และ 349

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3 ถนนมะลิวัลย์ (ทล.12)

ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 11/105/68 (L)

31 กรกฎาคม 2569

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 11/105/68 (L)

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

ตามที่บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมิน
มูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และ
เงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ดิน
จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 3 ไร่ 98.3 ตารางวา ตารางวา
(หรือ 1,298.3 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน: อาคารเลขที่ 348 และ 349 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3
ถนนมะลิวัลย์ (ทล.12) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น
พิกัดทางภูมิศาสตร์: Lat: 16.441148, Lon: 102.821833
เอกสารสิทธิที่ดิน: โฉนดที่ดินเลขที่ 14641 จำนวน 1 ฉบับ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ
บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง: อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 2 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม 15,606.96 ตารางเมตร
อายุประมาณ 10 ปี และ 12 ปี สภาพอาคารดี ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 771/2554
และ 612/2556 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน: จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่า ได้ จำนองรวมห้าโฉนด
กับ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2568
การเวนคืน: ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ
เงื่อนไขประเมิน: ดังต่อไปนี้
1) กรณีของการประเมินสิทธิการเช่า 30 ปี เป็นการประเมินมูลค่าจากการ
ดำเนินการในระยะเวลา 30 ปี โดยวิธีรายได้ ซึ่ง ณ วันที่ทำการประเมินยังไม่ได้
ทำสัญญาเช่า
2) ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ประกอบในการประเมิน เช่น รายรับ รายจ่าย ค่าบริหาร
อาคาร ฯ ถือตามข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
3) การเข้าสำรวจอาคารสามารถเข้าสำรวจได้เพียงบางส่วน เนื่องจากพื้นที่เช่ามี
การใช้ประโยชน์โดยผู้เช่า และรายละเอียดของพื้นที่เช่า ผู้เช่า ที่ปรากฏใน
รายงานเป็นข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง
วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน: กำหนดมูลค่าตลาด
สมมติฐานการประเมิน: ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ
วิธีการประเมิน: วิธีการรายได้ (Income Approach)
วิธีการต้นทุน (Cost Approach)
วันที่สำรวจ: 27 พฤศจิกายน 2568
วันที่ประเมิน: 1 กรกฎาคม 2569

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้ กรณีพิจารณาสิทธิการเช่า หรือค่าเช่าตลาด 30 ปี
319,500,000.00 บาท (สามร้อยสิบเก้าล้านห้าแสนบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์
ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน
และจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางวรรณ พูนปาน)
รองกรรมการผู้จัดการ

ใช้สำหรับรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของ บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส เท่านั้น

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 11/102/68(L)

ทรัพย์สิน : อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ (พิษณุโลก)

พร้อมที่ดินเนื้อที่ 2-1-29.6 ไร่

ที่ตั้ง : อาคารเลขที่ 888 ถนนพิษณุสงคราม ตำบลในเมือง

อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 11/102/68(L)

5 สิงหาคม 2569

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 11/102/68(L)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

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

ประเภททรัพย์สิน: อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ (พิษณุโลก) พร้อมที่ดินเนื้อที่ 2-1-29.6 ไร่ (หรือ 929.6 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน: อาคารเลขที่ 888 ถนนพหลโยธิน ตาบลิในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก
พิกัดทางภูมิศาสตร์: Lat, Lon: 16.815490, 100.285526
เอกสารสิทธิที่ดิน: โฉนดที่ดินเลขที่ 185907 จำนวน 1 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง: อาคารสำนักงาน 6 ชั้น และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่ใช้สอยรวม 11,803.0 ตารางเมตร อายุประมาณ 11 ปี สภาพอาคารดี ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 350/2556
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน: ภาระผูกพันที่มีจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน คือ จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ กับ ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2564
การเวนคืน: ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ
เงื่อนไขประเมิน: ดังต่อไปนี้
1) กรณีของการประเมินสิทธิการเช่า 30 ปี เป็นการประเมินมูลค่าจากการดำเนินการในระยะเวลา 30 ปี โดยวิธีรายได้ ซึ่ง ณ วันที่ทำการประเมินยังไม่ได้ทำสัญญาเช่า
2) ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ประกอบในการประเมิน เช่น รายรับ รายจ่าย ค่าบริหารอาคาร ฯ ถือตามข้อมูลที่ได้จากทางผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
3) การเข้าสำรวจอาคารสามารถเข้าสำรวจได้เพียงบางส่วน เนื่องจากพื้นที่เช่ามีการใช้ประโยชน์โดยผู้เช่า และรายละเอียดของพื้นที่เช่า ผู้เช่า ที่ปรากฏในรายงานเป็นข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง
วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน: กำหนดมูลค่าตลาด
สมมติฐานการประเมิน: ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ
วิธีการประเมิน: วิธีการรายได้ (Income Approach) และวิธีการต้นทุน (Cost Approach)
วันที่สำรวจ: 4 ธันวาคม 2568
วันที่ประเมิน: 1 กรกฎาคม 2569

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 216,700,000.00 บาท (สองร้อยสิบหกล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้และได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางวรรณ พูนปาน)
รองกรรมการผู้จัดการ

ใช้สำหรับรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของ บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส เท่านั้น

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN11/103/68(L)

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 2 แปลง(บางส่วน)
เนื้อที่ดินประมาณ 3 ไร่ 97.5 ตารางวา หรือ 1,297.5 ตารางวา

ที่ตั้ง : อาคารเลขที่ 599 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่
ถนนสนามบิน-ลพบุรีเมศวร์ (ทล.4135)

ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA.GEN11/103/68(L)

31 กรกฎาคม 2569

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN11/103/68(L)

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

ตามที่บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นบัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

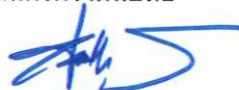
ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 2 แปลง(บางส่วน)
ที่ตั้งทรัพย์สิน: เนื้อที่ดินรวมประมาณ 3 ไร่ 97.5 ตารางวา หรือ 1,297.5 ตารางวา
อาคารเลขที่ 599 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ ถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์
(ทล.4135) ตำบลควนลังอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา
พิกัดทางภูมิศาสตร์: Lat: 6.988543, Lon: 100.429511
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน: โฉนดที่ดินเลขที่ 283978 และ 29236(บางส่วน)จำนวนรวม 2 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน: ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน คือ โฉนดสิทธิการรับจำนอง
(โอนกิจการทั้งหมด) เพิ่มหลักทรัพย์ กับ ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)
ตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน 2564
อาคารสิ่งปลูกสร้าง: อาคารสำนักงาน 6 ชั้น และอาคารอื่นๆ จำนวนรวม 4 หลัง พื้นที่ใช้สอย 9,366.0
ตารางเมตร (เฉพาะอาคารสำนักงาน 6 ชั้น) และพื้นที่ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกรอบ
อาคาร อายุประมาณ 10 ปี สภาพอาคารปานกลาง ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่
524/2557
การเวนคืน: ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
เงื่อนไขประเมิน: ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ
ดังต่อไปนี้
1) กรณีของการประเมินสิทธิการเช่า 30 ปี เป็นการประเมินมูลค่าจากการ
ดำเนินการในระยะเวลา 30 ปี โดยวิธีรายได้ ซึ่ง ณ วันที่ทำการประเมินยังไม่ได้
ทำสัญญาเช่า
2) ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ประกอบในการประเมิน เช่น รายรับ รายจ่าย ค่าบริหาร
อาคาร ฯ ถัดมาข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
3) การเข้าสำรวจอาคารสามารถเข้าสำรวจได้เพียงบางส่วน เนื่องจากพื้นที่เช่ามี
การใช้ประโยชน์โดยผู้เช่า และรายละเอียดของพื้นที่เช่า ผู้เช่า ที่ปรากฏใน
รายงานเป็นข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง
วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน: กำหนดมูลค่าตลาด
สมมติฐานการประเมิน: ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ
วิธีการประเมิน: วิธีรายได้ (Income Approach) และวิธีต้นทุน (Cost Approach)
วันที่สำรวจ: 12 ธันวาคม 2568
วันที่ประเมิน: 1 กรกฎาคม 2569

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้ กรณีพิจารณาสิทธิการเช่า หรือค่าเช่าตลาด 30 ปี
เป็นเงินทั้งสิ้น 228,840,000.00 บาท (สองร้อยยี่สิบแปดล้านแปดแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ
เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและ
จรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


(นางวรรณ พูนปาน)
รองกรรมการผู้จัดการ

ใบสำหรับรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของ บจก. เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส เท่านั้น

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GR 69-08-003

ทรัพย์สิน : อาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1
และอาคารพาณิชย์ 26 คูหา

356/1 และ 272/1-26 หมู่ 12 ถนนมิตรภาพ

ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น

เสนอต่อ : บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

จัดทำโดย

บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด

www.m-property.co.th

 (+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 โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

GR 69-08-003

1 กรกฎาคม 2569

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

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

- ประเภททรัพย์สิน : อาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ 26 คูหา พร้อมที่ดินรวม 4 ไร่ 3 งาน 22.1 ตารางวา (หรือ 1,922.1 ตารางวา)
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : 356/1 และ 272/1-26 หมู่ 12 ถนนมิตรภาพ ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น
- เอกสารสิทธิที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 8904 และ 20907 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง : **1) อาคารสำนักงาน 10 ชั้น** มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 14/2539 เป็นอาคารชนิด คสล. 10 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ออกให้ ณ วันที่ 25 กันยายน 2539 จนถึงวันที่ 14 กรกฎาคม 2541 (ไม่ระบุพื้นที่อาคารตามใบอนุญาต) และใบรับรองการก่อสร้าง (อ.6) เลขที่ 1/2541 ชนิด คสล. 10 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน มีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถ 42 คัน ออกให้ ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2541 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 5927 (ภายหลังแบ่งแยกที่ดินตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 8904)
- 2) อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นมีชั้นลอย** มีหนังสือรับรองสิ่งปลูกสร้าง ที่ ขก 71203/078 ออกโดยสำนักงานเทศบาลตำบลเมืองเก่า เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569 โดยระบุว่า เทศบาลตำบลเมืองเก่า ได้ตรวจสอบพบว่าเป็นมีอาคารอยู่จริงเป็น (คสล 3 ชั้นครึ่ง) อาคารพาณิชย์ 26 ห้อง พื้นที่อาคารทั้งหมด 5,200 ตารางเมตร ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 20907
- ภาระผูกพัน : โอนสิทธิการรับจำนอง (โอนกิจการทั้งหมด) กับธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2564 และมีผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร 18 ราย สัญญาเช่าคราวละ 1-3 ปี
- การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใด ๆ
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

www.m-property.co.th

Development Consultancy: Project Feasibility Study, Housing Project, Condominium, Apartment
Investment Consultancy: Sell & Buy, Rent & Lease, Land Providing, Land Surveying
Valuations: Real Estate, Machinery, Movable Assets, Brand, Business Value

- เงื่อนไขและข้อจำกัด : การประเมินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ ดังนี้
- 1) ททรัพย์สินมีการให้เช่าพื้นที่ระยะสั้น 1-3 ปี ให้กับผู้เช่ารายย่อย โดยรายละเอียดการเช่านี้ ถัดตามสรุปรายละเอียดการเช่าที่ลูกค้าแจ้งมา เป็นสำคัญ (สรุปข้อมูลการเช่า ข้อมูลถึงเดือนพฤษภาคม 2569 ตามรายละเอียดในภาคผนวก ก. ตารางที่ 3-1) มูลค่าที่ประเมินนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้หากมีการให้เช่าระยะยาว หรือการให้เช่าที่มีลักษณะพิเศษ เช่น ผู้เช่ารายใหญ่ หรืออื่นๆ ก่อนการดำเนินการต้องทำการตรวจสอบและเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารสรุปข้อมูลการเช่า หากไม่เป็นไปตามนั้น ควรทำการประเมินใหม่
 - 2) ข้อมูลทางการเงินสำคัญของอาคาร เช่น รายรับของอาคาร ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร เป็นต้น เป็นข้อมูลที่ผู้ประเมินได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
 - 3) การสำรวจภายในอาคารทำได้เพียงบางส่วน เนื่องจากพื้นที่เช่ามีผู้เช่าใช้ประโยชน์ การประเมินนี้ผู้ประเมินใช้ข้อมูลจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เช่น พื้นที่อาคาร, ขนาดพื้นที่เช่า, รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เช่า และอื่นๆ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด (สิทธิการเช่า 30 ปี)
- วิธีการประเมิน : วิธีการต้นทุน (Cost Approach) และวิธีการรายได้ (Income Approach)
- วันที่สำรวจ : 23 มิถุนายน 2569
- วันที่ประเมิน : 1 กรกฎาคม 2569
- มูลค่าสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี เป็นมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) เป็นเงิน 189,500,000.00 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านเก้าพันห้าแสนบาทถ้วน)

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GR 69-08-004

ทรัพย์สิน : อาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3

348 หมู่ 6 และ 349 หมู่ 16 ตัดถนนมะลิวัลย์ (ทล.12)

ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น

เสนอต่อ : บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

จัดทำโดย

บริษัท โมเดิร์น 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 โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

GR 69-08-004

1 กรกฎาคม 2569

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

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

- ประเภททรัพย์สิน : อาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 และ 3
พร้อมที่ดินรวม 3 ไร่ 98.3 ตารางวา (หรือ 1,298.3 ตารางวา)
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : 348 หมู่ 6 และ 349 หมู่ 16 ตัดถนนมะลิวัลย์ (ทล.12) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น
- เอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดินเลขที่ 14641 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง : 1) อาคารซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 (อาคารสำนักงาน 6 ชั้น) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 771/2554 อนุญาตให้ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำการก่อสร้างอาคาร คสล. 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ออกให้ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2554 จนถึงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 พื้นที่ตามใบอนุญาต 8,946.00 ตารางเมตร (พื้นที่คำนวณได้ 8,931.40 ตารางเมตร) และอาคารได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เลขที่ 6/2556 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 14641
- 2) ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 (อาคารสำนักงาน 6 ชั้น) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 612/2556 อนุญาตให้ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำการก่อสร้างอาคาร คสล. 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ออกให้ ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2556 จนถึงวันที่ 24 ตุลาคม 2557 พื้นที่ใช้สอยอาคารตามใบอนุญาต 6,396 ตารางเมตร (พื้นที่คำนวณได้ 6,675.56 ตารางเมตร) และอาคารได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เลขที่ 4/2558 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 14641
- ภาระผูกพัน : ปัจจุบันติดจำนองกับ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2568 และมีผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร 7 ราย สัญญาเช่าคราวละ 1-3 ปี

- การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใด ๆ
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- เงื่อนไขและข้อจำกัด : การประเมินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ ดังนี้
- 1) ทรัพย์สินมีการให้เช่าพื้นที่ระยะสั้น 1-3 ปีให้กับผู้เช่ารายย่อย โดยรายละเอียดการเช่านี้ ถู้อตามสรุปรายละเอียดการเช่าที่ลูกค้าแจ้งมา เป็นสำคัญ (สรุปข้อมูลการเช่า ข้อมูลถึงเดือนพฤษภาคม 2569 ตามรายละเอียดในภาคผนวก ก. ตารางที่ 3-1) มูลค่าที่ประเมินนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้หากมีการให้เช่าระยะยาว หรือการให้เช่าที่มีลักษณะพิเศษ เช่น ผู้เช่ารายใหญ่ หรืออื่นๆ ก่อนการดำเนินการต้องทำการตรวจสอบและเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารสรุปข้อมูลการเช่า หากไม่เป็นไปตามนั้นควรทำการประเมินใหม่
 - 2) ข้อมูลทางการเงินสำคัญของอาคาร เช่น รายรับของอาคาร ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร เป็นต้น เป็นข้อมูลที่ผู้ประเมินได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
 - 3) การสำรวจภายในอาคารทำได้เพียงบางส่วน เนื่องจากพื้นที่เช่ามีผู้เช่าใช้ประโยชน์ การประเมินนี้ผู้ประเมินใช้ข้อมูลจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เช่น พื้นที่อาคาร, ขนาดพื้นที่เช่า, รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เช่า และอื่นๆ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด (สิทธิการเช่า 30 ปี)
- วิธีการประเมิน : วิธีการต้นทุน (Cost Approach) และวิธีการรายได้ (Income Approach)
- วันที่สำรวจ : 24 มิถุนายน 2569
- วันที่ประเมิน : 1 กรกฎาคม 2569
- มูลค่าสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี เป็นมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) เป็นเงิน 311,300,000.00 บาท (สามร้อยสิบเอ็ดล้านสามแสนบาทถ้วน)

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GR 69-08-001

ทรัพย์สิน : อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิชณุโลก
เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 1 งาน 29.6 ตารางวา

ที่ตั้ง : เลขที่ 888 ถนนพิชัยสงคราม

ตำบลในเมือง เทศบาลนครพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก

เสนอต่อ : บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

จัดทำโดย

บริษัท โมเดิร์น 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 โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

GR 69-08-001

1 กรกฎาคม 2569

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

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

- ประเภททรัพย์สิน : อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิชณุโลก
อาคารสำนักงาน 6 ชั้น เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 1 งาน 29.6 ตารางวา
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 888 ถนนพิชัยสงคราม ตำบลในเมือง เทศบาลนครพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก
- เอกสารสิทธิที่ดิน : โฉนดเลขที่ 185907 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : จำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นประกัน และโอนสิทธิการรับจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ (โอนกิจการทั้งหมด) ให้กับ ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568 และมีผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร 4 ราย สัญญาเช่าคราวละ 1-3 ปี
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารสำนักงาน 6 ชั้น อายุประมาณ 11 ปี (อ้างอิงตามใบรับรองการก่อสร้างฯ (อ.6) เลขที่ พล. 52006/1720) เนื้อที่ใช้สอยอาคารประมาณ 9,906.00 ตารางเมตร สภาพอาคารดี ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า
- ใบอนุญาตก่อสร้าง : 1) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (อ.1) เลขที่ 350/2556 ให้ทำการก่อสร้าง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พื้นที่ 9,906 ตารางเมตร ออกให้ ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 4516-4519, 3029, 3495, 5337, 6063-6065 (แปลงโฉนดเลขที่ 3029 มีการแบ่งแยกเป็นแปลงทรัพย์สิน เลขที่ 185907)
2) ใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (อ.6) เลขที่ พล.52006/1720 ออกให้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด

เงื่อนไขและข้อจำกัด : การประเมินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ ดังนี้

- 1) ททรัพย์สินมีการให้เช่าพื้นที่ระยะสั้น 1-3 ปีให้กับผู้เช่ารายย่อย โดยรายละเอียดการเช่านี้ ถูตามสรุปรายละเอียดการเช่าที่ลูกค้าแจ้งมา เป็นสำคัญ (สรุปข้อมูลการเช่า ข้อมูลถึงเดือนพฤษภาคม 2569 ตามรายละเอียดในภาคผนวก ก. ตารางที่ 3-1) มูลค่าที่ประเมินนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้หากมีการให้เช่าระยะยาว หรือการให้เช่าที่มีลักษณะพิเศษ เช่น ผู้เช่ารายใหญ่ หรืออื่นๆ ก่อนการดำเนินการต้องทำการตรวจสอบและเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารสรุปข้อมูลการเช่า หากไม่เป็นไปตามนั้นควรทำการประเมินใหม่
- 2) ข้อมูลทางการเงินสำคัญของอาคาร เช่น รายรับของอาคาร ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร เป็นต้น เป็นข้อมูลที่ผู้ประเมินได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
- 3) การสำรวจภายในอาคารทำได้เพียงบางส่วน เนื่องจากพื้นที่เช่ามีผู้เช่าใช้ประโยชน์ การประเมินนี้ผู้ประเมินใช้ข้อมูลจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เช่น พื้นที่อาคาร, ขนาดพื้นที่เช่า, รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เช่า และอื่นๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด (สิทธิการเช่า 30 ปี)

วิธีการประเมิน : วิธีการต้นทุน (Cost Approach) และวิธีการรายได้ (Income Approach)

วันที่สำรวจ : 24 มิถุนายน 2569

วันที่ประเมิน : 1 กรกฎาคม 2569

สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี เป็นมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) เป็นเงิน 218,100,000.00 บาท (สองร้อยสิบแปดล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



www.m-property.co.th

Development Consultancy: Project Feasibility Study, Housing Project, Condominium, Apartment
Investment Consultancy: Sell & Buy, Rent & Lease, Land Providing, Land Surveying
Valuations: Real Estate, Machinery, Movable Assets, Brand, Business Value

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GR 69-08-002

ทรัพย์สิน : อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่
เนื้อที่ดิน 3 ไร่ 97.5 ตารางวา

ที่ตั้ง : เลขที่ 599 ถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์
ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา
เสนอต่อ : บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

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

GR 69-08-002

1 กรกฎาคม 2569

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

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

- ประเภททรัพย์สิน : อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่
อาคารสำนักงาน 6 ชั้น เนื้อที่ดิน 3 ไร่ 97.5 ตารางวา
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 599 ถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา
- เอกสารสิทธิที่ดิน : โฉนดเลขที่ 283978 และ 29236 (บางส่วน) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : โฉนดที่ดินเลขที่ 283978 ปัจจุบันโอนสิทธิการรับจำนอง (โอนกิจการทั้งหมด) เพิ่มหลักทรัพย์ ให้กับ ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564, โฉนดที่ดินเลขที่ 29236 ไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน และมีผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร 4 ราย สัญญาเช่าคราวละ 1-3 ปี (รายละเอียดในภาคผนวก ก. ตารางที่ 3-1)
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารสำนักงาน 6 ชั้น และอื่นๆ รวม 3 อาคาร อายุประมาณ 10 ปี (อ้างอิงตามใบรับรองการก่อสร้างฯ (อ.6) เลขที่ 12/2559) เนื้อที่ใช้สอยรวมประมาณ 9,422.70 ตารางเมตร สภาพอาคารดี มีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า
- ใบอนุญาตก่อสร้าง : 1) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (อ.1) เลขที่ 524/2557 ให้ทำการก่อสร้าง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พื้นที่ 9,366 ตารางเมตร ออกให้ ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2557 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 29236 (มีการแบ่งแยกเป็นแปลงทรัพย์สินเลขที่ 283978)
2) ใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (อ.6) เลขที่ 12/2559 ออกให้ ณ วันที่ 20 เมษายน 2559 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
3) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (อ.1) เลขที่ 208/2569 ให้ทำการก่อสร้าง (1)อาคาร ค.ส.ล 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นโรงอาหาร พื้นที่ 95 ตารางเมตร (2)อาคาร ค.ส.ล 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า พื้นที่ 20 ตารางเมตร (3)อาคาร ค.ส.ล 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นห้องน้ำรวม พื้นที่ 11 ตารางเมตร ออกให้ ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2569 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 283978

www.m-property.co.th

Development Consultancy: Project Feasibility Study, Housing Project, Condominium, Apartment
Investment Consultancy: Sell & Buy, Rent & Lease, Land Providing, Land Surveying
Valuations: Real Estate, Machinery, Movable Assets, Brand, Business Value

4) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (อ.1) เลขที่ 260/2569 ให้ทำการก่อสร้าง เป็นอาคาร ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 10 หลัง เพื่อใช้เป็นที่จอดรถจักรยานยนต์ พื้นที่ 573 ตารางเมตร ออกให้ ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2569 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 29236

การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใด ๆ

วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

เงื่อนไขและข้อจำกัด : การประเมินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ ดังนี้

1) ทรัพย์สินมีการให้เช่าพื้นที่ระยะสั้น 1-3 ปีให้กับผู้เช่ารายย่อย โดยรายละเอียดการเช่านี้ ถูตามสรุปรายละเอียดการเช่าที่ลูกค้าแจ้งมา เป็นสำคัญ (สรุปข้อมูลการเช่า ข้อมูลถึงเดือนพฤษภาคม 2569 ตามรายละเอียดในภาคผนวก ก. ตารางที่ 3-1) มูลค่าที่ประเมินนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้หากมีการให้เช่าระยะยาว หรือการให้เช่าที่มีลักษณะพิเศษ เช่น ผู้เช่ารายใหญ่ หรืออื่นๆ ก่อนการดำเนินการต้องทำการตรวจสอบและเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารสรุปข้อมูลการเช่า หากไม่เป็นไปตามนั้นควรทำการประเมินใหม่

2) ข้อมูลทางการเงินสำคัญของอาคาร เช่น รายรับของอาคาร ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร เป็นต้น เป็นข้อมูลที่ผู้ประเมินได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ

3) การสำรวจภายในอาคารทำได้เพียงบางส่วน เนื่องจากพื้นที่เช่ามีผู้เช่าใช้ประโยชน์ การประเมินนี้ผู้ประเมินใช้ข้อมูลจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เช่น พื้นที่อาคาร, ขนาดพื้นที่เช่า, รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เช่า และอื่นๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด (สิทธิการเช่า 30 ปี)

วิธีการประเมิน : วิธีการต้นทุน (Cost Approach) และวิธีการรายได้ (Income Approach)

วันที่สำรวจ : 26 มิถุนายน 2569

วันที่ประเมิน : 1 กรกฎาคม 2569

สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี เป็นมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) เป็น 226,400,000.00 บาท (สองร้อยยี่สิบหกล้านบาทสี่แสนบาทถ้วน)

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



www.m-property.co.th

Development Consultancy: Project Feasibility Study, Housing Project, Condominium, Apartment
Investment Consultancy: Sell & Buy, Rent & Lease, Land Providing, Land Surveying
Valuations: Real Estate, Machinery, Movable Assets, Brand, Business Value