

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างภายใต้ชื่อโครงการ “ซัมเมอร์พอยท์”
ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพระโขนง
แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท บุญคิ พระโขนง ทรี จำกัด

วันที่ประเมินมูลค่า : 14 มิถุนายน 2567

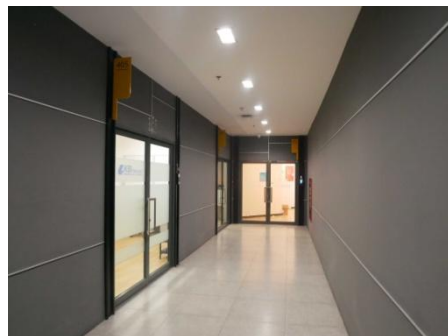
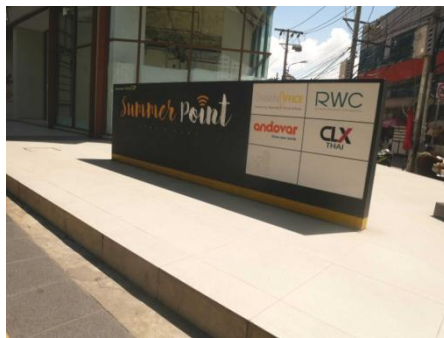
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างภายใต้ชื่อโครงการ “ซัมเมอร์พอยท์”
ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพระโขนง
แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท บุญค พะโขนง ทรี จำกัด

เลขที่อ้างอิง : R0223/2024

วันที่ประเมินมูลค่า : 14 มิถุนายน 2567



ประกาศสำคัญถึงผู้อ่านรายงานนี้ทุกคน

เว้นแต่คุณจะเป็นลูกค้าที่มีชื่ออยู่ในรายงานนี้ หรือได้รับการระบุอย่างชัดเจนโดยเราในฐานะผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบให้ข้อมูล
และเป็นผู้มีสิทธิในรายงานนี้ ในที่แฟรงค์ประเทศไทยไม่มีการผูกพันหรือมีหน้าที่ในการรับผิดชอบใดๆ ที่เกี่ยวกับเนื้อหาของรายงานนี้
และคุณไม่มีสิทธิอ้างอิงเนื้อหาเหล่านี้ด้วย

ที่ VL/sp/R0223/2024

วันที่ 26 กันยายน 2567

บริษัท บุญทิศ พระโขนง ทรี จำกัด

อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้นที่ 21

เลขที่ 170/67 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก

แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

เรียน ท่านกรรมการผู้จัดการ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ภายใต้โครงการชื่อ “ซัมเมอร์พอยท์” มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 1 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา (หรือ 595.0 ตารางวา) พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพระโขนง ในแขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้น โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานนี้สามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีส่วนจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล


Knight
Frank
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

กรรมการบริหาร - หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร

เลขที่อ้างอิง	R0223/2024
วัตถุประสงค์ ของรายงาน	เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (For the Existing Use and Tenancies) สำหรับระยะเวลาเช่าคงเหลือตามสัญญาปัจจุบัน 25 ปี 93 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า 14 มิถุนายน 2567 สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการซัมเมอร์พอยท์ ตั้งอยู่บริเวณแยกพระโขนง ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล ในแขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่า (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิที่ดินและสัญญาเช่า, ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเท่านั้น) ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว และกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างภายใต้ชื่อโครงการ “ซัมเมอร์พอยท์” เป็นอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นโครงการมิกซ์ยูส (ส่วนสำนักงานและส่วนร้านค้า Retail) ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์ประกอบกิจการเป็นอาคารสำนักงานระดับ Grade B จัดหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการเช่า
ที่ดินเช่า	ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 4075 โดยมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 1 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา (595.0 ตารางวา หรือ 2,380.00 ตารางเมตร) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างด้านหน้าติดถนนสุขุมวิท ประมาณ 70.00 เมตร และมีความยาวด้านข้างติดซอยสุขุมวิท 69 ประมาณ 84.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งโครงการ “ซัมเมอร์พอยท์” มีภาระผูกพันการเช่าระยะยาวระหว่างบริษัท นูทิด พระโขนง ทรี จำกัด (ผู้เช่า) กับ บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่า 25 ปี 93 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า

**อาคารสิ่งปลูกสร้าง
และรายละเอียด
โครงการ**

อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์ เป็นอาคารสูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นโครงการมิกซ์ยูส (ส่วนสำนักงานและส่วนร้านค้า Retail) มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 9,997.00 ตารางเมตร อาคารมีอายุประมาณ 4 ปี สภาพอาคารดีและได้รับการดูแลรักษาดี การใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบัน เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าพื้นที่และบริการ มีพื้นที่เช่าสุทธิ 5,796.61 ตารางเมตร ปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 96.08% ณ วันที่ประเมินมูลค่า สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ที่จอดรถ 78 คัน และทางวิ่งรถภายในอาคาร ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ขนส่งของ และบันไดหนีไฟ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบน้ำประปาและสุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัยและสัญญาณเตือนภัย เป็นต้น โดยสามารถสรุปพื้นที่อาคารได้ดังนี้

รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร

ลักษณะการใช้พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
พื้นที่ร้านค้า Retail	998.75	
พื้นที่สำนักงาน	4,797.86	
พื้นที่เช่าสุทธิ	5,796.61	58%
พื้นที่ส่วนกลางและบริการ	4,200.39	42%
รวมพื้นที่ทั้งหมด	9,997.00	100%

สำหรับรายละเอียดต่าง ๆ ของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ และสภาพอาคาร ดูรายละเอียดในรายงานประกอบ

สิทธิในทรัพย์สิน

สิทธิการเช่า (Leasehold)

**ข้อกำหนด/
กฎหมายเกี่ยวข้อง**

ข้อกำหนดผังเมือง

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีน้ำตาล” (บริเวณหมายเลข ย.10-8) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก” ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556, FAR 8 : 1 และ OSR 4%

กฎหมายเกี่ยวข้องอื่น ๆ

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดบางประเภท (บริเวณที่ 3) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2548

สาธารณูปโภค ใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และรถไฟฟ้า BTS
โครงการพัฒนา ของรัฐ	ไม่มี
เอกสารสิทธิที่ดิน	เอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด (ดูรายละเอียดในรายงาน)
การใช้ประโยชน์สูงสุด ของที่ดิน	เพื่อการพาณิชย์กรรม (ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานตามสภาพปัจจุบัน)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าตลาด และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) สำหรับการตรวจสอบผล
วันที่ประเมินมูลค่า และกำหนดมูลค่า	14 มิถุนายน 2567
มูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน มูลค่าสิทธิการเช่าที่ระยะเวลาเช่า 520,000,000.- บาท คงเหลือตามสัญญาปัจจุบัน 25 ปี : 93 วัน ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2567 (หาร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
การวิเคราะห์ มูลค่าสุดท้าย	- ราคาต่อตารางเมตร : คิดต่อพื้นที่เช่าสุทธิ เท่ากับ 89,645.- บาทต่อตารางเมตร - มูลค่าที่ดินในลักษณะถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ : ราคาตลาดตารางวาละ 1,560,000.-บาท รวม 928,200,000.-บาท

สารบัญ

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร	1
1 บทนำ	6
การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์	6
ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ	8
เกณฑ์การประเมินมูลค่า	9
2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	11
ที่ตั้งทรัพย์สิน	11
รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	15
อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	16
ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ	27
3 เอกสารสิทธิที่ดิน	29
4 ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	33
5 การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ	39
6 การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม	39
7 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน	40
ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย	40
ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	42
ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	43
ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรม - อาคารสำนักงาน	44
8 วิธีการประเมินมูลค่า	46
9 ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า	49
10 การประเมินมูลค่า	51
มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้	51
มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน - ใช้สำหรับในการตรวจสอบ	60
11 รับรองผลการประเมินมูลค่า	68

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - พื้นที่สำนักงานให้เช่า
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินถือกรรมสิทธิ์
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินเช่า

เอกสารแนบท้ายรายงาน

- การพิจารณาประมาณการค่าใช้จ่ายในส่วนของคุณค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อเสนองานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาคผนวก

- ก - แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
- ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทางอากาศ
- ค - ผังแสดงรูปแบบแปลงที่ดิน
- ง - ผังบริเวณอาคาร และแบบแปลนอาคาร
- จ - สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- ฉ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1 บทนำ

การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์

การมอบหมาย

- 1.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโครงการ “ซัมเมอร์ พ้อยท์” มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 1 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา (หรือ 595.0 ตารางวา) พร้อมอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ตั้งอยู่ติดถนน สุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพระโขนง ในแขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (Market Value of the Existing Use and Tenancies) สำหรับระยะเวลาเช่าคงเหลือตามสัญญา 25 ปี 93 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า 14 มิถุนายน 2567 ภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในรายงาน

ชื่อลูกค้า

- 1.2 บริษัท บุญทิศ พระโขนง ทรี จำกัด

มาตรฐานของ การประเมินมูลค่า

- 1.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย นอกจากนี้ทางบริษัทยังอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินอื่นๆ เช่นมาตรฐานการประเมินระหว่างประเทศ (International Valuation Standards- IVS) และ the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

วัตถุประสงค์ ของรายงาน

- 1.4 สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

ความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์

- 1.5 บริษัท ไนท์แฟรงค์ และผู้ประเมินมูลค่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้งในอดีต ปัจจุบัน หรืออนาคต และได้เสนอความเห็นอย่างเป็นอิสระ ปราศจากอคติใดๆ

**ขอบเขตความ
รับผิดชอบต่อบุคคลอื่น**

- 1.6 รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะและถือเป็นความลับของท่านและลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ไนท์แฟรงค์ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานนี้ควร จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

**การเปิดเผยข้อมูล
และตีพิมพ์**

- 1.7 รายงานนี้ ลูกค้าสามารถใช้รายงานประเมินมูลค่านี้นี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจจะใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรืองบการเงิน หรือประกาศ เผยแพร่อื่นใด เป็นต้น

**ข้อจำกัดเกี่ยวกับ
ความรับผิด**

- 1.8 ผู้ว่าจ้างไม่สามารถเรียกร้องค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงาน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จากพนักงาน ลูกจ้าง หุ่นยนต์ กรรมการ หรือที่ปรึกษาของบริษัท ไนท์แฟรงค์ บุคคลดังกล่าวไม่ได้มีหน้าที่ส่วนบุคคลในการดูแลให้กับบุคคลใดๆ และการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จะต้องดำเนินการกับ บริษัท ไนท์แฟรงค์
- 1.9 บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการว่าจ้าง ตามที่แนบมาในรายงาน โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ จะไม่รับผิดชอบต่อค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)
- 1.10 ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือ การเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมาย

ความเป็นมืออาชีพ

- 1.11 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ยืนยันว่าผู้ประเมินที่เป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานการประเมินมูลค่าครั้งนี้ มีความรู้ ความสามารถ คุณสมบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของไทย มีความรู้ที่เพียงพอเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทักษะและความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่า

การตรวจสอบรายงาน

- 1.12 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบโดยกระบวนการควบคุมคุณภาพจากกลุ่มไนท์แฟรงค์ เอเชียแปซิฟิก และการตรวจสอบจากกระบวนการภายในโดยผู้บริหารของบริษัท ไนท์แฟรงค์

ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ

การทำการสำรวจ

- 1.13 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้ทำการสำรวจภายในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2567 โดยผู้ประเมินชื่อ นายศุภฤกษ์ รุ่งโรจน์วุฒิมงคล

**การทำการตรวจสอบ
ข้อมูล**

- 1.14 ขอบเขตของการสอบถามข้อมูล หรือการตรวจสอบ ถูกกำหนดไว้ในเงื่อนไขทั่วไปของธุรกิจ ที่จะดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมายในลักษณะการสอบถามโดยวาจา หรือสอบถามจากอินเทอร์เน็ตที่นำมาใช้อ้างอิงในส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงาน บริษัท ไนท์แฟรงค์ ถือว่าข้อมูลดังกล่าวมีความละเอียดและสมบูรณ์แล้ว

ข้อมูลที่ได้รับ

- 1.15 ในรายงานนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้รับเอกสารจากลูกค้า / ผู้เกี่ยวข้อง และถือว่าเป็นเอกสารที่สำคัญที่มีความถูกต้องในทุกๆส่วนที่ใช้เป็นส่วนหนึ่งของรายงาน ดังนี้
- สำเนาเอกสารสิทธิและสัญญาเช่า
 - ผังบริเวณ และผังโครงการ
 - แบบแปลนอาคาร
 - ผังขายและรายละเอียดผู้เช่ารายย่อย
- 1.16 ในกรณีที่ไม่มีเอกสารหรือข้อมูลใดๆ นั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ จำเป็นต้องอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้ทำการสอบถามอย่างเต็มความสามารถโดยผู้ประเมินเองเท่านั้น ดังนั้น การตั้งสมมติฐานใดๆ ที่เกิดจากการขาดข้อมูลที่ได้รับนั้น จะถูกระบุไว้ในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงานฉบับนี้

เกณฑ์การประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาด (Market Value)

1.17 ตามที่ได้รับมอบหมาย บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่าสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ในลักษณะสิทธิการเช่าระยะยาว ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและตามผู้เช่าปัจจุบัน (For the Existing Use and Tenancies)

วันที่ประเมินมูลค่า

1.18 ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2567

นิยามและคำจำกัดความ ของมูลค่าทรัพย์สิน

1.19 **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา ทั้งนี้ให้อยู่ภายใต้สมมติฐานว่า สามารถโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวให้กับผู้เช่ารายอื่นภายใต้สัญญาเช่าเดิมโดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด นอกจากนี้มูลค่าของสิทธิการเช่าตามที่กำหนดระยะเวลาการเช่าครั้งนี้ เป็นการพิจารณาการชำระค่าเช่าทั้งหมด ณ วันที่ทำประเมินมูลค่า โดยไม่พิจารณาค่าเช่ารายเดือนหรือรายปีหรือค่าตอบแทนอื่นๆในอนาคต ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีมีการชำระค่าเช่าหรือค่าตอบแทนแต่อย่างใด

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไป ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

- 2.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า “โครงการซัมเมอร์พอยท์” ตั้งอยู่บริเวณแยกพระโขนง ดิถถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส พระโขนง (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในภาคผนวก ก และ ข ประกอบ) ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในแขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

พิกัดที่ตั้งทรัพย์สิน GPS : 13.714936, 100.592023



Source: Google Earth

การใช้ประโยชน์ที่ดิน ในบริเวณใกล้เคียง

- 2.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และการพาณิชยกรรม หลากหลายรูปแบบ การใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของโครงการอาคารชุดพักอาศัยและอาคารสำนักงาน High Rise ตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้า BTS ของถนนสุขุมวิท นอกจากนี้ยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านพักอาศัยแบบดั้งเดิมปลูกสร้างเองแบบทาวน์เฮ้าส์ อพาร์ทเมนต์ และหอพัก ตั้งกระจายอยู่ทั่วไปตามซอยแยกต่างๆ สำหรับการี่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม จะอยู่ในลักษณะของห้างสรรพสินค้า โครงการมิกซ์ยูส คอมมูนิตีมอลล์ อาคารพาณิชย์ ธนาคาร ร้านอาหาร และร้านค้าปลีก โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนสุขุมวิท และซอยแยกย่อยต่างๆ เป็นต้น

**ทางเข้า-ออก
ของทรัพย์สิน**

- 2.3 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกได้โดยตรงจากถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ขนาด 6 ช่องจราจร ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับผิวจราจรด้วยแอสฟัลท์กว้างประมาณ 18 เมตร พร้อมทางเท้าและระบบระบายน้ำ



ถนนสุขุมวิท

นอกจากนั้น ยังสามารถเดินทางเข้า-ออกได้จากถนนถนนสุขุมวิท 69 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ขนาด 1 ช่องจราจร ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับผิวจราจรด้วยแอสฟัลท์ กว้างประมาณ 8 เมตร



ซอยสุขุมวิท 69

**การตรวจสอบ
ที่ตั้งทรัพย์สิน**

- 2.4 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากแผนที่ระวางที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ มีความเห็นเชื่อได้ว่า ตำแหน่งที่ตั้งตามที่เราไว้ในรายงานฉบับนี้มีความถูกต้อง



สาธารณูปโภคของรัฐ

- 2.5 สาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :

- ระบบไฟฟ้า
- ระบบน้ำประปา
- ระบบโทรศัพท์
- ระบบระบายน้ำ
- ทางสาธารณประโยชน์
- รถไฟฟ้า BTS (สถานีพระโขนง)

สิ่งอำนวยความสะดวก
และบริการใกล้เคียง

2.6

สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :

- สถานที่ราชการต่างๆ เช่น สถานีตำรวจนครบาลทองหล่อ, สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง, และพิพิธภัณฑสถานวิทยาศาสตร์ (ท้องฟ้าจำลอง)
- ศูนย์การค้า / ห้างสรรพสินค้า เช่น ศูนย์การค้าเอ็มโพเรียม และเอ็มควอเทียร์, ห้างสรรพสินค้าเทอร์มินอล 21, เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (เมเจอร์สุขุมวิท), เกตุเวย์เอกมัย ห้างสรรพสินค้าบีทีเอม เอ็ม และโลตัส
- โรงพยาบาล เช่น โรงพยาบาลสมิติเวช สุขุมวิท, โรงพยาบาลสุขุมวิท และโรงพยาบาลกล้วยน้ำไท
- สถานศึกษา เช่น มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, โรงเรียนปทุมคงคา, โรงเรียนมัธยมวัดธาตุทอง, โรงเรียนนานาชาติบางกอกเพรพ, โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย และมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร
- ธนาคารพาณิชย์ เช่น ธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารกรุงไทย และธนาคารกสิกรไทย

รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

รายละเอียดทรัพย์สิน 2.7 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่า (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิที่ดินและสัญญาเช่า, ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเท่านั้น) ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว และกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโครงการ “ซัมเมอร์พอยท์” เป็นอาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นโครงการมิกซ์ยูส (ส่วนสำนักงานและส่วนร้านค้า Retail) ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์ประกอบกิจการเป็นอาคารสำนักงานระดับ Grade B จัดหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการเช่า

ที่ดินเช่า

2.8 ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 4075 โดยมีเนื้อที่เช่าตามสัญญา 1 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา (595.0 ตารางวา หรือ 2,380.00 ตารางเมตร) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างด้านหน้าติดถนนสุขุมวิท ประมาณ 70.00 เมตร และมีความยาวด้านข้างติดซอยสุขุมวิท 69 ประมาณ 84.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งโครงการ “ซัมเมอร์พอยท์” มีภาระผูกพันการเช่าระยะยาวระหว่างบริษัท นูทิด พระโขนง ทรี จำกัด (ผู้เช่า) กับ บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาการเช่า 25 ปี 93 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (ดูผังแสดงรูปแปลงที่ดินในภาคผนวก ค ประกอบ)



ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

ลักษณะอาคาร

2.9

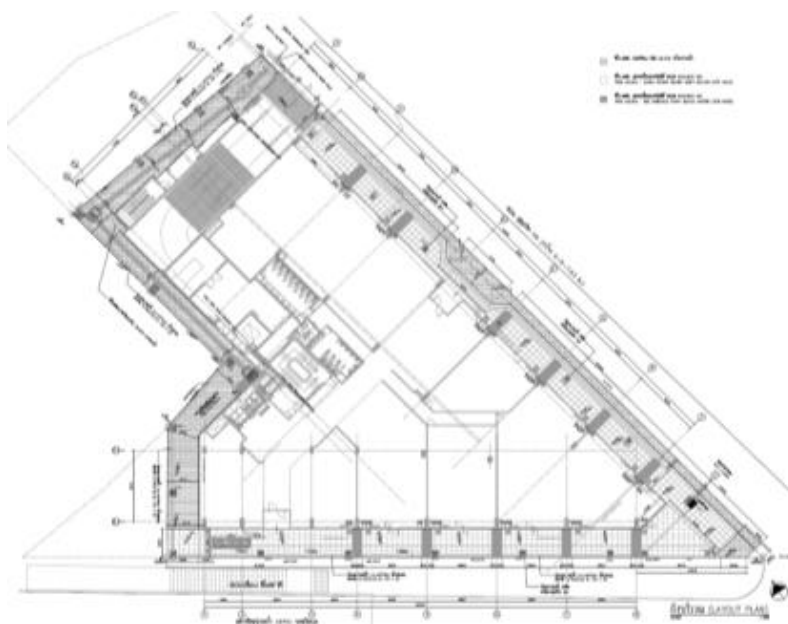


โครงการซัมเมอร์พอยท์ เป็นอาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นโครงการมิกซ์ยูส ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงาน (ชั้นที่ 2-5) และ พื้นที่ร้านค้า Retail (ชั้น 1) ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานระดับ Grade B อาคารมีอายุประมาณ 4 ปี สภาพอาคารดีและได้รับการดูแลรักษาดี ปัจจุบันบริหารงานโดย บริษัท บุญทิศ พระโขนง ทรี จำกัด

ปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 96.08% สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ที่จอดรถ 78 คัน และทางวิ่งรถภายในอาคาร ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ขนของ และบันไดหนีไฟ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบน้ำประปาและสุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัยและสัญญาณเตือน เป็นต้น

รายละเอียดอาคาร

- 2.10 อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้นจำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม ประมาณ 9,997.00 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 5,796.61 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลาง ประมาณ 4,200.39 ตารางเมตร (ดูผังบริเวณอาคารและแบบแปลนในภาคผนวก ง ประกอบ)



ผังบริเวณอาคาร

การวัดขนาดอาคาร

- 2.11 ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบขนาดอาคารโดยเทียบจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับและทำการสุ่มตรวจอาคาร ณ วันที่ทำการสำรวจ ซึ่งอยู่ในความคลาดเคลื่อนที่สามารถยอมรับได้ ประกอบกับอ้างอิงข้อมูลขนาดอาคารที่ได้รับจากลูกค้า

พื้นที่อาคาร

- 2.12 รายละเอียดพื้นที่อาคาร ซึ่งคำนวณจากแบบแปลนพื้นที่อาคารที่ได้รับจากลูกค้า และสำรวจตรวจสอบจากสภาพอาคารปัจจุบัน สามารถสรุปได้ดังนี้:
(ดูแบบแปลนอาคาร ในภาคผนวก ง ประกอบ)

ลักษณะการใช้พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
พื้นที่ร้านค้า Retail	998.75	
พื้นที่สำนักงาน	4,797.86	
พื้นที่เช่าสุทธิ	5,796.61	58%
พื้นที่ส่วนกลางและบริการ	4,200.39	42%
รวมพื้นที่ทั้งหมด	9,997.00	100%

รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารแต่ละส่วน มีดังนี้:

อาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

ชั้น	รายละเอียดพื้นที่	จำนวน	หน่วย	พื้นที่ห้อง (ตร.ม./ห้อง)	พื้นที่รวม (ตร.ม./ห้อง)	พื้นที่ต่อชั้น (ตร.ม.)
ชั้นใต้ดิน B2	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ					
	- พื้นที่โถงทางเดิน, บันไดหลัก, บันไดหนีไฟ	1	ชั้น @	71.00	71.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	1	ชั้น @	18.00	18.00	
	- พื้นที่ถังเก็บน้ำคอนกรีต	1	ชั้น @	86.00	86.00	
	- พื้นที่ทางวิ่งและลานจอดรถในอาคาร	1	ชั้น @	1,069.00	1,069.00	1,244.00
ชั้นใต้ดิน B1	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ					
	- พื้นที่โถงทางเดิน, บันไดหลัก, บันไดหนีไฟ	1	ชั้น @	74.00	74.00	
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	1	ชั้น @	44.00	44.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	1	ชั้น @	18.00	18.00	
	- พื้นที่ทางวิ่งและลานจอดรถในอาคาร	1	ชั้น @	1,095.00	1,095.00	1,231.00
ชั้นที่ 1	พื้นที่พาณิชยกรรม					
	- พื้นที่ร้านค้า Retail	1	ชั้น @	998.75	998.75	
	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ					
	- พื้นที่โถงทางเดิน, บันไดหลัก, บันไดหนีไฟ	1	ชั้น @	114.00	114.00	
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	1	ชั้น @	87.00	87.00	
	- พื้นที่ห้องโถงต้อนรับ	1	ชั้น @	116.00	116.00	
	- พื้นที่ห้องน้ำ	1	ชั้น @	55.00	55.00	
	- พื้นที่ห้องพักขยะ	1	ชั้น @	9.00	9.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	1	ชั้น @	18.00	18.00	
	- พื้นที่ทางวิ่งและลานจอดรถในอาคาร	1	ชั้น @	135.39	135.39	1,533.14
ชั้นที่ 2	พื้นที่พาณิชยกรรม					
	- พื้นที่สำนักงาน (Co-working space)	1	ชั้น @	1,159.39	1,159.39	
	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ					
	- พื้นที่โถงทางเดิน, บันไดหลัก, บันไดหนีไฟ	1	ชั้น @	175.00	175.00	
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	1	ชั้น @	26.00	26.00	
	- พื้นที่ห้องน้ำ	1	ชั้น @	61.00	61.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	1	ชั้น @	18.00	18.00	1,440.39
ชั้นที่ 3 - 4	พื้นที่พาณิชยกรรม					
	- พื้นที่สำนักงาน (Office space)	2	ชั้น @	1,250.71	2,501.42	
	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ					
	- พื้นที่โถงทางเดิน, บันไดหลัก, บันไดหนีไฟ	2	ชั้น @	199.00	398.00	
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	2	ชั้น @	26.00	52.00	
	- พื้นที่ห้องน้ำ	2	ชั้น @	61.00	122.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	2	ชั้น @	18.00	36.00	3,109.42

อาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

ชั้น	รายละเอียดพื้นที่	จำนวน	หน่วย	พื้นที่ห้อง (ตร.ม./ห้อง)	พื้นที่รวม (ตร.ม./ห้อง)	พื้นที่ต่อชั้น (ตร.ม.)
ชั้นที่ 5	พื้นที่พณิชยกรรม					
	- พื้นที่สำนักงาน (Co-working space)	1	ชั้น @	1,137.05	1,137.05	
	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ					
	- พื้นที่โถงทางเดิน, บันไดหลัก, บันไดหนีไฟ	1	ชั้น @	197.00	197.00	
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	1	ชั้น @	26.00	26.00	
	- พื้นที่ห้องน้ำ	1	ชั้น @	61.00	61.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	1	ชั้น @	18.00	18.00	1,439.05
รวมพื้นที่พณิชยกรรม						5,796.61
รวมพื้นที่ส่วนกลางและบริการ						4,200.39
รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด						9,997.00

รายละเอียดโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

2.13 รายละเอียดขนาดและพื้นที่อาคาร

ขนาดอาคาร	:	ประมาณ	49.50 x 61.65 เมตร
พื้นที่อาคารรวม	:	ประมาณ	9,997.00 ตารางเมตร
พื้นที่พณิชยกรรม	:	ประมาณ	5,796.61 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	:	ประมาณ	4,200.39 ตารางเมตร

รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งอาคารตามแบบมาตรฐานของโครงการ
มีรายละเอียดเหมือนกันทั้งทุกอาคาร ดังนี้:

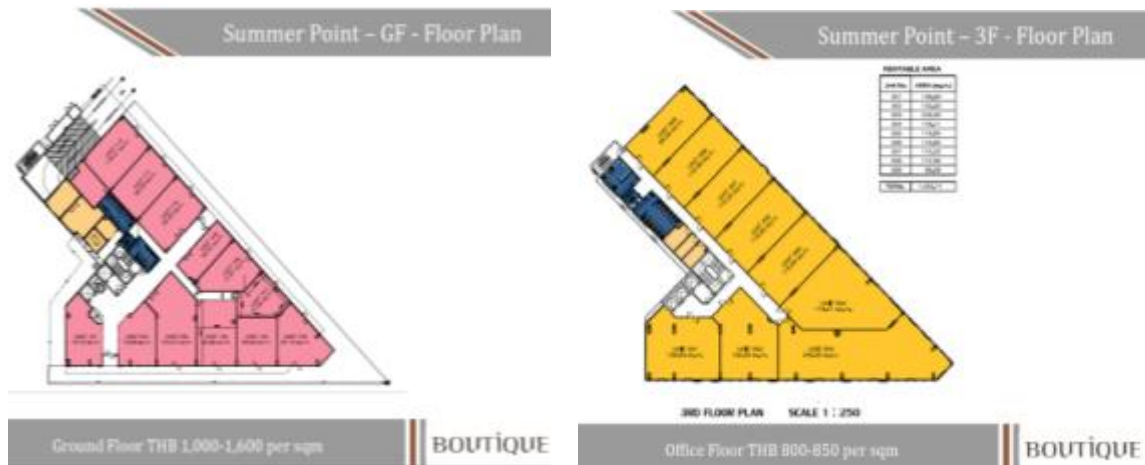
เสาเข็ม	:	เสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็กอัดแรง
โครงสร้างอาคาร	:	ฐานราก และโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	หลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก (พื้น Flat Slab)
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้าเพดานท้องพื้น คอนกรีตเสริมเหล็กแต่งผิว, ฝ้าเพดาน, ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดบนโครงเคร่า ฉาบรอยต่อเรียบ ทาสี, ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดชนิดกันความชื้น โครงเคร่าโลหะ ฉาบรอยต่อเรียบ ทาสี, ฝ้าเพดานท้องพื้น คอนกรีตเสริมเหล็ก ฉาบเรียบ ทาสี, Explose ฉาบเก็บท้องพื้น แต่งผิวเรียบ, Explose ฉาบเก็บท้องพื้น แต่งผิวเรียบ ผิวฉาบกันชื้นด้วย Cement base, ฝ้ายิปซัมบอร์ด อะคูสติค โครงเคร่า T-bar, ตกแต่งด้วยฝ้ายิปซัมบอร์ด ขอบลาดรอยต่อฉาบเรียบ โครงเคร่าโลหะชุบสังกะสี ทาสีอะคริลิค และปิดทับด้วยแผ่นลามิเนต

- พื้น : พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก, พื้นผิวลาดเรียบและผิวขัดมัน, ผิวปูวัสดุกระเบื้อง Homogenous tile, ผิวปูกระเบื้อง, ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ ขนาด 0.60x0.60 ม., ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.60x0.60 ม., ตกแต่งด้วยพื้นกระเบื้องเซรามิกขนาด 15x60 ซม. และขนาด 30x30 ซม.
- ผนังภายใน : ผนังก่ออิฐมวลเบาฉาบปูนเรียบทาสี, ผนังก่ออิฐมวลเบาปูกระเบื้องเซรามิกขนาด 60x60 ม., ผนังยิปซัมบอร์ด โครงเคร่าเหล็ก ฉาบเรียบ, ผนังแผ่นอลูมิเนียมคอมโพสิต, ผนังกระจก, ผนังสำเร็จรูป และผนังโครงสร้างเปลือยทาสี
- ผนังภายนอก : ผนังก่ออิฐมวลเบาฉาบปูนเรียบทาสี, ปูกระเบื้องเซรามิกขนาด 60x60 ม., ผนังกระจก, ผนังแผ่นอลูมิเนียมคอมโพสิต, ผนังกรุแผ่นเมทัลชีท โครงเคร่าโลหะทาสี
- ประตู : บานเปิดอลูมิเนียมลูกฟักกระจก วงกบอลูมิเนียม, บานเปิดกรอบบานไม้เนื้อแข็ง ลูกฟักไม้เนื้อแข็ง วงกบไม้เนื้อแข็ง, บานเหล็กม้วน วงกบเหล็ก และ บานเปิดเหล็กทนไฟ วงกบเหล็ก
- หน้าต่าง : บานกระทุ้งและบานติดตาย กระจกกรอบบานอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม, บานเกร็ดติดตาย กระจกกรอบบานอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม
- สุขภัณฑ์ : ประกอบด้วย อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์เซรามิก ก๊อกอ่างล้างหน้า ก๊อกล้างพื้น โถส้วมแบบชักโครก ที่ใส่กระดาษชำระ สายฉีดชำระ และกระจกเงา ฯลฯ

สาธารณูปโภค

- ภายในอาคาร : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบลิฟต์โดยสาร และระบบปรับอากาศ

สรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าและสัญญาเช่า - ตามสภาพปัจจุบัน



ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	สถานะ	ลักษณะพื้นที่	ชั้นที่	ห้องเลขที่	พื้นที่เช่า (ตร.ม)	ระยะเวลาเช่า	
							วันที่เริ่มต้น	วันที่สิ้นสุด
1	Pharmacy	Occupied	Retail	1	101	76.75	1/10/2563	30/09/2566
2	Coffee	Occupied	Retail	1	102	73.56	21/02/2564	20/02/2567
3	Fastfood	Occupied	Retail	1	103	123.57	1/08/2566	31/07/2568
4	Dental Clinic	Occupied	Retail	1	104	93.63	19/03/2565	30/04/2568
5	Cannabis Wellness Clinic	Occupied	Retail	1	105	69.00	1/06/2565	31/05/2568
6	Fastfood	Occupied	Retail	1	106	82.16	1/06/2565	31/05/2568
7	Cannabis Wellness Clinic	Occupied	Retail	1	107	57.24	1/06/2565	31/05/2568
8	Beauty Clinic	Occupied	Retail	1	108	71.61	13/08/2565	12/08/2568
9	Self Storage	Occupied	Retail	1	109	53.90	1/10/2565	30/09/2568
10	Beauty Clinic	Occupied	Retail	1	110	92.32	1/08/2566	12/08/2568
11	Beauty Clinic	Occupied	Retail	1	111	85.50	1/08/2566	12/08/2568
12	Beauty Clinic	Occupied	Retail	1	112	119.51	1/08/2566	12/08/2568
13	Co-working Spaces	Occupied	Office	2	201-209	1,159.39	15/10/2563	30/09/2566
14	Media Company	Occupied	Office	3	301	136.93	8/08/2565	7/08/2568
15	Media Company	Occupied	Office	3	302	132.30	30/04/2566	29/04/2569
16	Media Company	Occupied	Office	3	303	249.30	1/12/2566	3/11/2569
17	Media Company	Occupied	Office	3	304	178.11	10/03/2566	9/03/2569
18	Media Company	Occupied	Office	3	305	116.80	10/03/2566	9/03/2569
19	-	Vacant	Office	3	306	116.80		
20	-	Vacant	Office	3	307	110.23		

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	สถานะ	ลักษณะพื้นที่	ชั้นที่	ห้องเลขที่	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ระยะเวลาเช่า	
							วันที่เริ่มต้น	วันที่สิ้นสุด
21	Media Company	Occupied	Office	3	308	110.96	1/09/2567	30/08/2570
22	Media Company	Occupied	Office	3	309	99.28	8/08/2565	7/08/2568
23	Office	Occupied	Office	4	401	136.93	1/12/2563	15/08/2566
24	Cosmetic	Occupied	Office	4	402	132.30	16/03/2566	15/03/2569
25	IT Company	Occupied	Office	4	403	249.30	1/10/2565	30/09/2568
26	Translation Agency	Occupied	Office	4	404	178.11	15/05/2565	14/05/2568
27	Office	Occupied	Office	4	405	116.80	1/05/2566	30/04/2569
28	Office	Occupied	Office	4	406	116.80	1/11/2563	31/10/2566
29	Office	Occupied	Office	4	407	110.23	1/11/2563	31/10/2566
30	Storage	Occupied	Office	4	408	110.96	1/09/2566	31/08/2569
31	Office	Occupied	Office	4	409	99.28	1/01/2564	31/12/2566
32	Media Company	Occupied	Office	4	501	136.93	1/10/2566	30/09/2568
33	Media Company	Occupied	Office	4	502	132.30	1/10/2566	30/09/2568
34	Media Company	Occupied	Office	4	503	133.85	1/10/2566	30/09/2568
35	Media Company	Occupied	Office	4	504	179.90	1/10/2566	30/09/2568
36	Self Storage	Occupied	Office	4	505	116.80	15/10/2566	30/09/2568
37	Self Storage	Occupied	Office	4	506	116.80	15/10/2566	30/09/2568
38	Self Storage	Occupied	Office	4	507	110.23	15/10/2566	30/09/2568
39	Self Storage	Occupied	Office	4	508	110.96	15/10/2566	30/09/2568
40	Self Storage	Occupied	Office	4	509	99.28	15/10/2566	30/09/2568
รวมพื้นที่						5,796.61		

สรุปรายละเอียดพื้นที่ - ตามสภาพปัจจุบัน

รายละเอียด	สภาพการเช่าพื้นที่ (ตารางเมตร)		รวมพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
	มีผู้เช่า	ว่าง	
พื้นที่พาณิชยกรรม	998.75	-	998.75
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	0.00%	100%
พื้นที่สำนักงาน	4,570.83	227.03	4,797.86
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	87.76%	12.24%	100%
รวมพื้นที่พาณิชยกรรม และพื้นที่สำนักงาน	5,569.58	227.03	5,796.61
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	96.08%	3.92%	100%

หมายเหตุ : บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่าสุทธิ จากพื้นที่เช่าจริง (Actual Area) ตามรายละเอียดสรุป (Rent Roll) ที่ได้รับจากบริษัท บุติก พระโขนง ทรี จำกัด

**งานระบบ
ประกอบอาคาร**

2.14 ณ วันที่เข้าสำรวจทรัพย์สิน บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงงานระบบอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกจากสภาพจริงที่มีการติดตั้งไว้ ซึ่งพบว่า จากการสังเกตจากภายนอกและลักษณะการทำงาน พบว่า เครื่องจักรอุปกรณ์ในระบบประกอบอาคารสามารถใช้งานได้ดี ได้รับการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง มีรายละเอียดดังนี้:

1) งานระบบไฟฟ้า (Electrical System) ประกอบด้วย



ระบบไฟฟ้า เริ่มต้นจากรับไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง (MEA) เป็นระบบสายไฟฟ้าแรงดัน 24 KV เดินแบบขึงอากาศ (Over Head) พาดบนเสาคอนกรีต สายไฟฟ้าเป็นชนิด PV โดยมีอุปกรณ์ตัดตอนและป้องกันในชุดของสายไฟฟ้าแรงสูง ได้แก่ กับดักล่อฟ้าแรงสูง (Lightning Arresters) และสวิตช์ตัดตอนแรงสูง (Drop Out Fuse Cutout) ก่อนส่งเข้าอาคาร โดยสายส่งใต้ดิน (Under Ground) เข้ามายังชุด RMU ของการไฟฟ้า จำนวน 1 ชุด จากนั้นจ่ายเข้าหม้อแปลงไฟฟ้าเพื่อแปลงกระแสไฟฟ้าจำนวน 1 ชุด จากนั้นจ่ายกระแสไฟฟ้า เข้าตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก (MDB) ซึ่งปัจจุบันตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก (MDB) ติดตั้งที่ชั้น 1(ห้องระบบไฟฟ้า) งานระบบไฟฟ้า มีรายละเอียดดังนี้:

1.1 หม้อแปลงไฟฟ้า 1 ชุด

Capacity : 1000 KVA จำนวน 1 ชุด

1.2 เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (GEN. Set) 1 ชุด

แบบ : เครื่องยนต์ดีเซล

Capacity : 150 KW

- 1.3 ตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก (MDB.) 1 ชุด
- 1.4 Automatic Transfer Switch (ATS) 1 ชุด
- 1.5 Capacitor Bank Cabinet 1 ชุด
- 1.6 ตัวนำกระแสไฟฟ้า จาก ตู้ MDB. จ่ายตามชั้น(Bus Duct) 1-ชุด
- 1.7 รางรับสายไฟฟ้า
- 1.8 ท่อร้อยสายไฟฟ้า
- 1.9 ตู้จ่ายไฟฟ้าย่อยติดตั้งประจำชั้น
- 1.10 ชุดไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินติดตั้งประจำชั้น
- 1.11 ชุดไฟฟ้าแสงสว่างติดตั้งประจำชั้น
- 1.12 ระบบล่อฟ้า
- 1.13 ระบบไฟบอกความสูงอาคาร

2) งานระบบสื่อสาร (Communication System) ประกอบด้วย



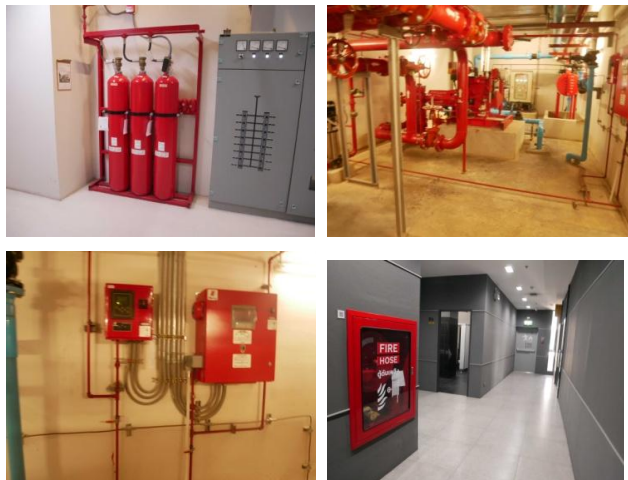
- 2.1 ระบบโทรศัพท์ : เป็นระบบโทรศัพท์สายตรงรองรับ
โดยองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย (TOT) และเทเลคอมเอเชีย คอร์
ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)และระบบ
เบอร์โทรภายในของอาคารและการ
ขยายสัญญาณ
- 2.2 ระบบโทรทัศน์วงจรปิด : เป็นระบบโทรทัศน์แบบจับภาพ
เคลื่อนไหว และกล้องบันทึกอัตโนมัติ
- 2.3 ระบบเคเบิลทีวี : เป็นระบบโทรทัศน์แบบ เคเบิลทีวี
ติดตั้งภายในอาคาร

3) ระบบสุขาภิบาล (Sanitary System) ประกอบด้วย



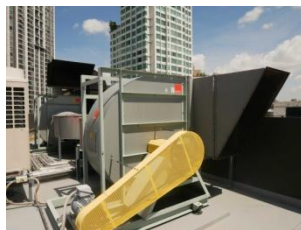
- ระบบน้ำดี (Cold Water System) โดยอาศัยน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคพักไว้ที่ถังเก็บน้ำใต้ดิน (Underground Tank)
- ปั๊มน้ำดี (Transfer Pump)
- ปั๊มน้ำเพิ่มแรงดัน (Booster Pump)
- ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System) ประกอบด้วย บ่อบำบัดน้ำเสียใต้ดินและบ่อดักไขมัน

4) ระบบดับเพลิงและแจ้งเหตุดับเพลิง (Fire Protection System)



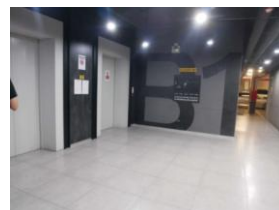
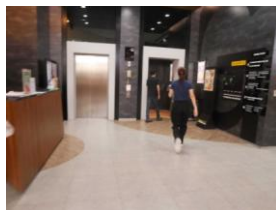
- 4.1 เครื่องยนต์ดีเซล และเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (EFP) 1 ชุด
- 4.2 เครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันในระบบดับเพลิง (Jockey Pump)
- 4.3 ท่อน้ำดับเพลิง (Steel riser pipe)
- 4.4 ระบบหัวฉีดน้ำฝอย (Sprinkle Head)
- 4.5 ตู้จ่ายน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิงตามชั้น FHC
- 4.6 ตู้ควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- 4.7 อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ Heat detector, smoke detector, สวิตช์สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และกระดิ่งเตือนเพลิงไหม้
- 4.8 ระบบสายสัญญาณและอุปกรณ์

5) ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ (Air Conditioning System and Ventilation System)



- ระบบเครื่องปรับอากาศแบบ VRV (Variable Refrigerant Volume)
- ระบบเครื่องปรับอากาศแบบ Split Type
- ระบบระบายอากาศ (Ventilation Fan)

6) ระบบลิฟต์โดยสาร (Elevation System)



- ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ชุด
- ลิฟต์บริการ จำนวน 1 ชุด

ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ

แบบแปลนอาคาร
ที่ใช้ประกอบ
การประเมินมูลค่า

2.15 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับผังโครงการและแบบก่อสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภค โดยจะพิจารณาบนสมมติฐานว่า สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว มีความชอบธรรมในการออกแบบทั้ง ในด้านวิศวกรรม และสถาปัตยกรรม รวมทั้ง ในส่วนของงานระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องโดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

ใบอนุญาตก่อสร้าง /
ดัดแปลงอาคาร

2.16 ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้รับสำเนาเอกสาร และรายละเอียดของใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคารที่ได้รับจาก บริษัท บุญคิ พระโขง ทรี จำกัด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้:

ใบรับแจ้งอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตร

ประเภทใบอนุญาต : แบบ ยผ.4
ใบอนุญาตเลขที่ : 1/2562
ผู้ขอใบอนุญาต : บริษัท บุญคิ พระโขง ทรี จำกัด
ก่อสร้างบนที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125
เป็นที่ดินของ : บริษัท บุญคิ พระโขง ทรี จำกัด (ผู้เช่า)
รายละเอียดอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 5 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
เพื่อใช้เป็น อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์
พื้นที่ 9,997.00 ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กลับ
รถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 81 คัน ถนน
ค.ส.ล.ยาว 2,204.00 ตารางเมตร และรางระบายน้ำ
ยาว 225.00 เมตร
วันที่ออกใบอนุญาต : 5 กุมภาพันธ์ 2562

ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร

ประเภทใบอนุญาต : แบบ อ.1
ใบอนุญาตเลขที่ : ขวน. ต. 6/2563
ผู้ขอใบอนุญาต : บริษัท บุญคิ พระโขง ทรี จำกัด
ทำการ : ก่อสร้างอาคาร
ก่อสร้างบนที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125

เป็นที่ดินของ : บริษัท บุญคิ พระโขนง ทรี จำกัด (ผู้เช่า)
รายละเอียดอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 5 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
เพื่อใช้เป็น อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์
พื้นที่ 9,997.00 ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กลับ
รถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 81 คัน ถนน
ค.ส.ล.ยาว 2,204.00 ตารางเมตร และรางระบายน้ำ
ยาว 225.00 เมตร
วันที่ออกใบอนุญาต : 5 กุมภาพันธ์ 2563

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

ประเภทใบอนุญาต : แบบ อ.6
ใบอนุญาตเลขที่ : ขวน. 4/2563 (อ.6)
รับรอง : การก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับ
อนุญาตในใบอนุญาตแบบ อ.1 เลขที่ ขวน.
6/2563 ลงวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2563
ผู้ขอใบอนุญาต : บริษัท บุญคิ พระโขนง ทรี จำกัด
รายละเอียดอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 5 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
เพื่อใช้เป็น อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน 78 คัน
ก่อสร้างบนที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125
เป็นที่ดินของ : บริษัท บุญคิ พระโขนง ทรี จำกัด (ผู้เช่า)
วันที่ออกใบอนุญาต : 11 มิถุนายน 2563

3 เอกสารสิทธิที่ดิน

รายละเอียด เอกสารสิทธิ

- 3.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาโฉนดที่ดิน จากบริษัท บุญทิศ พระโขนง ทรี จำกัด และได้ทำการตรวจสอบกับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร - สาขาพระโขนง พบว่า ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้: (ดูสำเนาเอกสารสิทธิในภาคผนวก จ ประกอบ)

รายละเอียดเอกสารสิทธิ

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
			ไร่	งาน	ตารางวา
4075	6125	219	1	1	95.00

ระวางที่ดินเลขที่ 5136 III 7216-13

ตำบลพระโขนง (พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร

สิทธิในที่ดิน : สิทธิการเช่า (Leasehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด

ติดสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท บุญทิศ พระโขนง ทรี จำกัด

ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : (ผู้เช่า) และบริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่า) เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562

**รายละเอียด
ของสัญญาเช่า**

- 3.2 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน จากบริษัท บุญทิศ พระโขนง
ทรี จำกัด และได้ทำการตรวจสอบและถ่ายสำเนาฉบับสำนักรงานที่ดิน ณ
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร - สาขาพระโขนง พบว่า มีรายละเอียดดังนี้:

รายละเอียดสัญญาเช่า มีกำหนด 30 ปี

ทรัพย์สินที่เช่า	: ที่ดินเปล่า
โฉนดที่ดิน	: ที่ดินแปลงของโฉนดที่ดินเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125 หน้าสำรวจ 219 ตำบลพระโขนง อำเภอ พระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่เช่า	: ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา (595.0 ตารางวา)
วัตถุประสงค์ของการเช่า	: เพื่อประกอบกิจการพัฒนาที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์
ผู้ให้เช่า	: บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด
ผู้เช่า	: บริษัท บุญทิศ พระโขนง ทรี จำกัด
ระยะเวลาก่อสร้าง	: 3 ปี (ดูรายละเอียดในภาคผนวก)
ระยะเวลาเช่า	: กำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี (สามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่จดทะเบียนออกไป อีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันครบ กำหนด)
วันที่ทำสัญญา	: 15 กันยายน พ.ศ. 2559
วันที่เริ่มต้นสัญญา	: 15 กันยายน พ.ศ. 2562
วันที่สิ้นสุดสัญญา	: 14 กันยายน พ.ศ. 2592
ระยะเวลาต่อสัญญา	: 5 ปี (นับตั้งแต่วันครบกำหนด และสัญญาจะ สิ้นสุดในวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2597)
รวมค่าเช่าทั้งหมด	: 482,886,300.- บาท
ค่าน้ำดิน	: -

สรุปเงื่อนไขสำคัญของสัญญาเช่า

- 1) ภายในระยะเวลา 10 ปี นับจากเริ่มสัญญาวันที่ 15 กันยายน 2562 ผู้เช่า
สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 5 ปี และสิทธิการต่อสัญญาเช่านี้ตกเป็น
ของผู้รับโอนสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง
- 2) ภายในระยะเวลา 10 ปีข้างต้น เมื่อผู้เช่ามีการโอนสิทธิการเช่าและ
กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง/โอนหุ้นให้กับผู้อื่น ผู้เช่าจะต้องชำระค่าตอบแทน
เพิ่มเติมในครั้งเดียว (ตามสูตรการคำนวณ) ให้ผู้ให้เช่า ตามระยะเวลาเช่าที่
ขยายออกไปจนครบ 30 ปี โดยไม่ต้องมีการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่
ขยายออกไปอีกแต่อย่างใด

ตารางการชำระค่าเช่า

ปี	วันที่เริ่มต้นรอบปีสัญญา	วันที่ครบรอบปีสัญญา	จำนวนวัน	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ปี)
1	15/09/2562	14/09/2563	365	3,807,000
2	15/09/2563	14/09/2564	365	3,807,000
3	15/09/2564	14/09/2565	365	3,807,000
4	15/09/2565	14/09/2566	365	3,807,000
5	15/09/2566	14/09/2567	365	4,684,500
6	15/09/2567	14/09/2568	365	4,684,500
7	15/09/2568	14/09/2569	365	4,684,500
8	15/09/2569	14/09/2570	365	6,588,000
9	15/09/2570	14/09/2571	365	6,588,000
10	15/09/2571	14/09/2572	365	6,588,000
11	15/09/2572	14/09/2573	365	8,238,600
12	15/09/2573	14/09/2574	365	8,238,600
13	15/09/2574	14/09/2575	365	8,238,600
14	15/09/2575	14/09/2576	365	9,729,000
15	15/09/2576	14/09/2577	365	9,729,000
16	15/09/2577	14/09/2578	365	9,729,000
17	15/09/2578	14/09/2579	365	11,233,200
18	15/09/2579	14/09/2580	365	11,233,200
19	15/09/2580	14/09/2581	365	11,233,200
20	15/09/2581	14/09/2582	365	13,761,600
21	15/09/2582	14/09/2583	365	13,761,600
22	15/09/2583	14/09/2584	365	13,761,600
23	15/09/2584	14/09/2585	365	18,358,200
24	15/09/2585	14/09/2586	365	18,358,200
25	15/09/2586	14/09/2587	365	18,358,200
26	15/09/2587	14/09/2588	365	22,983,000
27	15/09/2588	14/09/2589	365	22,983,000
28	15/09/2589	14/09/2590	365	22,983,000
29	15/09/2590	14/09/2591	365	22,983,000
30	15/09/2591	14/09/2592	365	22,983,000
รวม				347,922,300
เงื่อนไขการต่อสัญญาได้อีก 5 ปี				
31	15/09/2592	14/09/2593	365	26,992,800
32	15/09/2593	14/09/2594	365	26,992,800
33	15/09/2594	14/09/2595	365	26,992,800
34	15/09/2595	14/09/2596	365	26,992,800
35	15/09/2596	14/09/2597	365	26,992,800
รวม				134,964,000
รวมทั้งหมด				482,886,300

ข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 และแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับวันที่ 20 กันยายน 2562 (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมสัญญาเช่าในภาคผนวก จ ประกอบ)

ราคาประเมิน

ทางราชการ

- 3.3 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นบรรทัดฐานในการเรียกเก็บภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนทำนิติกรรม และค่าอากรแสตมป์ เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้:

ราคาประเมินทางราชการของที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ	
		(บาท/ตารางวา)	รวม (บาท)
4075	595.0	500,000	297,500,000

ราคาประเมินทางราชการของอาคารสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น ตารางเมตรละ 7,700.-บาท

หมายเหตุ : ราคาประเมินทางราชการดังกล่าวข้างต้น เป็นการอ้างอิงตามบัญชีราคาประเมินที่ประกาศโดยกรมธนารักษ์เท่านั้น ซึ่งหากมีการทำนิติกรรมใดๆควรมีการตรวจสอบหรือได้รับการยืนยันจากสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

- 3.4 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้มีการตั้งสมมติฐานว่า เอกสารสิทธิดังกล่าวออกมาอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เป็นที่ต้องการของตลาดและสามารถโอนสิทธิ์ได้อย่างสมบูรณ์
- 3.5 ตามที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิจากฉบับสำนักงานที่ดินนั้น ก็เป็นเพียงการตรวจสอบโดยอ้างว่ามีรายการที่ถูกต้องตรงกันกับฉบับผู้ถือเท่านั้น ซึ่งไม่ใช่เป็นการยืนยันความถูกต้องของเอกสารสิทธิดังกล่าว ดังนั้น ขอแนะนำว่าควรมีการตรวจสอบความถูกต้องจากฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านก่อนทำนิติกรรมใดๆ
- 3.6 หากมีประเด็นปัญหาใดๆ เกิดขึ้นหลังจากที่มีการตรวจสอบโดยฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านแล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ต้องการให้ท่านส่งข้อมูลหรือประเด็นปัญหาที่สำคัญๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจจะต้องมีทบทวนต่อไป

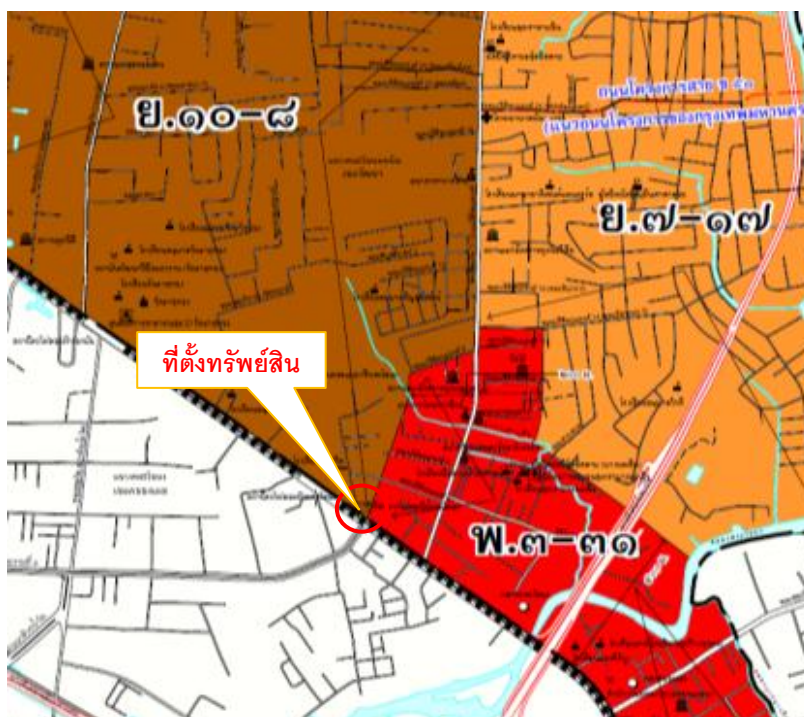
4 ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

แหล่งที่มา ของข้อมูล

- 4.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ
หน่วยงานที่เกี่ยวข้องผ่านข้อมูลที่เผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือเว็บไซต์
- 4.2 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่า
จะเป็นประวัติของการออกข้อกำหนด หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่
ประเมินมูลค่านั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบข้อมูล
เชิงลึกดังกล่าวได้ ดังนั้น จะพิจารณาอ้างอิงรายละเอียดจากข้อมูลที่เปิดเผย
และได้รับอนุญาตจากหน่วยงานเท่านั้น

ผังเมือง

4.3



ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีน้ำตาล” (บริเวณหมายเลข ย.10-8) ซึ่งถูกกำหนดให้
ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก” ตามประกาศกฎกระทรวง
ว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ที่ดินประเภท ย. 10 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มี
วัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในต่อเนื่องกับ
ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง และเขตการให้บริการของระบบขนส่ง
มวลชน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมาย ว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีต ผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการ ก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็น การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตาราง

- เมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มี
ขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500
เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตาราง
เมตร ที่ตั้ง อยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16
เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานี
รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่
ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่
ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนัก
รวมทั้ง โครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด
โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือ ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40
เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มี
ระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิไม่น้อยกว่า 300 เมตร
เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมัน
เชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า
เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนน
สาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ
500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่
ประกอบการ เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้ง
อยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่
ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์
และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง
ไม่น้อยกว่า 16 เมตร

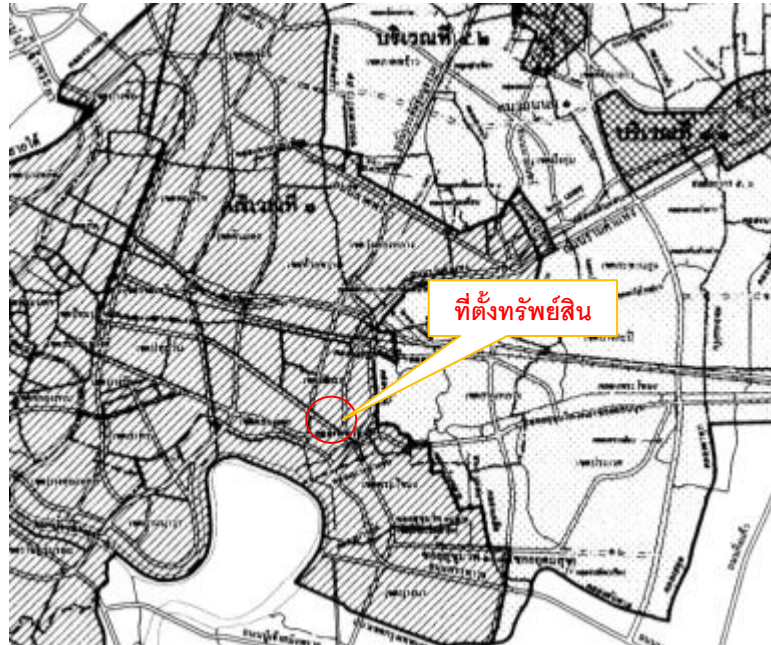
- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบ จากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน
- (24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาด เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (27) การซื้อขายหรือเก็บขึ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8 : 1 ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อ พื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 8 : 1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ต่ออัตราส่วนของที่ว่าง ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วน ของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่า ร้อยละสี่และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

ข้อจำกัด
ทางด้านอื่นๆ

- 4.4 ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ
เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดบางประเภท (บริเวณที่ 3) ตามข้อบัญญัติ
กรุงเทพมหานคร 2548



ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ
เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดบางประเภท (บริเวณที่ 3) ตามข้อบัญญัติ
กรุงเทพมหานคร 2548

ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้า
ปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอย
อาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและ
บริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่
เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

- 1) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มี
ขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนน
สาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า
- 2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วม
ทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง
ตั้งแต่ 12 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 200 เมตร

- 3) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- 4) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- 5) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง
- 6) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
- 7) ต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ
- 8) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจร ที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีที่มีจุดจอดรถยนต์ตั้งแต่ 100 คันขึ้นไป
- 9) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
- 10) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวง ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

5 การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ

- การเวนคืนในทรัพย์สิน** 5.1 ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่ามีประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- โครงการพัฒนาของรัฐ** 5.2 ปัจจุบันยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

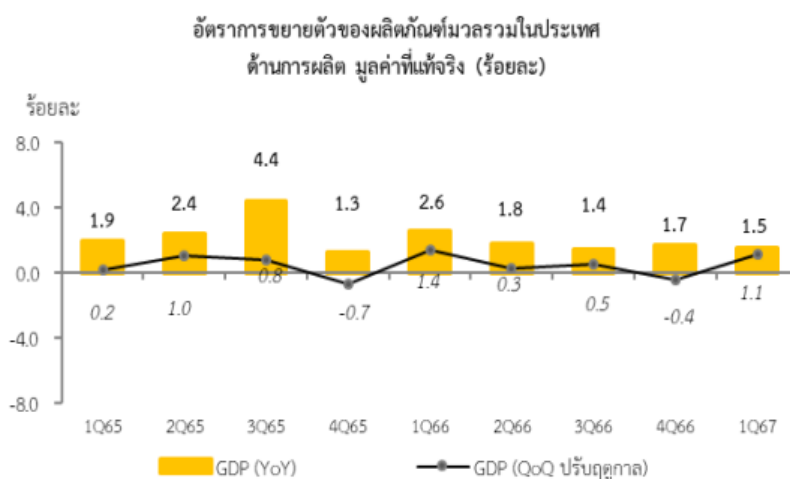
6 การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม

- ภาวะน้ำท่วม** 6.1 จากการตรวจสอบข้อมูลที่เคยเผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือเว็บไซต์ และสอบถามจากผู้อยู่อาศัยข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ให้ข้อมูลว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่น้ำท่วม และมีความเสี่ยงน้อยมากที่จะเกิดน้ำท่วม แต่บริเวณถนนด้านหน้าหรือบริเวณใกล้เคียงอาจประสบปัญหาน้ำท่วมขังได้บ้าง อันเกิดจากฝนที่ตกหนัก และการระบายน้ำที่ไม่ดีพอ ซึ่งสามารถเกิดขึ้นได้และจะสามารถระบายน้ำออกได้ในระยะเวลาไม่นาน
- มลพิษ / การปนเปื้อน** 6.2 ตามขอบเขตของงาน ในการตรวจสอบทางด้านมลพิษ หรือการปนเปื้อน ที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยปกติต้องให้ผู้เชี่ยวชาญที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมทำการตรวจสอบประเด็นต่างๆ ซึ่งบริษัท ไนต์แฟรงค์ฯ ไม่มีคุณสมบัติที่จะทำการตรวจสอบทางวิทยาศาสตร์ของที่ตั้งทรัพย์สิน หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างว่ามีมลพิษ หรือสิ่งปนเปื้อนหรือไม่ แม้กระทั่งการค้นหาข้อมูลสาธารณะที่เป็นหลักฐานในอดีตก็ตาม ก็ไม่สามารถใช้เป็นข้อบ่งชี้ได้ว่ามีโอกาสเป็นสิ่งแวดล้อมหรือสิ่งปนเปื้อน

7 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

- 7.1 เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่หนึ่งของปี 2567 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไตรมาสแรกขยายตัวร้อยละ 1.5 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 1.7 ในไตรมาสสี่ของปี 2566 เมื่อขจัดปัจจัยฤดูกาล เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่หนึ่งของปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 1.1 จากการลดลงร้อยละ 0.4 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 (QoQ SA) ปัจจัยหลักมาจากการผลิตภาคนอกเกษตรขยายตัวจากบริการที่เกี่ยวข้องการท่องเที่ยว ขณะที่ภาคการเกษตรและหมวดอุตสาหกรรมลดลง ด้านการใช้จ่ายรัฐบาล และการลงทุนรวมลดลงต่อเนื่อง ขณะที่การส่งออกสินค้าและบริการ และการบริโภคอุปโภคขั้นสุดท้ายของเอกชน ชะลอ



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 1.5 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 1.7 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยใน ไตรมาสที่หนึ่งของปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 1.1 จากไตรมาสที่สี่ ของปี 2566 (QoQ_SA)

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี เศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ โดยมีปัจจัยสนับสนุนส าคัญจากการเพิ่มขึ้นของการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและภาคบริการที่เกี่ยวข้อง การขยายตัวในเกณฑ์ดีของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการอุปโภคบริโภคและการลงทุน และการกลับมาขยายตัวอย่างช้า ๆ ของการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีความเสี่ยงและ ข้อจ ากัดที่ส าคัญซึ่งอาจท ำให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน ได้แก่ ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง ความเสี่ยงจากแนวโน้มการเกิดอุทกภัยต่อผลผลิตภาคการเกษตร และความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลกที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูงและมีความเสี่ยง ที่จะผันผวนมากขึ้น

ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2567

(%YoY)	2565	2566			2567	
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q3	Q4	Q1	ทั้งปี (f)
GDP (CVM)	2.5	1.9	1.4	1.7	1.5	2.0 - 3.0
การลงทุนรวม ^{1/}	2.3	1.2	1.5	-0.4	-4.2	1.9
ภาคเอกชน	4.7	3.2	3.5	5.0	4.6	3.2
ภาครัฐ	-3.9	-4.6	-3.4	-20.1	-27.7	-1.8
การบริโภคภาคเอกชน	6.2	7.1	7.9	7.4	6.9	4.5
การอุปโภคบริโภคภาคครัวเรือน	0.1	-4.6	-5.0	-3.0	-2.1	1.7
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{2/}	5.4	-1.7	-2.0	4.6	-1.0	2.0
ปริมาณ ^{2/}	1.2	-2.9	-3.1	3.2	-2.3	1.5
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{2/}	14.0	-3.1	-10.7	6.1	3.2	4.6
ปริมาณ ^{2/}	1.2	-3.6	-10.4	5.3	4.5	3.6
ดุลบัญชีเดินสะพัด	-3.2	1.4	2.1	1.5	2.2	1.2
ต่อ GDP (%)						
เงินเพื่อ	6.1	1.2	0.5	-0.5	-0.8	0.1 - 1.1

หมายเหตุ: ^{1/} การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น
^{2/} ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

- 7.2 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ไตรมาสที่ 4 ปี 2566 อสังหาริมทรัพย์ มีการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 1.1 ซึ่งชะลอตัวลงจากร้อยละ 1.9 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 โดยเป็นผลจากกิจกรรมการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัยและ อาคารพาณิชย์ชะลอตัว ประกอบกับกิจกรรมตัวแทน การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง ปัจจัยสำคัญมาจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของ สถาบันการเงิน ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภค และภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566

ในไตรมาส 4 ปี 2566 พบว่า ด้านอุปสงค์ในไตรมาส 4 ปี 2566 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวน 96,163 หน่วย ลดลงร้อยละ -12.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 ที่มีจำนวน 110,210 หน่วย โดยแนวราบลดลงร้อยละ -13.5 และอาคารชุดลดลงร้อยละ -11.0 ขณะที่มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวน 279,875 ล้านบาทลดลงร้อยละ -9.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 ที่มีจำนวน 309,830 ล้านบาทโดยแนวราบลดลงร้อยละ -8.0 และอาคารชุดลดลงร้อยละ -13.5 และพบว่าการลดลงของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ได้ส่งผลให้มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ลดลงเช่นกัน โดยพบว่าไตรมาส 4 ปี 2566 มีจำนวน 177,473 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -14.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 ที่มีจำนวน 208,339 ล้านบาท

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

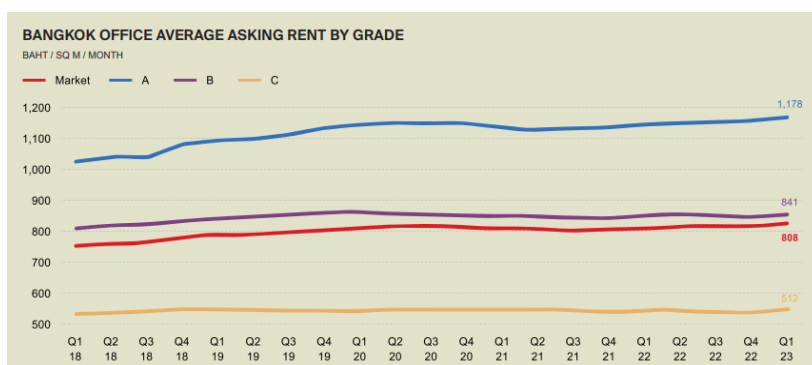
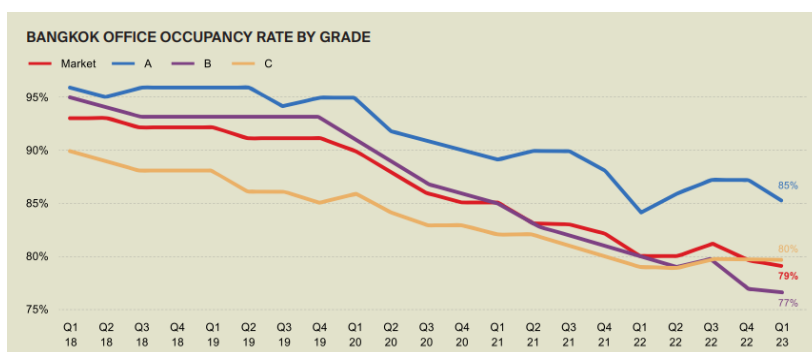
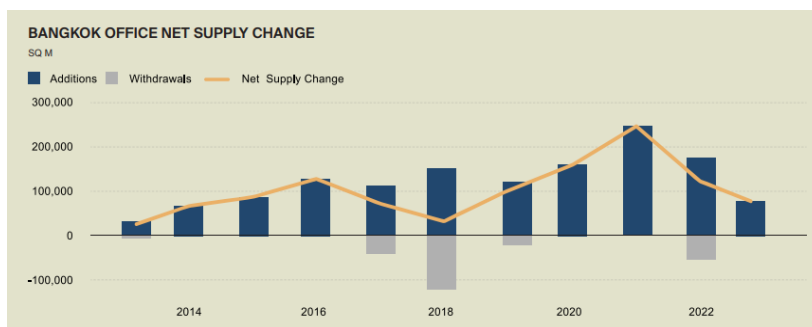
- 7.3 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างขยายตัวเล็กน้อยจาก ระยะเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน โดยที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและคอนโดมิเนียมระดับกลาง-บน ที่มีลูกค้าหลักเป็น กลุ่มผู้มีรายได้สูงมีความต้องการเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สะท้อนจากโครงการใหม่ que เริ่มเปิดตัวมากขึ้น โดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ขณะที่อุปสงค์ของนักลงทุนต่างชาติฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป สำหรับธุรกิจก่อสร้างเริ่มเห็นสัญญาณการลงทุนของภาคเอกชนที่ชัดเจนขึ้น โดยเฉพาะการก่อสร้างเพื่อขยายโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมจากนักลงทุนต่างชาติ อย่างไรก็ตาม มีบางโครงการจำเป็นต้องเลื่อนการก่อสร้างออกไปก่อน แม้ได้มีการทำสัญญาแล้วเพื่อรอประเมินความชัดเจนของอุปสงค์จากนักลงทุนต่างชาติอีกครั้ง นอกจากนี้ ผู้รับเหมายังเผชิญกับภาวะต้นทุน และการแข่งขันที่สูงขึ้น

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ประเภทเพื่อการอยู่อาศัย และการพาณิชย์กรรมหลากหลายรูปแบบ การใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของโครงการอาคารชุดพักอาศัยและอาคารสำนักงาน High Rise ตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้า BTS ของถนนสุขุมวิท นอกจากนี้ยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านพักอาศัยแบบดั้งเดิมปลูกสร้างเองแบบทาวน์เฮ้าส์ อพาร์ทเมนต์ และหอพัก ตั้งกระจายอยู่ทั่วไปตามซอยแยกต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม จะอยู่ในลักษณะของห้างสรรพสินค้า โครงการมิกซ์ยูส คอมมูนิตีมีอลล์ อาคารพาณิชย์ ธนาคาร ร้านอาหาร และร้านค้าปลีก โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนสุขุมวิท และซอยแยกย่อยต่างๆ เป็นต้น

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรม - อาคารสำนักงาน

7.4



อ้างอิง: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์

- อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯ ณ ไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2566 เพิ่มขึ้น 86,000 ตร.ม. หรือร้อยละ 1.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และ เพิ่มขึ้น 4.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิอยู่ประมาณ 5,896,000 ตารางเมตร ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2566

- ในไตรมาส ที่ 1 ของปี 2566 อัตราการครอบครองพื้นที่เช่าเฉลี่ยของสำนักงานทุกประเภทอยู่ที่ 79.0% ของจำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมด ซึ่งลดลง 0.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีแนวโน้มลดลงในสำนักงานทุกประเภท อัตราการครอบครองของสำนักงานเกรด A ลดลง 2.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งคิดเป็น 85.0% ของจำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมด เนื่องจากแรงกดดันจากอุปทานใหม่ซึ่งแข่งขันอุปสงค์ อัตราการครอบครองของสำนักงานเกรด B ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แต่ลดลงมากกว่า 3.0% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แม้จะมีความต้องการสูงสุดเมื่อเทียบกับเกรดอื่นๆ ในขณะเดียวกันอัตราการครอบครองของสำนักงานเกรด C ยังคงที่ประมาณ 80.0% โดยมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยในผลการดำเนินงานระหว่างไตรมาส
- ในไตรมาสที่ 1 ค่าเช่าเฉลี่ยของตลาดเพิ่มขึ้นเป็น 808 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือน โดยสำนักงานทุกประเภทมีอัตราการเติบโตของค่าเช่า แม้ว่าอุปทานทั้งหมดจะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่ผู้ให้เช่าหลายรายก็ขึ้นค่าเช่าหลังจากรักษาอัตราเดิมเป็นเวลาหลายปี สำนักงานเกรด A มีอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นมากที่สุด โดยเพิ่มขึ้น 1.0% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือเฉลี่ยอยู่ที่ 1,178 บาท เนื่องจากอัตราการครอบครองที่ค่อนข้างสูงและอุปทานใหม่มีส่วนสนับสนุนการเติบโตของค่าเช่าโดยเฉลี่ย ในขณะที่สำนักงานเกรด B และ C มีการเติบโตของค่าเช่าที่น้อยกว่า โดยเพิ่มขึ้น 0.9% หรือเฉลี่ยอยู่ที่ 841 บาท และ 0.6% หรือเฉลี่ยอยู่ที่ 512 บาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าตามลำดับ

8 วิธีการประเมินมูลค่า

- | | | |
|---|-----|--|
| วิธีที่ใช้ประเมินมูลค่า | 8.1 | เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) ดังนั้นบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ และเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นวิธีการตรวจสอบผล |
| วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) | 8.2 | แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) พิจารณาใช้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property) การประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวจะประเมินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินการกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน |
| วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) | 8.3 | เป็นการประเมินมูลค่าที่ดิน โดยพิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) และวิธีคิดกำไรจากค่าเช่า (Profit Rent Method) รวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) |
| วิธีเปรียบเทียบ กับข้อมูลตลาด (Comparative Method) | 8.4 | เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขาย ในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย |

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาด อสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ มีความสัมพันธ์กันอย่างไร เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง ซึ่งแต่ละข้อมูลจะมีความแตกต่างกัน ทั้งลักษณะ ปริมาณ และข้อจำกัด ตัวแปรหลักที่นำมาพิจารณามีดังต่อไปนี้

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่เราคาดว่าจะซื้อ - ขายได้จริงตามความเหมาะสม ทั้งนี้อาจเกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน รวมถึงอาจมีการปรับในเรื่องของเวลา เงื่อนไขทางการเงิน และข้อจำกัดเงื่อนไขต่าง ๆ ด้วย

การปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม ทัศนียภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในย่านนั้นๆ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า - ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ เช่น ขนาด รูปแปลง ภูมิประเทศ วัฒนธรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกในตัวทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังรวมถึงรูปแบบความสามารถในการพัฒนา และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน

การปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรืออาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืนที่ดิน เป็นต้น

**วิธีคิดจากต้นทุน
ทดแทนสุทธิ
(Depreciated
Replacement
Cost Method)**

8.5 เป็นการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New - RCN) ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของอาคารสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพ พื้นที่ใช้สอยและความสามารถที่เท่าเทียมกัน ซึ่งบริษัท พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost - DRC)

สำหรับราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้พิจารณาอ้างอิงจากข้อมูลภายในบริษัทฯ ทั้งที่ได้รับข้อมูลจากงานที่ทำประเมินและจากผู้รับเหมาที่รู้จัก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้อ้างอิงอัตราค่าก่อสร้างมาตรฐานที่ประกาศโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยด้วย

**การคิดค่าเสื่อมราคา
(Depreciation)**

8.6 ในการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดแบบเส้นตรงตามอายุการใช้งาน และพิจารณาปรับเพิ่ม - ลดตามสภาพปัจจุบัน และการดูแลรักษาอาคาร โดยคำนึงตามปัจจัยต่างๆ ดังนี้:

- 1) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางกายภาพ (Physical Deterioration) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมที่พิจารณาจากสภาพที่นักประเมินพบเห็นจากการสำรวจทรัพย์สิน เช่น ความสึกหรอ การบำรุงรักษา รวมทั้งอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น เป็นต้น
- 2) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยในการใช้งาน (Functional Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมอันเนื่องมาจากความถดถอยที่จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น โดยสาเหตุของรูปแบบการออกแบบที่ล้าสมัยไป เมื่อเทียบกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดหรือมาตรฐานของอุตสาหกรรม รวมถึงการด้อยประสิทธิภาพการใช้งานอันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น
- 3) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมโดยพิจารณาจากผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยภายนอกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับทางกฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงในอุปสงค์อุปทานที่อาจจะเกี่ยวเนื่องส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

9 ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์สูงสุด ของที่ดิน (Highest & Best Use)

9.1

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ **การพาณิชย์กรรม (อาคารสำนักงานตามสภาพปัจจุบัน)** จะเป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

“การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน” หมายถึง ประเภทของการใช้ที่ดินที่มีความเป็นไปได้ และดีที่สุดที่สามารถให้ผลตอบแทนสูงสุดทั้งจากที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดทั้งทางด้านกฎหมายและสภาพทางกายภาพของที่ดิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

สมมติฐาน และข้อกำหนดเบื้องต้น ในการประเมินมูลค่า

9.2

- 1) บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินในลักษณะที่เป็นสิทธิการเช่าทรัพย์สิน สำหรับระยะเวลาเช่าคงเหลือตามสัญญาปัจจุบัน 25 ปี 93 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า 14 มิถุนายน 2567 ในสภาพที่ไม่มีปัญหาในทางกฎหมาย หรือภาระผูกพันใดๆ เช่น คำสั่งห้ามโอน การเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ภายในทรัพย์สินที่อาจมีข้อผูกพันในปัจจุบัน สัญญาจ้างเหมา และสัญญาต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน
- 2) บริษัทฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าในส่วนของการใช้วิธีคิดจากรายได้ โดยอ้างอิงสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ได้รับในรูปแบบ Rent Roll จาก บริษัท บุญทิศ พระโขนง ทรี จำกัด นำมาเป็นส่วนหนึ่งของประมาณการรายได้ โดยพิจารณาบนสมมติฐานว่ารายละเอียดการเช่าดังกล่าวมีการทำสัญญากันอย่างถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตลาดทั่วไป
- 3) แบบแปลนพื้นที่และรายละเอียดอาคารที่ได้รับมีความถูกต้อง ในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมทั้งในส่วนของงานระบบต่างๆ และได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

- 4) สำหรับพื้นที่อาคาร ในส่วนของพื้นที่ใช้สอย บริษัทฯ ได้ทำการคำนวณ โดยอ้างอิงตามแบบแปลนอาคาร ส่วนพื้นที่เช่าสุทธิ บริษัทฯ พิจารณา อ้างอิงจากข้อมูลการเช่า (Rent Roll) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ซึ่งได้รับจากบริษัท บุญาค พรหมทอง ทรี จำกัด
- 5) รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร และงานระบบสาธารณูปโภคภายในที่ระบุไว้ในรายงาน บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจตรวจสอบอาคาร เท่าที่สามารถดำเนินการได้ และข้อมูลที่ได้รับ ณ วันที่สำรวจตรวจสอบภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง

10 การประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

อาคารสำนักงาน
โดยวิธีคิดจากรายได้

10.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมด มีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผสมกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้

ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคตและรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

อัตราคิดลด

โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) บริษัทฯ ต้องมีการประมาณการอัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม บริษัทฯ ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.77 ณ วันที่กำหนดมูลค่า (วันที่ 14 มิถุนายน 2567) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่า กิจการประเภทอาคารสำนักงาน ให้เช่า ที่อัตราร้อยละ 6 ถึงร้อยละ 8 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 8.77 ถึงร้อยละ 10.77

จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราคิดลดจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในช่วงร้อยละ 9.0 ถึง 11.0 และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากการขายธุรกิจอาคารสำนักงาน ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 9.50 มีความเหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

● **สมมติฐานในการประเมินมูลค่า**

(โปรดดูในตารางประมาณการกระแสเงินสดประกอบ)

- 1) ประมาณการรายได้ของพื้นที่เช่า จะทำการประมาณการโดยพิจารณาในส่วนแรกเป็นรายได้ที่อ้างอิงตามสัญญาเช่ารายย่อยที่มีอยู่ในปัจจุบันจนจบอายุสัญญาเช่า หลังจากนั้นจะพิจารณาเป็นค่าเช่าตลาด โดยทำการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงาน หรือพื้นที่พาณิชยกรรมทั่วไปที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน สำหรับอัตราเพิ่มขึ้นของค่าเช่าพื้นที่นั้น ได้จากการวิเคราะห์ค่าเช่าในอดีตและการคาดการณ์ในอนาคตทั้งที่ได้ข้อมูลจากลูกค้าซึ่งบริหารอาคารสำนักงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเอง และพื้นที่ใกล้เคียง ประกอบกับพิจารณาตามสถานการณ์ทางการตลาด อุปสงค์ อุปทาน และชื่อเสียงของกลุ่มผู้บริหารงานในปัจจุบันเป็นสำคัญ
- 2) กำหนดอัตราการการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) โดยพิจารณาวิเคราะห์จากผลประกอบการจากการบริหารกิจการของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเอง และเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง
- 3) สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร ค่ารักษาความสะอาด ค่าดูแลรักษาความปลอดภัย ค่าโฆษณาและการตลาด ค่าซ่อมแซมอาคาร ค่าประกันภัย เป็นต้น ซึ่งพิจารณาอ้างอิงจากสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาช่วง ค่าใช้จ่ายของผู้บริหารในปัจจุบัน ประกอบกับวิเคราะห์เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายจากการบริหารกิจการของอาคารสำนักงานอื่นๆ ทั้งในรูปของอัตราร้อยละ และอัตราจากพื้นที่เช่า ในการประกอบการพิจารณากำหนดอัตราที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่า
- 4) นอกเหนือจากสมมติฐานเบื้องต้น สามารถสรุปได้ดังนี้:

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ในการกำหนดราคาเช่าของพื้นที่เช่าทั่วไป สำหรับพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าเดิมผูกพันอยู่ พิจารณาอ้างอิงค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิมจนสิ้นสุดสัญญาเช่าตามรายละเอียดสรุป Rent Roll ที่ได้รับจากบริษัท บุญทิศ พระโขนง ทรี จำกัด ส่วนพื้นที่ว่างพิจารณาจากการเปรียบเทียบราคาเช่าพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่พาณิชยกรรม ของทรัพย์สิน และอาคารสำนักงานอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยทำการเปรียบเทียบจากปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร สาธารณูปโภค ขนาดพื้นที่ห้อง และจำนวนผู้เช่าภายในอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้ได้พิจารณาค่าเช่าตลาด โดยคิดคำนวณจากข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่แนบมาในรายงานนี้ โดยปรับตามเงื่อนไขการเช่าปกติ และพิจารณาจากปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ช่วงปลอดค่าเช่า และค่านายหน้าที่ย้ายตามอัตราค่าเช่าด้วย โดยมีรายละเอียดสมมติฐานพื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ของพื้นที่แต่ละประเภท และรายละเอียดในประมาณการดังต่อไปนี้:

1) พื้นที่เช่าสุทธิ

บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามสภาพปัจจุบันที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ภายใต้ชื่อ “ซัมเมอร์ พ้อยท์” ครอบคลุมพื้นที่เช่าสุทธิ (Net Lettable Area) ทั้งหมดประมาณ 5,796.61 ตารางเมตร ประกอบด้วย:

สรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าตามลักษณะของกลุ่มผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่เช่า	รวมพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม	998.75
พื้นที่เช่าสำนักงาน	4,797.86
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	5,796.61

โดยจะพิจารณาอ้างอิงสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ได้รับในรูปแบบ Rent Roll จากบริษัท บุญทิศ พระโขนง ทรี จำกัด นำมาเป็นส่วนหนึ่งของประมาณการรายได้ด้วย

สรุปรายรายละเอียดพื้นที่และสัญญาเช่า - ตามสภาพการเช่าปัจจุบัน

ปีที่	ปีปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
พื้นที่พาณิชยกรรม				
พื้นที่พาณิชยกรรมทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	99.22%	33.29%	18.15%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	0.78%	66.71%	81.85%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	998.75	990.95	332.52	181.30
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	-	7.80	666.23	817.45
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	998.75	998.75	998.75	998.75
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		7.80	658.43	332.52
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		0.78%	65.92%	33.29%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท/ตร.ม/เดือน)	1,269.56			
พื้นที่สำนักงาน (Office)				
พื้นที่สำนักงานทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	95.27%	94.96%	63.15%	16.29%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	4.73%	5.04%	36.85%	83.71%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	4,570.83	4,555.99	3,029.98	781.55
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	227.03	241.87	1,767.88	4,016.31
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		14.84	1,526.01	3,029.98
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		0.31%	31.81%	63.15%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท/ตร.ม/เดือน)	748.37			
รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด				
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	5,569.58	5,546.94	3,362.50	962.85
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	96.08%	95.69%	58.01%	16.61%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่าทั้งหมด (บาท/ตร.ม/เดือน)	808.86			

2) รายได้จากการให้เช่าพื้นที่

2.1) อัตราค่าเช่าและค่าบริการ

● พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรมร้านค้า Retail (ชั้นที่ 1)

- กำหนดค่าเช่าในเกณฑ์ตลาดของอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน สำหรับพื้นที่เช่าใหม่ในปีแรกของประมาณการ 1,500.-บาท/ตร.ม, โดยจะมีค่าเช่าเฉลี่ยผู้เช่าปัจจุบันและผู้เช่าใหม่ 1,271.-บาท/ตร.ม
- อัตราการปรับค่าเช่า พิจารณาตามอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน โดยคาดการณ์จะมีการปรับค่าเช่าในช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ เริ่มต้นปีที่ 2 เป็นต้นไปพิจารณาปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ ที่ 4.0% ทุกๆปี
- อัตราการครอบครองพื้นที่เช่า บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงจากสภาพทั่วไปของการเช่าพื้นที่อาคาร และการใช้พื้นที่ลักษณะใกล้เคียงทรัพย์สิน โดยกำหนดที่อัตรา 97% ในทุกๆปี ประมาณการ

● พื้นที่เช่าสำนักงาน (ชั้นที่ 2-5)

- กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน สำหรับพื้นที่เช่าใหม่ในปีแรกของประมาณการ 860.-บาท/ตร.ม, โดยจะมีค่าเช่าเฉลี่ยผู้เช่าปัจจุบันและผู้เช่าใหม่ 748.-บาท/ตร.ม
- อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า พิจารณาตามอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน โดยคาดการณ์จะมีการปรับค่าเช่าในช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ เริ่มต้นปีที่ 2 เป็นต้นไปพิจารณาปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ ที่ 3.0% ทุกๆปี
- อัตราการครอบครองพื้นที่เช่า บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงจากสภาพทั่วไปของการเช่าพื้นที่อาคาร และการใช้พื้นที่ลักษณะใกล้เคียงทรัพย์สิน โดยกำหนดที่อัตรา 95% ในทุกๆปี ประมาณการ

● รายได้อื่นๆ จากการบริการ

- รายได้จากที่จอดรถ ปีแรกคิดที่ 1,200,000.-บาท หลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้น 1% ทุกปี
- รายได้อื่นๆ พื้นที่วางตู้เอทีเอ็ม พื้นที่ด้านนอกอาคาร พื้นที่เสาสัญญาณและโฆษณา เป็นต้น ในปีแรกคิดที่ 1,200,000.-บาท หลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี
- รายรับจากค่าสาธารณูปโภคของผู้เช่า (Recharge Revenue) ปีแรกคิดที่ 7,800,000.-บาท หลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้น 2% ทุกปี

2.2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- ค่าบริหารและจัดการอาคาร โดยพิจารณาตามข้อมูลในอดีตประกอบกับการพิจารณาเทียบกับตลาดอาคารสำนักงานลักษณะใกล้เคียงกัน ประกอบด้วย ค่าบริหารและจัดการอาคาร (Day to day operation), ค่าใช้จ่ายส่วนต่างระบบสาธารณูปโภค, ค่าแม่บ้านและทำความสะอาด, ค่ารักษาความปลอดภัยและอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	ปีฐานกำหนดที่ (ปีที่ 1)
ค่าใช้จ่ายธุรการและการจัดการพื้นที่เช่า	4,200,000 บาท/ปี (ปรับเพิ่ม 3.5%ทุกปี)
ค่ารักษาความปลอดภัย	2,400,000 บาท/ปี (ปรับเพิ่ม 3.5%ทุกปี)
ค่ารักษาทำความสะอาด	1,320,000 บาท/ปี (ปรับเพิ่ม 3.5%ทุกปี)

- ค่าสาธารณูปโภคโครงการ (Utility Cost) ปีแรกคิดที่ 6,960,000.-บาท หลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้น 2% ทุกปี
- ค่าใช้จ่ายทางการตลาด พิจารณาที่ 2.0% ของรายได้จากการดำเนินการทั้งหมด
- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา พิจารณาที่ 3.0% ของรายได้จากการดำเนินการทั้งหมด

2.3) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าประกันภัย คัดที่ 0.12% ของต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงตาม พรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 (ดูรายละเอียดการคำนวณในเอกสารแนบท้ายรายงาน)
- สรรองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคาร พิจารณาที่ 3.0% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด

2.4) ค่าเช่าที่ดิน

อ้างอิงสัญญาเช่าที่ดินตามระยะเวลาเช่าคงเหลือ โดยพิจารณาค่าเช่าให้ตรงตามรอบปีการประมาณการกระแสเงินสด

สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้:

- มูลค่าสิทธิการเช่า สำหรับระยะเวลาเช่าคงเหลือตามสัญญา 25 ปี 93 วัน ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2567

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DISCOUNTED CASH FLOW METHOD)		
ปี	กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน (บาท)	กระแสเงินสดสุทธิ (บาท)
ปีที่ 1	39,556,313	39,556,313
ปีที่ 2	43,345,788	43,345,788
ปีที่ 3	48,171,513	48,171,513
ปีที่ 4	47,460,752	47,460,752
ปีที่ 5	49,955,039	49,955,039
ปีที่ 6	52,024,787	52,024,787
ปีที่ 7	51,163,338	51,163,338
ปีที่ 8	53,931,064	53,931,064
ปีที่ 9	56,448,348	56,448,348
ปีที่ 10	55,791,947	55,791,947
ปีที่ 11	58,649,345	58,649,345
ปีที่ 12	61,512,750	61,512,750
ปีที่ 13	60,820,978	60,820,978
ปีที่ 14	64,219,357	64,219,357
ปีที่ 15	66,484,959	66,484,959
ปีที่ 16	65,496,825	65,496,825
ปีที่ 17	69,264,447	69,264,447
ปีที่ 18	70,646,173	70,646,173
ปีที่ 19	68,846,300	68,846,300
ปีที่ 20	73,024,359	73,024,359
ปีที่ 21	74,859,934	74,859,934
ปีที่ 22	73,253,693	73,253,693
ปีที่ 23	77,622,284	77,622,284
ปีที่ 24	83,427,034	83,427,034
ปีที่ 25	82,950,536	82,950,536
ปีที่ 26 (93 วัน)	21,683,858	21,683,858
อัตราคิดลด		9.50%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NET PRESENT VALUE)		519,638,304
หรือประมาณ		520,000,000
บาท/ตารางเมตร		89,645

SENSITIVITY ANALYSIS		
	อัตราคิดลด	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
	9.00%	544,073,937
	9.50%	519,638,304
	10.00%	496,879,261

ประมาณการทางการเงิน

ปีที				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1) พื้นที่เช่าสุทธิ				998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75
พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า Retail)				4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86
พื้นที่สำนักงาน																		
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ				5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61
2) ประมาณการรายได้จากการดำเนินงาน																		
2.1 พื้นที่พาณิชย์กรรม				998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75
- พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)				1%	66%	33%	1%	63%	33%	1%	63%	33%	1%	63%	33%	1%	63%	33%
- พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (%)				1%	63%	33%	1%	63%	33%	1%	63%	33%	1%	63%	33%	1%	63%	33%
- การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)				100.00%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)				998.75	969.54	966.60	966.60	966.60	966.60	966.60	966.60	966.60	966.60	966.60	966.60	966.60	966.60	966.60
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)				0.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
- การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่ (%)				1,500	1,560	1,622	1,687	1,755	1,825	1,898	1,974	2,053	2,135	2,220	2,309	2,402	2,498	2,598
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)				1,270	1,460	1,581	1,582	1,709	1,778	1,780	1,923	2,000	2,002	2,163	2,250	2,252	2,433	2,531
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)																		
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)				15,237,262	16,985,181	18,335,976	18,353,513	19,824,268	20,625,479	20,645,206	22,299,605	23,200,859	23,223,049	25,084,023	26,097,811	26,122,771	28,216,115	29,356,489
2.2 พื้นที่สำนักงาน				4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86
- พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)				0%	32%	63%	0%	32%	63%	0%	32%	63%	0%	32%	63%	0%	32%	63%
- พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (%)				0%	32%	63%	0%	32%	63%	0%	32%	63%	0%	32%	63%	0%	32%	63%
- การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)				95.27%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)				4,570.83	4,565.29	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)				0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่ (%)				860	886	912	940	968	997	1,027	1,058	1,089	1,122	1,156	1,190	1,226	1,263	1,301
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)				748	795	903	903	931	987	987	1,017	1,079	1,079	1,112	1,179	1,179	1,215	1,288
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)																		
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)				40,914,862	43,530,362	49,413,253	49,413,253	50,926,538	53,995,196	53,995,196	55,648,803	59,002,009	59,002,009	60,808,950	64,473,088	64,473,088	66,447,581	70,451,484
รวมรายได้ทั้งหมด (บาท)				56,152,124	60,515,543	67,749,230	67,766,766	70,750,806	74,620,676	74,640,402	77,948,409	82,202,868	82,225,057	85,892,973	90,570,899	90,595,859	94,663,696	99,807,973
3) รายได้อื่นๆ				- รายได้จากที่จอดรถ (บาท/ปี) - ปีฐาน (ปีที่ 1) กำหนดที่	1,200,000	(ปรับเพิ่ม 1%ทุกปี)	1,200,000	1,212,000	1,224,120	1,236,361	1,248,725	1,261,212	1,273,824	1,286,562	1,299,428	1,312,422	1,325,547	1,338,802
- รายได้อื่นๆ (บาท/ปี) - ปีฐาน (ปีที่ 1) กำหนดที่				1,200,000	(ปรับเพิ่ม 3%ทุกปี)	1,200,000	1,236,000	1,273,080	1,311,272	1,350,611	1,391,129	1,432,863	1,475,849	1,520,124	1,565,728	1,612,700	1,661,081	1,710,913
(ตู้เอทีเอ็ม, Kiosks, พื้นที่ด้านนอกอาคาร, เสาสัญญาณและโฆษณา เป็นต้น)				- รายรับจากค่าสาธารณูปโภคของผู้เช่า (ค่าไฟฟ้า น้ำประปา ก๊าซ) - ปีฐาน (ปีที่ 1) กำหนดที่	650,000	บาท/เดือน (ปรับเพิ่ม 2.0% ทุกปี)	7,800,000	7,956,000	8,115,120	8,277,422	8,442,971	8,611,830	8,784,067	8,959,748	9,138,943	9,321,722	9,508,156	9,698,320
รวมรายได้อื่นๆ							10,200,000	10,404,000	10,612,320	10,825,056	11,042,306	11,264,171	11,490,754	11,722,159	11,958,495	12,199,872	12,446,403	12,698,202
รวมรายได้ทั้งหมด (บาท)							66,352,124	70,919,543	78,361,550	78,591,822	81,793,112	85,884,847	86,131,156	89,670,568	94,161,363	94,424,930	98,339,376	103,269,102
4) ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน				4.1 ค่าใช้จ่ายการบริหารและจัดการอาคาร	(ปรับเพิ่ม 3.5% ทุกปี)		10.3%	10.0%	9.1%	9.4%	9.5%	9.2%	9.6%	9.6%	9.4%	9.7%	9.7%	9.5%
- ค่าจ้างพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ - (บาท/ปี) โดยปีที่ 1 กำหนดที่				350,000	บาท/เดือน		4,200,000	4,347,000	4,499,145	4,656,615	4,819,597	4,988,282	5,162,872	5,343,573	5,530,598	5,724,169	5,924,515	6,131,873
- ค่าจ้างรักษาความปลอดภัย (บาท/ปี) โดยปีที่ 1 กำหนดที่				200,000	บาท/เดือน		2,400,000	2,484,000	2,570,940	2,660,923	2,754,055	2,850,447	2,950,213	3,053,470	3,160,342	3,270,954	3,385,437	3,503,927
- ค่าจ้างบริการรักษาความสะอาด (บาท/ปี) โดยปีที่ 1 กำหนดที่				110,000	บาท/เดือน		1,320,000	1,366,200	1,414,017	1,463,508	1,514,730	1,567,746	1,622,617	1,679,409	1,738,188	1,799,025	1,861,990	1,927,160
ค่าสาธารณูปโภคโครงการ (บาท/ปี) โดยปีที่ 1 กำหนดที่				580,000	บาท/เดือน (ปรับเพิ่ม 2.0% ทุกปี)		6,960,000	7,099,200	7,241,184	7,386,008	7,533,728	7,684,402	7,838,090	7,994,852	8,154,749	8,317,844	8,484,201	8,653,885
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด				2.0%	ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด		1,327,042	1,418,391	1,567,231	1,571,836	1,635,862	1,717,697	1,722,623	1,793,411	1,883,227	1,888,499	1,966,788	2,065,382
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา				3.0%	ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด		1,990,564	2,127,586	2,350,846	2,357,755	2,453,793	2,576,545	2,583,935	2,690,117	2,824,841	2,832,748	2,950,181	3,098,073
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (บาท)							18,197,606	18,842,377	19,643,363	20,096,644	20,711,766	21,385,120	21,880,350	22,554,832	23,291,945	23,833,238	24,573,112	25,380,300
4.2 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ				- ค่าประกันภัย	คิดที่	0.12%	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง							1,603,140	1,599,291	1,772,828	1,768,671	1,764,514	1,760,358	1,944,933	1,935,954	1,926,976	1,917,997	2,117,737	2,108,041
- สัารองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคาร				3.0%	ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด		1,990,564	2,127,586	2,350,846	2,357,755	2,453,793	2,576,545	2,583,935	2,690,117	2,824,841	2,832,748	2,950,181	3,098,073
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)							3,913,704	4,046,878	4,443,674	4,446,426	4,538,308	4,656,903	4,848,867	4,946,071	5,071,816	5,070,745	5,387,919	5,526,114
4.3 ค่าเช่าที่ดิน							4,684,500	4,684,500	6,102,999	6,588,000	6,588,000	7,818,036	8,238,600	8,238,600	9,349,254	9,729,000	9,729,000	10,849,938
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)							26,795,810	27,573,755	30,190,037	31,131,070	31,838,073	33,860,060	34,967,818	35,739,504	37,713,016	38,632,983	39,690,031	41,756,352
5) รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)							39,556,313	43,345,788	48,171,513	47,460,752	49,955,039	52,024,787	51,163,338	53,931,064	56,448,348	55,791,947	58,649,345	61,512,750
% NOP							60%	61%	61%	60%	61%	61%	59%	60%	60%	59%	60%	60%

ปีที	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
1) พื้นที่เช่าสุทธิ											
พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า Retail)	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75
พื้นที่สำนักงาน	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61	5,796.61
2) ประมาณการรายได้จากการดำเนินงาน											
2.1 พื้นที่พาณิชย์กรรม											
- พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75
- พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (%)	1%	63%	33%	1%	63%	33%	1%	63%	33%	1%	63%
- การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	1%	63%	33%	1%	63%	33%	1%	63%	33%	1%	63%
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	998.75	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	966.60	966.60	966.60	966.60	966.60	966.60	966.60	966.60	966.60
- การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่ (%)	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	2,701	2,809	2,922	3,039	3,160	3,287	3,418	3,555	3,697	3,845	3,999
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	1,270	ณ วันที่ประเมิน	2,533	2,736	2,847	3,078	3,202	3,205	3,462	3,602	3,895
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	29,384,565	31,739,292	33,022,057	33,053,639	35,702,387	37,145,323	37,180,849	40,160,329	41,783,437	41,823,399	45,174,909
2.2 พื้นที่สำนักงาน											
- พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86
- พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (%)	0%	32%	63%	0%	32%	63%	0%	32%	63%	0%	32%
- การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	0%	32%	63%	0%	32%	63%	0%	32%	63%	0%	32%
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	95.27%	ณ วันที่ประเมิน	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	4,570.83	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97	4,557.97
- การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่ (%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	1,340	1,380	1,421	1,464	1,508	1,553	1,600	1,648	1,697	1,748	1,801
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	748	ณ วันที่ประเมิน	1,288	1,328	1,408	1,451	1,538	1,538	1,585	1,681	1,732
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	70,451,484	72,609,066	76,984,239	76,984,239	79,341,887	84,122,756	84,122,756	86,699,022	91,923,207	91,923,207	94,738,363
รวมรายได้ทั้งหมด (บาท)	99,836,049	104,348,358	110,006,296	110,037,878	115,044,274	121,268,080	121,303,605	126,859,352	133,706,644	133,746,606	139,913,271
3) รายได้อื่นๆ											
- รายได้จากที่จอดรถ (บาท/ปี) - ปีฐาน (ปีที่ 1) กำหนดที่	1,200,000	(ปรับเพิ่ม 1% ทุกปี)	1,393,163	1,407,094	1,421,165	1,435,377	1,449,731	1,464,228	1,478,870	1,493,659	1,508,596
- รายได้อื่นๆ (บาท/ปี) - ปีฐาน (ปีที่ 1) กำหนดที่	1,200,000	(ปรับเพิ่ม 3% ทุกปี)	1,869,561	1,925,648	1,983,417	2,042,920	2,104,207	2,167,333	2,232,353	2,299,324	2,368,304
(ตู้เอทีเอ็ม, Kiosks, พื้นที่ด้านนอกอาคาร, เสาสัญญาณและโฆษณา เป็นต้น)											
- รายรับจากค่าสาธารณูปโภคของผู้เช่า (ค่าไฟฟ้า น้ำประปา ก๊าซ) - ปีฐาน (ปีที่ 1) กำหนดที่	650,000	บาท/เดือน (ปรับเพิ่ม 2.0% ทุกปี)	10,497,773	10,707,728	10,921,883	11,140,321	11,363,127	11,590,390	11,822,197	12,058,641	12,299,814
รวมรายได้อื่นๆ			13,760,497	14,040,471	14,326,466	14,618,617	14,917,065	15,221,951	15,533,421	15,851,625	16,176,714
รวมรายได้ทั้งหมด (บาท)			113,596,546	118,388,829	124,332,761	124,656,496	129,961,339	136,490,031	136,837,027	142,710,976	149,883,358
4) ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน											
4.1 ค่าใช้จ่ายการบริหารและจัดการอาคาร		(ปรับเพิ่ม 3.5% ทุกปี)	10.0%	10.0%	9.8%	10.1%	10.2%	9.9%	10.3%	10.3%	10.1%
- ค่าจ้างพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ - (บาท/ปี) โดยปีที่ 1 กำหนดที่	350,000	บาท/เดือน	7,036,465	7,282,741	7,537,637	7,801,455	8,074,506	8,357,113	8,649,612	8,952,349	9,265,681
- ค่าจ้างรักษาความปลอดภัย (บาท/ปี) โดยปีที่ 1 กำหนดที่	200,000	บาท/เดือน	4,020,837	4,161,566	4,307,221	4,457,974	4,614,003	4,775,493	4,942,636	5,115,628	5,294,675
- ค่าจ้างบริการรักษาความสะอาด (บาท/ปี) โดยปีที่ 1 กำหนดที่	110,000	บาท/เดือน	2,211,460	2,288,862	2,368,972	2,451,886	2,537,702	2,626,521	2,718,450	2,813,595	2,912,071
ค่าสาธารณูปโภคโครงการ (บาท/ปี) โดยปีที่ 1 กำหนดที่	580,000	บาท/เดือน (ปรับเพิ่ม 2.0% ทุกปี)	9,367,244	9,554,589	9,745,680	9,940,594	10,139,406	10,342,194	10,549,038	10,760,019	10,975,219
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	2.0%	ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด	2,271,931	2,367,777	2,486,655	2,493,130	2,599,227	2,729,801	2,736,741	2,854,220	2,997,667
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	3.0%	ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด	3,407,896	3,551,665	3,729,983	3,739,695	3,898,840	4,094,701	4,105,111	4,281,329	4,496,501
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (บาท)			28,315,834	29,207,199	30,176,149	30,884,733	31,863,683	32,925,823	33,701,586	34,777,139	35,941,813
4.2 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ											
- ค่าประกันภัย	คิดที่	ของต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			2,294,391	2,283,918	2,273,445	2,507,567	2,496,257	2,484,947	2,473,636	2,727,224	2,715,009
- สำรองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคาร	3.0%	ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด	3,407,896	3,551,665	3,729,983	3,739,695	3,898,840	4,094,701	4,105,111	4,281,329	4,496,501
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)			6,022,287	6,155,583	6,323,428	6,567,262	6,715,097	6,899,648	6,898,747	7,328,554	7,531,510
4.3 ค่าเช่าที่ดิน			13,761,600	13,761,600	17,187,012	18,358,200	18,358,200	21,804,626	22,983,000	22,983,000	22,983,000
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)			48,099,721	49,124,382	53,686,588	55,810,195	56,936,980	61,630,097	63,583,333	65,088,693	66,456,323
5) รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)			65,496,825	69,264,447	70,646,173	68,846,300	73,024,359	74,859,934	73,253,693	77,622,284	83,427,034
% NOP			58%	59%	57%	55%	56%	55%	54%	54%	56%

มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน - ใช้สำหรับในการตรวจสอบ

ที่ดิน

10.2

โดยวิธีเปรียบเทียบกับ

ข้อมูลตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ดังแสดงรายละเอียดแนบท้ายรายงาน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ทางเข้า-ออก หน้ากว้างที่ดิน ขนาดที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ข้อจำกัดทางกฎหมาย และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของที่ดิน เป็นสำคัญ (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในเอกสารแนบท้ายประกอบ)

สำหรับข้อมูลที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ ประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ 1, 2 และ 3 เมื่อพิจารณาถึงข้อมูล โดยทำการเปรียบเทียบตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน ลักษณะรูปแปลง สภาพการปรับถมและศักยภาพในการพัฒนา เป็นต้น ตลอดจนพิจารณาถึงสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว บริษัทฯ สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้:

รายละเอียดข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 79 ติดกับสถานีบีทีเอส-อ่อนนุช	ติดถนนสุขุมวิท และถนนสุขุมวิท 71 (ปริดีพนมยงค์) ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS-พระโขนงประมาณ 250 เมตร	ติดถนนสุขุมวิท ติดกับสถานีรถไฟฟ้า BTS-สุขุมวิท	ติดถนนสุขุมวิท และติดสถานีรถไฟฟ้า BTS-พระโขนง
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	4 - 0 - 57.2 ไร่	7 - 2 - 63.6 ไร่	1 - 0 - 26.0 ไร่	1 - 1 - 95.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	1,657.20	3,063.60	426.00	595.00
รูปแปลงที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	76.00	128.00 และ 98.00 ม.	45.00	70.00 และ 84.00 ม.
ระดับที่ดิน	.00	.00	.00	.20
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พัฒนาโครงการพาณิชย์ยกรรม/ที่อยู่อาศัย	พัฒนาโครงการพาณิชย์ยกรรม/ที่อยู่อาศัย	พัฒนาโครงการพาณิชย์ยกรรม/ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์ยกรรม/ที่อยู่อาศัย
ข้อกำหนดผังเมือง	สีแดง-ประเภทพาณิชยกรรม พ.3 FAR 7:1	สีแดง-ประเภทพาณิชยกรรม พ.3 FAR 7:1	สีแดง-ประเภทพาณิชยกรรม พ.5 FAR 10:1	สีน้ำตาล-ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก พ.10 FAR 8:1
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	-	1,430,000	-	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	-	1,350,000	-	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	1,100,000	-	2,250,000	
วันที่ซื้อ-ขาย/เสนอขาย	พฤษภาคม 2565	มิถุนายน 2567	ตุลาคม 2565	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	55,000	-	45,000	
ปรับส่วนต่างของค่าที่ดิน (บาท/ตารางวา)	340	340	340	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	1,155,340	1,350,340	2,295,340	

รายละเอียดการวิเคราะห์

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	ข้อมูล	1	ข้อมูล	2	ข้อมูล	3
ปัจจัยทำเลที่ตั้ง						
- ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม	12%	138,641	7%	94,524	(15)%	(344,301)
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	10%	115,534	12%	162,041	%	
- รูปแปลงที่ดิน	(2)%	(23,107)	(3)%	(40,510)	(5)%	(114,767)
- หน้ากว้างที่ดิน	5%	57,767	%		(2)%	(45,907)
- สาธารณูปโภค	%		%		%	
- ถนนผ่านหน้าที่ดิน	%		(3)%	(40,510)	%	
- ศักยภาพการใช้ประโยชน์สูงสุด	5%	57,767	3%	40,510	(5)%	(114,767)
- ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	5%	57,767	%		(5)%	(114,767)
รวม	35%	404,369	16%	216,054	(32)%	(734,509)
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		1,559,709		1,566,394		1,560,831

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
1	1,559,709	450,583	0.2882	3.4693	0.3565	556,013
2	1,566,394	378,095	0.2419	4.1344	0.4248	665,451
3	1,560,831	734,509	0.4699	2.1282	0.2187	341,330
รวม	4,686,935	1,563,187	1.0000	9.7318	1.0000	1,562,795
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						1,560,000

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ มีความเห็นว่า ที่ดินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมดังนี้:

● **ที่ดิน (พิจารณาในลักษณะถือกรรมสิทธิ์)**

เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา

หรือ 595.0 ตารางวา @ 1,560,000.- บาท

: 928,200,000.- บาท

• การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

โดยวิธีคิดจากค่าเช่าตลาด (Market Rent Method of Valuation)

มูลค่าสิทธิการเช่า ได้มาจากผลรวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของค่าเช่าตลาด (Market Rent) รวมกับค่าเช่า / ค่าหน้าดิน หรือตอบแทนการเช่า (Upfront Premium) ซึ่งชำระเป็นจำนวนเงินครั้งเดียว

ค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าตอบแทนการเช่า (Upfront Premium) ได้จากการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันโดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาดรูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่า อายุสัญญาเช่า และราคาเสนอเช่าในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์สัดส่วนของ ค่าตอบแทนการเช่า (Upfront Premium) และค่าเช่ารายปี ตามสัดส่วนของราคาตลาดที่เป็นกรรมสิทธิ์ หรือ Freehold ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้ดังแสดงแนบท้ายรายงาน

โดยการเปรียบเทียบกับสัดส่วนของการเช่า ทั้งที่เป็นส่วนของค่าตอบแทนการเช่า (Upfront Premium) และสัดส่วนของค่าเช่ารายปี แล้วนำสัดส่วนที่ได้ นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน สำหรับสัดส่วนของค่าตอบแทนการเช่า (Upfront Premium) และค่าเช่ารายปี ตามสัดส่วนของราคาตลาดที่เป็นกรรมสิทธิ์ หรือ Freehold ของข้อมูลทีวีวิเคราะห์ได้ มีรายละเอียดดังนี้:

เปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่า/ค่าเช่า ต่อมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูล ที่	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ระยะเวลาเช่า (ปี) (ช่วงก่อสร้าง/ อายุสัญญาเช่า)	ค่าหน้าดิน/ค่าเช่า (Upfront Premium)		ค่าเช่าเริ่มต้น	
				รวม (บาท)	(บาท/ตร.ว)	รายเดือน (บาท)	รายปี (บาท)
1	ติดถนนสาทรใต้ (Mixed-use, Aston IdeoQ project)	1,003.5	30 ปี	-	-	1,500,000	18,000,000
2	ติดถนนเพลินจิต บริเวณแยกเพลินจิต (โครงการ One City Center/สำนักงาน)	2,428.0	(5 ปี) / 30 ปี	1,518,000,000	625,206	4,166,667	50,000,000
3	หัวมุมถนนเพชรบุรีและถนนพญาไท (โครงการ Spring Tower/สำนักงาน)	1,197.3	30 ปี	218,000,000	182,076	833,333	10,000,000
4	ติดถนนราชดำริ (ศูนย์การค้าเกษรพลาซ่า 2)	1,759.0	(7.5 ปี) / 30 ปี	363,269,539	206,520	1,250,000	15,000,000
5	ติดถนนเพลินจิต และติดถนนวิทยุ (อาคารปาร์คเวเนเจอร์/สำนักงาน)	2,036.2	30 ปี	436,500,000	214,370	2,050,000	24,600,000
6	โครงการ I am Chinatown ติดถนนเจริญกรุง	1,237.8	30 ปี +30 ปี	150,000,000	121,183	1,500,000	18,000,000
7	ติดถนนราชดำริ (Soontareeya Residence)	2,026.0	(4 ปี) / 30 ปี	200,000,000	98,717	1,300,000	15,600,000
8	ติดถนนราชดำริ (อาคารชุดแม็กโนเลีย เรสซิเดนส์ ราชดำริ)	2,434.0	(4 ปี) / 30 ปี	-	-	2,800,000	33,600,000
9	ติดถนนรัชดาภิเษก (ศูนย์การค้าเดอะสตรีท)	5,710.4	30 ปี	600,000,000	105,071	800,000	9,600,000
10	ติดถนนสุขุมวิท (ศูนย์การค้าเดอะเวิลด์ เฮกมัย)	3,547.5	30 ปี	300,000,000	84,567	2,071,080	24,852,965
11	ติดถนนสุขุมวิทและซอยสุขุมวิท 59 (Mixed-Use Project)	1,183.0	(3 ปี) / 30 ปี	275,912,000	233,231	1,833,333	22,000,000
12	ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 58 (อาคารสำนักงาน)	294.0	(3 ปี) / 30 ปี	21,000,000	71,429	93,750	1,125,000
13	ติดซอยสุขุมวิท 52 ห่างสถานีบีทีเอสอ่อนนุช 200 เมตร (Hope Inn Hotel)	583.5	(2 ปี) / 30 ปี	47,658,694	81,677	250,000	3,000,000

วิเคราะห์เปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่า และอัตราค่าเช่า ต่อมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูล ที่	โครงการ/ทำเลที่ตั้ง	ปีที่เริ่มต้น	ระยะ เวลาเช่า (ปี)	มูลค่าตลาด ณ วันที่เริ่ม สัญญา	มูลค่า ตลาดรวม	ค่าหน้าดิน/ มูลค่าตลาด	อัตรา ค่าเช่า รายปี	สัดส่วนมูลค่าสิทธิ การเช่าต่อมูลค่า ที่ดินกรรมสิทธิ์ สมบูรณ์
1	ติดถนนสาทรใต้ (Mixed-use, Aston IdeoQ project)	พ.ศ. 2560	30 ปี	1,400,000	1,404,900,000	0%	1.28%	28%
2	ติดถนนเพลินจิต บริเวณแยกเพลินจิต (โครงการ One City Center/สำนักงาน)	พ.ศ. 2561	(5 ปี) / 30 ปี	2,300,000	5,584,400,000	27%	0.90%	38%
3	หัวมุมถนนเพชรบุรีและถนนพญาไท (โครงการ Spring Tower/สำนักงาน)	พ.ศ. 2561	30 ปี	1,400,000	1,676,220,000	13%	0.60%	28%
4	ติดถนนราชดำริ (ศูนย์การค้าเกษรพลาซ่า 2)	พ.ศ. 2553	(7.5 ปี) / 30 ปี	1,000,000	1,759,000,000	21%	0.85%	34%
5	ติดถนนเพลินจิต และติดถนนวิทยุ (อาคารปาร์คแคว้นเจอร่า/สำนักงาน)	พ.ศ. 2553	30 ปี	1,200,000	2,443,440,000	18%	1.01%	35%
6	โครงการ I am Chinatown ติดถนนเจริญกรุง	พ.ศ. 2557	30 ปี + 30 ปี	750,000	928,350,000	16%	1.94%	38%
7	ติดถนนราชดำริ (Sontareeya Residence)	พ.ศ. 2556	(4 ปี) / 30 ปี	800,000	1,620,800,000	12%	0.96%	31%
8	ติดถนนราชดำริ (อาคารชุดแม็กโนเลีย เรสซิเดนส์ ราชดำริ)	พ.ศ. 2556	(4 ปี) / 30 ปี	840,000	2,044,560,000	0%	1.64%	23%
9	ติดถนนรัชดาภิเษก (ศูนย์การค้าเดอะสตรีท)	พ.ศ. 2556	30 ปี	550,000	3,140,720,000	19%	0.31%	25%
10	ติดถนนสุขุมวิท (ศูนย์การค้าเดอะเวย์ เอกมัย)	พ.ศ. 2555	30 ปี	680,000	2,412,300,000	12%	1.03%	28%
11	ติดถนนสุขุมวิทและซอยสุขุมวิท 59 (Mixed-Use Project)	พ.ศ. 2560	(3 ปี) / 30 ปี	1,550,000	1,833,650,000	15%	1.20%	38%
12	ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 58 (อาคาร สำนักงาน)	พ.ศ. 2562	(3 ปี) / 30 ปี	500,000	147,000,000	14%	0.77%	25%
13	ติดซอยสุขุมวิท 52 ทางสถานีบีทีเอสอ่อนนุช 200 เมตร (Hope Inn Hotel)	พ.ศ. 2562	(2 ปี) / 30 ปี	600,000	350,100,000	14%	0.86%	26%

จากข้อมูลที่ดินเช่าดังเอกสารแนบท้ายรายงาน เป็นข้อมูลการเช่าที่ดินในอดีตและปัจจุบัน บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินภายในช่วงระยะเวลาประมาณ 5-15 ปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นระยะเวลาการเช่าระยะยาว 30 ปี จากการวิเคราะห์ดังตารางข้างต้น มีข้อมูลตลาดเช่าที่ดินระยะยาวที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน พบว่า มีสัดส่วนค่าเช่า/ค่าหน้าดิน (Upfront Premium) ต่อมูลค่าตลาดที่ดินในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold Value) อยู่ที่ประมาณ 12% - 27% สัดส่วนค่าเช่าตลาดรายปี (Annual Market Rent) ต่อมูลค่าตลาดที่ดินในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่ที่ประมาณ 0.31% - 1.94% และมีสัดส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าตามสัญญาต่อมูลค่าตลาดที่ดินในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์ซึ่งจะอยู่ในช่วงประมาณ 23% - 38%

จากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งและศักยภาพของการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ระยะเวลาการเช่าและปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯพิจารณากำหนดค่าตอบแทนการเช่า หรือค่าเช่า (Upfront Premium) และค่าเช่าตลาดรายปี (Annual Market Rent) ของทรัพย์สินที่เหมาะสมดังนี้:

- สำหรับระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี กำหนดค่าตอบแทนการเช่าหรือค่าเช่า (Upfront Premium) ที่ 15% ของมูลค่าที่ดินในลักษณะถือกรรมสิทธิ์ (Freehold Value) ตามลำดับ และกำหนดค่าเช่าตลาดรายปี (Annual Market Rent) ที่ 1.00% ของมูลค่าที่ดินในลักษณะถือกรรมสิทธิ์ (Freehold Value)
- กำหนดอัตราค่าเช่าเพิ่มค่าเช่า 15% ทุกๆ 3 ปี

● มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าที่ดิน ตามระยะเวลาคงเหลือ 25 ปี 93 วัน

วิธีคิดกำไรจากค่าเช่า (Profit Rent Method)

ที่ดินเช่า เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 95 ตารางวา		595.00 ตารางวา
มูลค่าที่ดินในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold Value)		1,560,000 บาท/ตารางวา
รวมมูลค่าที่ดินในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold Value)		928,200,000 บาท
ประมาณการมูลค่าที่ดินในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold Value) ณ วันที่ประเมินมูลค่า		
- ค่าเช่า / ค่าหน้าดิน / ผลตอบแทนครั้งแรก (Upfront Premium)	15%	139,230,000 บาท
สำหรับระยะเวลาเช่าประมาณ 25 ปี		
การหาค่าเช่ารายเดือน / รายปี		
- ค่าเช่าตลาดรายปี (Annual Market Rent)	1.00%	9,282,000 บาท
	หรือประมาณ	9,280,000 บาท
- พิจารณาปรับเพิ่มขึ้น ทุก 3 ปี	15%	
วันที่เริ่มสัญญา (วันที่ประเมินมูลค่า)		14/06/2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา		14/09/2592
ระยะเวลาเช่าคงเหลือ (นับจากวันที่ประเมินมูลค่า)		25 ปี 93 วัน
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		ชำระโดยผู้เช่า (ให้ผู้เช่าช่วงชำระ)
อัตราคิดลด (Discount Rate) สำหรับระยะเวลาเช่า 25 ปี		9.50%

ตารางการคำนวณมูลค่า

ปี	วันที่ประเมิน/ เริ่มต้นรอบปี สัญญา	วันครบรอบ ปีสัญญา	ค่าเช่าตลาด (บาท/ปี)	ค่าเช่าตาม สัญญา (บาท/ปี)	ภาษีที่ดิน และสิ่ง ปลูกสร้าง (บาท/ปี)	กำไรจาก ค่าเช่า (บาท/ปี)	PV Factor 9.50%	มูลค่า ปัจจุบัน สุทธิ (บาท)
1	14/06/2567	13/06/2568	9,280,000	4,684,500		4,595,500	0.9132	4,196,804
2	14/06/2568	13/06/2569	9,280,000	4,684,500		4,595,500	0.8340	3,832,697
3	14/06/2569	13/06/2570	9,280,000	6,102,999		3,177,001	0.7617	2,419,775
4	14/06/2570	13/06/2571	10,672,000	6,588,000		4,084,000	0.6956	2,840,725
5	14/06/2571	13/06/2572	10,672,000	6,588,000		4,084,000	0.6352	2,594,270
6	14/06/2572	13/06/2573	10,672,000	7,818,036		2,853,964	0.5801	1,655,632
7	14/06/2573	13/06/2574	12,272,800	8,238,600		4,034,200	0.5298	2,137,266
8	14/06/2574	13/06/2575	12,272,800	8,238,600		4,034,200	0.4838	1,951,841
9	14/06/2575	13/06/2576	12,272,800	9,349,254		2,923,546	0.4418	1,291,763
10	14/06/2576	13/06/2577	14,113,720	9,729,000		4,384,720	0.4035	1,769,297
11	14/06/2577	13/06/2578	14,113,720	9,729,000		4,384,720	0.3685	1,615,796
12	14/06/2578	13/06/2579	14,113,720	10,849,938		3,263,782	0.3365	1,098,378
13	14/06/2579	13/06/2580	16,230,778	11,233,200		4,997,578	0.3073	1,535,946
14	14/06/2580	13/06/2581	16,230,778	11,233,200		4,997,578	0.2807	1,402,691
15	14/06/2581	13/06/2582	16,230,778	13,117,378		3,113,400	0.2563	798,037

รายงานการประเมินมูลค่า | สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโครงการ “ซัมเมอร์ พ้อยท์” กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท บุญทิพย์ พระโขนง ทรี จำกัด | วันที่ประเมินมูลค่า : 14 มิถุนายน 2567 | เลขที่อ้างอิง : R0223/2024

หน้า 64

ตารางการคำนวณมูลค่า

ปี	วันที่ประเมิน/ เริ่มต้นรอบปี สัญญา	วันครบรอบ ปีสัญญา	ค่าเช่าตลาด (บาท/ปี)	ค่าเช่าตาม สัญญา (บาท/ปี)	ภาษีที่ดิน และสิ่ง ปลูกสร้าง (บาท/ปี)	กำไรจาก ค่าเช่า (บาท/ปี)	PV Factor 9.50%	มูลค่า ปัจจุบัน สุทธิ (บาท)
16	14/06/2582	13/06/2583	18,665,395	13,761,600		4,903,795	0.2341	1,147,906
17	14/06/2583	13/06/2584	18,665,395	13,761,600		4,903,795	0.2138	1,048,316
18	14/06/2584	13/06/2585	18,665,395	17,187,012		1,478,383	0.1952	288,624
19	14/06/2585	13/06/2586	21,465,204	18,358,200		3,107,004	0.1783	553,954
20	14/06/2586	13/06/2587	21,465,204	18,358,200		3,107,004	0.1628	505,894
21	14/06/2587	13/06/2588	21,465,204	21,804,626		- 339,422	0.1487	-50,471
22	14/06/2588	13/06/2589	24,684,984	22,983,000		1,701,984	0.1358	231,124
23	14/06/2589	13/06/2590	24,684,984	22,983,000		1,701,984	0.1240	211,072
24	14/06/2590	13/06/2591	24,684,984	22,983,000		1,701,984	0.1133	192,760
25	14/06/2591	13/06/2592	28,387,732	22,983,000		5,404,732	0.1034	559,012
26 (93วัน)	14/06/2592	14/09/2592	7,233,039	5,855,942		1,377,096	0.1011	139,177
รวม			417,775,414	329,203,385		88,572,029		35,968,287
มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าตามระยะเวลาเช่าคงเหลือ 25 ปี 93 วัน (รวมค่าน้ำดิน/ค่าเช่า)								175,198,287
หรือประมาณ								175,200,000
สัดส่วนมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold) ต่อมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)								19%

อาคารสิ่งปลูกสร้าง
และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
โดยวิธีคิดต้นทุน
ทดแทนสุทธิ (DRC)

10.3 ลักษณะอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วยอาคารหลักๆที่
ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งสามารถประมาณการต้นทุน
ทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบันได้ดังนี้

โครงการ "ซัมเมอร์พ้อยท์"

อาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

(พิจารณาอายุการใช้งาน 35 ปี)

2.1) งานโครงสร้าง สถาปัตยกรรม และงานตกแต่งอาคาร
พื้นที่อาคารส่วนใต้ดิน (ชั้น B1 และ B2)

ปริมาณงาน	หน่วย	ต้นทุนค่า ก่อสร้าง (บาท/หน่วย)	ต้นทุนทดแทน ใหม่ (บาท)	หักค่า เสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทน สุทธิ (บาท)
- พื้นที่ส่วนกลางและบริการ	ตร.ม. @	23,000	7,153,000	11.0%	6,366,170
- พื้นที่จอดรถพร้อมทางวิ่ง	ตร.ม. @	22,500	48,690,000	11.0%	43,334,100
รวม	ตร.ม. @	22,563	55,843,000		49,700,270

พื้นที่อาคารส่วนบนดิน (ชั้น 1-5)

- พื้นที่พาณิชย์กรรม (สำนักงานและร้านค้า Retail)	5,796.61	ตร.ม. @	19,500	113,033,895	11.0%	100,600,167
- พื้นที่ส่วนกลางและบริการ	1,590.00	ตร.ม. @	19,500	31,005,000	11.0%	27,594,450
- พื้นที่จอดรถพร้อมทางวิ่ง	133.39	ตร.ม. @	16,500	2,233,935	11.0%	1,988,202
รวม	7,522.00	ตร.ม. @	19,446	146,272,830		130,182,819

รวมทั้งหมด

9,997.00	ตร.ม. @	20,218	202,115,830		179,883,089
----------	---------	--------	-------------	--	-------------

2.2) งานระบบประกอบอาคาร

(พิจารณาอายุการใช้งาน 25 ปี)

-	งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	(เหมารวม)	20,000,000	16.0%	16,800,000
-	งานระบบสุขาภิบาลและระบบป้องกันอัคคีภัย	(เหมารวม)	14,800,000	16.0%	12,432,000
-	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	(เหมารวม)	25,200,000	16.0%	21,168,000
-	งานระบบลิฟต์	(เหมารวม)	6,500,000	16.0%	5,460,000
	รวม	9,997.00 ตร.ม. @ 6,648	66,500,000		55,860,000

รวมทั้งหมด

9,997.00	ตร.ม. @	26,870	268,615,830		235,743,089
----------	---------	--------	-------------	--	-------------

2.3) สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- ทางเดินและทางเท้าโครงการพร้อมระบบระบายน้ำ	464.00	ตร.ม. @	4,800	2,227,200	13.0%	1,937,664
- รั้ว คอนกรีตสูง 2.30 เมตร ยาวรวม	77.00	ม. @	3,000	231,000	13.0%	200,970
- งานภูมิสถาปัตย์และสัญลักษณ์โครงการ	1.00	งาน @	(เหมารวม)	1,500,000	13.0%	1,305,000
รวม				3,958,200		3,443,634

รวมต้นทุนอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด

272,574,030		239,186,723
-------------	--	-------------

• มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามระยะเวลาเช่าคงเหลือ 25 ปี 93 วัน	414,386,723
หรือประมาณ	414,400,000

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

10.4 จากการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมา สามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินได้ดังนี้:

- สิทธิการเช่าทรัพย์สิน สำหรับระยะเวลาเช่าคงเหลือตามสัญญา ปัจจุบัน 25 ปี 93 วัน ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2567
- 1) มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ เท่ากับ 520,000,000.- บาท
- 2) มูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน เพื่อตรวจสอบผลข้างต้น เท่ากับ 414,400,000.- บาท

การวิเคราะห์

ผลการประเมินมูลค่า

ต่อหน่วย

- 10.5
- ราคาต่อตารางเมตร : คิดต่อพื้นที่เช่าสุทธิ เท่ากับ 89,645.- บาทต่อตารางเมตร
 - มูลค่าที่ดินในลักษณะถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ : ราคาตลาดตารางวาละ 1,560,000.-บาท รวม 928,200,000.-บาท

11 รับรองผลการประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาด (Market Value)

11.1 จากการพิจารณาถึงปัจจัย และสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และรายละเอียดของทรัพย์สิน ประกอบกับรายละเอียดของข้อมูลตลาด และสรุปผลการประเมินมูลค่าข้างต้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ควรมีมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ดังรายละเอียดของเงื่อนไขและข้อจำกัดที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้ ดังนี้:

มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

- มูลค่าสิทธิการเช่าที่ระยะเวลาเช่า
คงเหลือตามสัญญาปัจจุบัน 25 ปี : 520,000,000.- บาท
93 วัน ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2567 (ห้าร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการแทนในนามบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



**Knight
Frank**
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายปรัชญา บุษยพันธ์

ผู้อำนวยการอาวุโส - ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.175

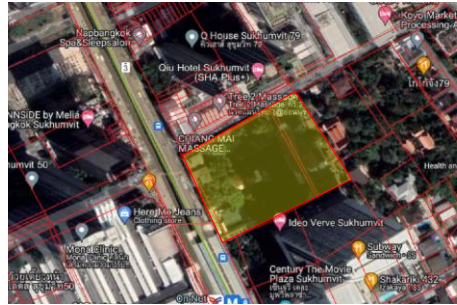
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายศุภฤกษ์ รุ่งโรจน์วุฒิพงศ์

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - พื้นที่สำนักงานให้เช่า

								
รายละเอียด	1	2	3	4	5	6	7	8
ชื่ออาคาร	Summer Hub	M Tower	True Digital West Park	66 Tower	FYI Center	Bhiraj Tower at Emquartier	T-One Building	Bangkok Business Center Building
ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	แยกถนนพระราม 4 และถนนรัชดา	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	ถนนเอกมัย (ซอยสุขุมวิท 63)
- สถานีรถไฟฟ้า BTS	เชื่อมต่อสถานีพระโขนง	ประมาณ 200 เมตร จากสถานีบางจาก	ประมาณ 400 เมตร จากสถานีปทุมวัน	ประมาณ 200 เมตร จากสถานีอุดมสุข	ประมาณ 1,800 เมตร จากสถานีโศภน	เชื่อมต่อสถานีพร้อมพงษ์	ประมาณ 200 เมตร จากสถานีทองหล่อ	ประมาณ 500 เมตร จากสถานีเอกมัย
- สถานีรถไฟฟ้า MRT	-	-	-	-	เชื่อมต่อสถานีศูนย์การประชุม แห่งชาติสิริกิติ์	-	-	-
จำนวนชั้น	6	21	12	28	12	45	34	33
พื้นที่เช่าสำนักงานสุทธิ(ตารางเมตร)	5,091	14,500	45,000	28,500	48,000	49,500	43,700	22,000
พื้นที่เช่าสำนักงาน/ชั้น (ตารางเมตร)	900	1,200	3,000 - 6,000	1,200	2,000 - 4,000	1,500 - 1,900	1,000	1,200
อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (บาท/ตารางเมตร/เดือน) - (ราคาเสนอ)	890	650	900	780	980	1,350	1,300	650
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี	3 ปี	3 ปี	3 ปี	3 ปี	3 ปี	3 ปี	3 ปี
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (บาท/ตารางเมตร)	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า
ความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดาน (เมตร)	2.80	2.70	3.35	3.00	2.90	2.85	3.00	2.60
จำนวนที่จอดรถ (คัน)	ที่จอดรถทั้งหมด 78 คัน (ฟรี 1 คันต่อพื้นที่เช่าทุกๆ 100 ตร.ม.)	ที่จอดรถทั้งหมด 250 คัน (ฟรี 1 คันต่อพื้นที่เช่าทุกๆ 100 ตร.ม.),ค่าเช่าที่จอดรถคิด 2,000.-บาท/คัน/เดือน)	ที่จอดรถทั้งหมด 757 คัน (ฟรี 1 คันต่อพื้นที่เช่าทุกๆ 100 ตร.ม.),ค่าเช่าที่จอดรถคิด 2,500.-บาท/คัน/เดือน)	ที่จอดรถทั้งหมด 379 คัน (ฟรี 1 คันต่อพื้นที่เช่าทุกๆ 100 ตร.ม.)	ที่จอดรถทั้งหมด 735 คัน (ฟรี 1 คันต่อพื้นที่เช่าทุกๆ 100 ตร.ม.)	ที่จอดรถทั้งหมด 700 คัน (ฟรี 1 คันต่อพื้นที่เช่าทุกๆ 100 ตร.ม.)	จอดรถทั้งหมด 368 คัน (ฟรี 1 คันต่อพื้นที่เช่าทุกๆ 100 ตร.ม.),ค่าเช่าที่จอดรถคิด 2,500.-บาท/คัน/เดือน)	จอดรถทั้งหมด 350 คัน (ฟรี 1 คันต่อพื้นที่เช่าทุกๆ 100 ตร.ม.),ค่าเช่าที่จอดรถคิด 2,000.-บาท/คัน/เดือน)
ระบบปรับอากาศ (Air Conditioner)	Central Chilled Water System	Central Chilled Water System	Central Chilled Water System	Central Chilled Water System	Central Chilled Water System	Package Water Cool System	Central Chilled Water System	Central Chilled Water System
จำนวนลิฟต์โดยสาร	- ลิฟต์โดยสาร 2 ตัว	- ลิฟต์โดยสาร 6 ตัว	- ลิฟต์โดยสาร 12 ตัว	- ลิฟต์โดยสาร 10 ตัว	- ลิฟต์โดยสาร 8 ตัว	- ลิฟต์โดยสาร 16 ตัว	- ลิฟต์โดยสาร 8 ตัว	- ลิฟต์โดยสาร 7 ตัว
	- ลิฟต์บริการ 1 ตัว	- ลิฟต์บริการ 1 ตัว	- ลิฟต์บริการ 1 ตัว	- ลิฟต์บริการ 1 ตัว	- ลิฟต์บริการ 1 ตัว	- ลิฟต์บริการ 2 ตัว	- ลิฟต์บริการ 1 ตัว	- ลิฟต์บริการ 1 ตัว
	- ลิฟต์จอดรถ 1 ตัว		- ลิฟต์จอดรถ 2 ตัว	- ลิฟต์จอดรถ 3 ตัว	- ลิฟต์จอดรถ 2 ตัว	- ลิฟต์จอดรถ 5 ตัว		
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค								
- ค่าไฟฟ้า (บาท/หน่วย)	7.60	6.00	6.50	6.00	6.00	6.00	6.00	6.50
- ค่าน้ำประปา (บาทต่อหน่วย)	20.00	20.00	25.00	20.00	20.00	20.00	20.00	500 - 3,000 บาท/เดือน
- ค่า Air Conditioner นอกช่วงเวลา ที่กำหนด(บาท/ตารางเมตร/ชั่วโมง)	2.00 - 3.00	N/A	2.00 - 3.00	N/A	1.50	1.50 - 2.00	2.00	1.50
- ค่าใช้จ่ายติดตั้ง ระบบโทรศัพท์ (บาท/สาย) (ต่อ 1 เลขหมาย)	ค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง 6,000 บาท	ค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง 5,000 บาท	ค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง 8,000 บาท	N/A	ค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง 8,000 บาท	ค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง 8,000 บาท	ค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง 8,000 บาท	ค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง 5,000 บาท

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินถือกรรมสิทธิ์

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 79 ติดกับสถานีบีทีเอส-อ่อนนุช
ข้อจำกัดทางผังเมือง	:	สีแดง-ประเภทพาณิชยกรรม (บริเวณหมายเลข พ.3 FAR: 7:1)
สภาพถนนด้านหน้า	:	ผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และรถไฟฟ้า BTS
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 4 ไร่ 57.2 ตารางวา (1,657.2 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 76 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า
ราคาซื้อ-ขาย	:	ตารางวาละ 1,100,000.-บาท
วันที่ซื้อ-ขาย	:	พฤษภาคม 2565
แหล่งข้อมูล	:	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร- เขตพระโขนง
หมายเหตุ	:	ปัจจุบันที่ดินยังไม่ได้มีการพัฒนาและภายในที่ดินมีสิ่งปลูกสร้างด้านหน้าเป็นอาคารพาณิชย์ 3-4 ชั้น ด้านหลังเป็นอาคารคสล. ชั้นเดียว

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินถือกรรมสิทธิ์ (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	: ติดถนนสุขุมวิทและซอยสุขุมวิท 71 ห่างสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส-พระโขนงประมาณ 250 เมตร
ข้อจำกัดทางผังเมือง	: สีแดง-ประเภทพาณิชยกรรม (บริเวณหมายเลข พ.3 FAR: 7:1)
สภาพถนนด้านหน้า	: ผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลต์ติก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
สาธารณูปโภค	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และรถไฟฟ้า BTS
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 63.6 ตารางวา (หรือ 3,063.6 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนสุขุมวิทประมาณ 128 เมตร ติดถนนสุขุมวิท 71 ประมาณ 98 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า
ราคาเสนอขาย	: ประมาณตารางวาละ 1,430,000.-บาท
วันที่เสนอขาย	: มิถุนายน 2567
แหล่งข้อมูล	: โทรศัพท์ 06-2874-XXXX, 09-2789-XXXX (ผู้ขาย)
หมายเหตุ	: ปัจจุบันเป็นที่ตั้งกลุ่มอาคารพาณิชย์ 4 ชั้นและตลาด สภาพเก่าและทรุดโทรม

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินถือกรรมสิทธิ์ (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดถนนสุขุมวิท ติดกับ BTS สถานีสุขุมวิท
ข้อจำกัดทางผังเมือง	:	สีแดง-ประเภทพาณิชยกรรม (บริเวณหมายเลข พ.5 FAR: 10:1)
สภาพถนนด้านหน้า	:	ผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลต์ติก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และรถไฟฟ้า BTS
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 1 ไร่ 26.0 ตารางวา (หรือ 426.0 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนสุขุมวิทด้านหน้า ประมาณ 45 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า
ราคาซื้อ-ขาย	:	ประมาณ ตารางวาละ 2,250,000.- บาท
วันที่ซื้อ-ขาย	:	ตุลาคม 2565
แหล่งข้อมูล	:	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินถือกรรมสิทธิ์ (ต่อ)

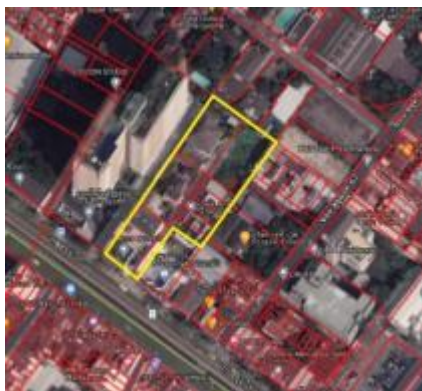
ข้อมูลตลาดแปลงที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสุขุมวิทและซอยสุขุมวิท 59 ห่างจาก BTS สถานีทองหล่อ ประมาณ 250 เมตร
ข้อจำกัดทางผังเมือง	: สีนํ้าตาล-ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณหมายเลข ย.10 FAR: 8:1)
สภาพถนนด้านหน้า	: ผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
สาธารณูปโภค	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และรถไฟฟ้า BTS
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 18.0 ตารางวา (หรือ 1,018.0 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะรูปแปลงคล้ายรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส มีหน้ากว้างติดถนนสุขุมวิทด้านหน้าประมาณ 47 เมตร และซอยสุขุมวิท 59 ประมาณ 84 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอระดับถนนด้านหน้า
ราคาซื้อ-ขาย	: ประมาณ ตารางวาละ 1,244,941.- บาท
วันที่ซื้อ-ขาย	: มีนาคม 2560
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
หมายเหตุ	: ปัจจุบันพัฒนาเป็นโครงการ Mixed-use “โรงแรมแอสคอตท์ ทองหล่อ บางกอก”

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินถือกรรมสิทธิ์ (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 5



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	: ติดถนนสุขุมวิท ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส-พระโขนงประมาณ 230 เมตร
ข้อจำกัดทางผังเมือง	: สีน้ำตาล-ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณหมายเลข ย.10 FAR: 8:1)
สภาพถนนด้านหน้า	: ผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลต์ติก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
สาธารณูปโภค	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และรถไฟฟ้า BTS
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 17 ตารางวา (หรือ 917 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 22 เมตร สภาพที่ดินพัฒนาแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 1,700,000.-บาท
วันที่เสนอขาย	: มิถุนายน 2567
แหล่งข้อมูล	: โทรศัพท์ 081-655-2558 คุณเอกซ์ (ตัวแทนขาย)
หมายเหตุ	: ปัจจุบันเป็นอาคารสำนักงาน 4 ชั้น และอาคารบ้านพักอาศัย ซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ 2 รายขายร่วมกัน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินถือกรรมสิทธิ์ (ต่อ)

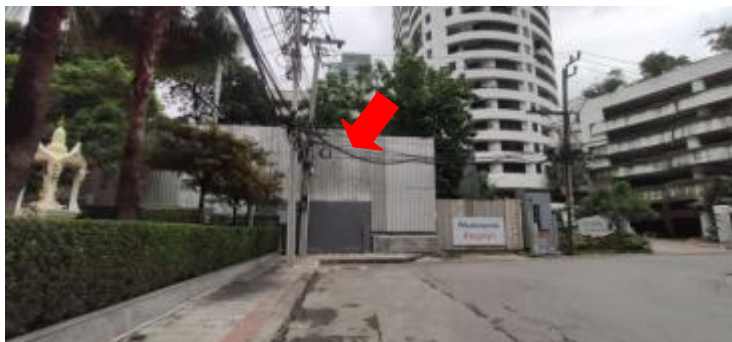
ข้อมูลตลาดแปลงที่ 6



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสุขุมวิท ห่างจาก BTS สถานีทองหล่อ ประมาณ 325 เมตร
ข้อจำกัดทางผังเมือง	: สีนํ้าตาล-ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณหมายเลข ย.10 FAR: 8:1)
สภาพถนนด้านหน้า	: ผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลต์ติก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
สาธารณูปโภค	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และรถไฟฟ้า BTS
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา (หรือ 995.0 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนสุขุมวิทด้านหน้าประมาณ 48 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า
ราคาซื้อ-ขาย	: ประมาณ ตารางวาละ 1,273,719.- บาท
วันที่ซื้อ-ขาย	: มีนาคม 2560
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
หมายเหตุ	: ปัจจุบันพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย "Hyde Heritage Thonglor"

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินถือกรรมสิทธิ์ (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 7



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดซอยสุขุมวิท 59 ห่างสถานีรถไฟฟ้า BTS -ทองหล่อ ประมาณ 600 เมตร
ข้อจำกัดทางผังเมือง	: สีน้ำตาล-ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณหมายเลข ย.10 FAR: 8:1)
สภาพถนนด้านหน้า	: ผิวจราจรเป็นถนนแอสฟัลต์ติก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 10 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร
สาธารณูปโภค	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และ รถไฟฟ้า BTS
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 1 ไร่ 29.0 ตารางวา (หรือ 429.0 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้า ประมาณ 12 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน
ราคาเสนอขาย	: ประมาณ 1,490,000.- บาทต่อตารางวา
วันที่เสนอขาย	: มิถุนายน 2567
แหล่งข้อมูล	: โทรศัพท์ 085-996-XXXX

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินถือกรรมสิทธิ์ (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 8



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนพระราม 4 และซอยพิชัยสวัสดิ์ ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส-พระโขนง ประมาณ 400 เมตร
ข้อจำกัดทางผังเมือง	: สีนํ้าตาล-ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณหมายเลข ย.9 FAR: 7:1)
สภาพถนนด้านหน้า	: ผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
สาธารณูปโภค	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และรถไฟฟ้า BTS
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 3 ไร่ 2 งาน 51.5 ตารางวา (หรือ 1,451.5 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 55 เมตร สภาพที่ดินพัฒนาแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า
ราคาซื้อ-ขาย	: ประมาณ ตารางวาละ 1,500,000.- บาท
วันที่ซื้อ-ขาย	: มิถุนายน 2561
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
หมายเหตุ	: ปัจจุบันพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย "Ideo Sukhumvit-Rama 4"

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินเช่า

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว
ที่ตั้ง	: ติดถนนสาทรใต้ ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ช่องนนทรี ประมาณ 800 เมตร
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 8 ช่องจราจร กว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ตั้งอยู่ในบริเวณผังเมือง	: สีแดง (พ.5) - ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 3.5 ตารางวา (1,003.5 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแบบแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 48.0 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วมีระดับที่ดินเสมอรระดับถนนด้านหน้า
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี (เริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2564)
ค่าน้ำดิน (Upfront Premium)	: ไม่มี
ค่าเช่า	: อัตราค่าเช่าปีที่ 1-3 - ปีละ 18,000,000.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 4-6 - ปีละ 20,340,000.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 7-9 - ปีละ 22,984,200.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 10-12 - ปีละ 25,972,146.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 13-15 - ปีละ 29,608,246.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 16-18 - ปีละ 33,753,401.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 19-21 - ปีละ 38,478,877.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 22-24 - ปีละ 44,250,709.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 25-27 - ปีละ 50,888,315.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 28-30 - ปีละ 58,521,562.- บาท
ปรับค่าเช่า	: 13%-15% ทุกๆ 3 ปี (เฉลี่ยปีละ 4.2%)
วันที่เช่า	: ธันวาคม 2560
แหล่งข้อมูล	: จากการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดิน
หมายเหตุ	: ปัจจุบันเป็นโครงการ Mixed-use project "Aston IdeoQ"

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินเช่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว																											
ที่ตั้ง	: ติดถนนเพลินจิต ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีเพลินจิต ประมาณ 200 เมตร																											
ตั้งอยู่ในบริเวณผังเมือง	: สีแดง (ประเภทพาณิชยกรรม)																											
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับแอสฟัลต์ กว้างประมาณ 30 เมตร																											
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์																											
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 6 ไร่ 28 ตารางวา (หรือ 2,428 ตารางวา)																											
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 42 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับเสมอถนนด้านหน้า																											
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี+ระยะเวลาก่อสร้าง 5 ปี (เริ่มนับตั้งแต่เดือนเมษายน 2565)																											
ค่าน้ำดิน	: 1,518,000,000.- บาท																											
ค่าเช่า	: <table><tr><td>ปีที่ 1 - ปีที่ 6</td><td>ค่าเช่าปีละ</td><td>50,000,000.- บาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 7 - ปีที่ 9</td><td>ค่าเช่าปีละ</td><td>52,500,000.- บาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 10 - ปีที่ 12</td><td>ค่าเช่าปีละ</td><td>55,125,000.- บาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 13 - ปีที่ 15</td><td>ค่าเช่าปีละ</td><td>57,881,250.- บาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 16 - ปีที่ 18</td><td>ค่าเช่าปีละ</td><td>60,775,313.- บาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 19 - ปีที่ 21</td><td>ค่าเช่าปีละ</td><td>63,814,078.- บาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 22 - ปีที่ 24</td><td>ค่าเช่าปีละ</td><td>67,004,782.- บาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 25 - ปีที่ 27</td><td>ค่าเช่าปีละ</td><td>70,355,021.- บาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 28 - ปีที่ 30</td><td>ค่าเช่าปีละ</td><td>73,872,772.- บาท</td></tr></table> (ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้น 5% ทุก 3 ปี)	ปีที่ 1 - ปีที่ 6	ค่าเช่าปีละ	50,000,000.- บาท	ปีที่ 7 - ปีที่ 9	ค่าเช่าปีละ	52,500,000.- บาท	ปีที่ 10 - ปีที่ 12	ค่าเช่าปีละ	55,125,000.- บาท	ปีที่ 13 - ปีที่ 15	ค่าเช่าปีละ	57,881,250.- บาท	ปีที่ 16 - ปีที่ 18	ค่าเช่าปีละ	60,775,313.- บาท	ปีที่ 19 - ปีที่ 21	ค่าเช่าปีละ	63,814,078.- บาท	ปีที่ 22 - ปีที่ 24	ค่าเช่าปีละ	67,004,782.- บาท	ปีที่ 25 - ปีที่ 27	ค่าเช่าปีละ	70,355,021.- บาท	ปีที่ 28 - ปีที่ 30	ค่าเช่าปีละ	73,872,772.- บาท
ปีที่ 1 - ปีที่ 6	ค่าเช่าปีละ	50,000,000.- บาท																										
ปีที่ 7 - ปีที่ 9	ค่าเช่าปีละ	52,500,000.- บาท																										
ปีที่ 10 - ปีที่ 12	ค่าเช่าปีละ	55,125,000.- บาท																										
ปีที่ 13 - ปีที่ 15	ค่าเช่าปีละ	57,881,250.- บาท																										
ปีที่ 16 - ปีที่ 18	ค่าเช่าปีละ	60,775,313.- บาท																										
ปีที่ 19 - ปีที่ 21	ค่าเช่าปีละ	63,814,078.- บาท																										
ปีที่ 22 - ปีที่ 24	ค่าเช่าปีละ	67,004,782.- บาท																										
ปีที่ 25 - ปีที่ 27	ค่าเช่าปีละ	70,355,021.- บาท																										
ปีที่ 28 - ปีที่ 30	ค่าเช่าปีละ	73,872,772.- บาท																										
ค่าสิทธิการเช่ารวม	: 3,321,000,000 บาท																											
วันที่เช่า	: เมษายน 2561																											
แหล่งข้อมูล	: จากการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดิน																											
หมายเหตุ	: ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการอาคารสำนักงาน “One City Centre” โดยบริษัท ไรมอนด์ แลนด์																											

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินเช่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว
ที่ตั้ง	: ติดหัวมุมถนนเพชรบุรีและถนนพญาไท ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีราชเทวี ประมาณ 150 เมตร
ตั้งอยู่ในบริเวณผังเมือง	: สีแดง (ประเภทพาณิชยกรรม)
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับแอสฟัลต์ กว้างประมาณ 21 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 97.3 ตารางวา (หรือ 1,197.3 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 125 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับเสมอถนนด้านหน้า
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี (เริ่มนับตั้งแต่เดือนเมษายน 2563)
ค่าน้ำดิน	: 218,000,000.- บาท
ค่าเช่า	: ปีที่ 1 - ปีที่ 4

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินเช่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว
ที่ตั้ง	: ติดถนนราชดำริ บริเวณแยกราชประสงค์ ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีชิดลม ประมาณ 450 เมตร
ตั้งอยู่ในบริเวณผังเมือง	: สีแดง (ประเภทพาณิชยกรรม)
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับแอสฟัลต์ เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 59 ตารางวา (หรือ 1,759 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 62 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับเสมอด้านหน้า
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี+ระยะเวลาก่อสร้าง 7.5 ปี (เริ่มนับตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2560)
ค่าน้ำดิน	: 385,000,000.- บาท (แบ่งจ่าย 9 งวด ในช่วงเวลาก่อสร้างรวม 7.5 ปี)
ค่าเช่า	: ปีที่ 1 - ปีที่ 3

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินเช่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 5



ประเภททรัพย์สินที่ตั้ง	: สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว
	: ติดถนนเพลินจิต และถนนวิทยุ บริเวณแยกเพลินจิต ติดสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีเพลินจิต
ตั้งอยู่ในบริเวณผังเมือง	: สีแดง (ประเภทพาณิชยกรรม)
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ผิวถนนลาดยาง กว้างประมาณ 18 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียงเนื้อที่ดิน	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
	: ประมาณ 5 ไร่ 36.2 ตารางวา (2,036.2 ตารางวา หรือ 5.0905 ไร่)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนเพลินจิตประมาณ 100 เมตร และติดถนนวิทยุ ประมาณ 80 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วมีระดับที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้าแปลงที่ดิน
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี (เริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน 2554)
ค่าน้ำดิน (Upfront Premium)	: 436,500,000.- บาท
ค่าเช่า	: อัตราค่าเช่าปีที่ 1-5 ปีละ 24,600,000.- บาท
	: อัตราค่าเช่าปีที่ 6-10 ปีละ 27,060,000.- บาท
	: อัตราค่าเช่าปีที่ 11-15 ปีละ 29,766,000.- บาท
	: อัตราค่าเช่าปีที่ 16-20 ปีละ 32,742,600.- บาท
	: อัตราค่าเช่าปีที่ 21-25 ปีละ 36,016,860.- บาท
	: อัตราค่าเช่าปีที่ 26-29 ปีละ 39,618,546.- บาท
	: อัตราค่าเช่าปีที่ 30 ปีละ 40,598,516.- บาท
วันที่เช่า	: กันยายน 2553
แหล่งข้อมูล	: จากการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดิน
หมายเหตุ	: ปัจจุบันพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานและโรงแรม 5 ดาว "ปาร์คเวนเชอร์ - ดิไอโคเพล็กซ์ ออน วิทยุ" (ก่อสร้างเป็น อาคารสูง 34 ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ 81,400 ตารางเมตร)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินเช่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 6



ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว
ที่ตั้ง	: ติดถนนเจริญกรุง
ผังเมือง	: พื้นที่สีแดง "บริเวณ พ.3-17" ประเภทพาณิชยกรรม
อัตราส่วนพื้นที่อาคาร/ที่ดิน	: 7 : 1
อัตราส่วนพื้นที่ว่าง/อาคาร	: 4.5%
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ผิวจราจรลาดยาง เขตทางกว้างประมาณ 18.00 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีวัดมังกร
เนื้อที่ดินเช่า	: ประมาณ 3 ไร่ 37.8 ตารางวา (หรือ 1,237.8 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้า ประมาณ 59.00 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี + 30 ปี (เริ่มตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2560 - 31 ตุลาคม 2720)
ค่าน้ำดิน / ค่าเช่า	: รวมทั้งหมด 150,000,000.- บาท (5 งวด)
	งวดที่ 1 จ่าย ณ 25 มิ.ย. 2557 : 5,000,000.- บาท
	งวดที่ 2 จ่าย ณ 20 พ.ย. 2557 : 15,000,000.- บาท
	งวดที่ 3 จ่าย ณ 1 พ.ย. 2558 : 50,000,000.- บาท
	งวดที่ 4 จ่าย ณ 1 พ.ย. 2559 : 40,000,000.- บาท
	งวดที่ 5 จ่าย ณ 1 พ.ย. 2560 : 40,000,000.- บาท

ค่าเช่ารายปี

:

ปีที่ 1 - 5	18,000,000.- บาท
ปีที่ 6 - 10	18,540,000.- บาท
ปีที่ 11 - 15	19,096,200.- บาท
ปีที่ 16 - 20	19,669,086.- บาท
ปีที่ 21 - 25	20,259,159.- บาท
ปีที่ 26 - 30	20,866,933.- บาท

เช่าเพิ่ม 30 ปี

ค่าน้ำดิน / ค่าเช่า

: 300,000,000.- (ณ ปีที่ 31)

ปีที่ 31 - 35	28,800,000.- บาท
ปีที่ 36 - 40	29,664,000.- บาท
ปีที่ 41 - 45	30,553,920.- บาท
ปีที่ 46 - 50	31,470,538.- บาท
ปีที่ 51 - 55	32,414,654.- บาท
ปีที่ 56 - 60	33,387,093.- บาท

แหล่งข้อมูล

: สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ

: ปัจจุบันกำลังพัฒนาเป็นโครงการ "I'm Chinatown"

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินเช่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 7



ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าระยะยาว (ที่ดินว่างเปล่า)
ที่ตั้ง	: ติดถนนราชดำริ ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ ประมาณ 250 เมตร
ถนนด้านหน้า	: ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 30 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
พื้นที่ตามผังเมือง	: สีแดง “ประเภทพาณิชยกรรม”
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 5 ไร่ 26 ตารางวา (5.065 ไร่หรือประมาณ 2,026.0 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 28 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอนถนนด้านหน้าแปลงที่ดิน
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี (เริ่มตั้งแต่ครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้างอาคาร 4 ปี - เริ่มก่อสร้างประมาณ ปี 2556)
ค่าน้ำดิน (Upfront Premium)	: 200,000,000.- บาท
ค่าเช่า	: อัตราค่าเช่าปีที่ 1 ปีละ 15,600,000.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 2 - ปีที่ 30 เพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 5 ต่อปี
วันที่เช่า	: ปี 2556
แหล่งข้อมูล	: จากการตรวจสอบกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (http://www.set.or.th)
หมายเหตุ	: ปัจจุบันพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดย บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินเช่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 8



ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าระยะยาว (ที่ดินว่างเปล่า)
ที่ตั้ง	: ติดถนนราชดำริ ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ ประมาณ 300 เมตร
ผังเมือง	: สีแดง-ประเภทพาณิชยกรรม
ถนนด้านหน้า	: ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 30 เมตร
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 6 ไร่ 34 ตารางวา (หรือ 2,434.0 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 35 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้าแปลงที่ดิน
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี (เริ่มตั้งแต่ครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้างอาคาร 4 ปี) (กุมภาพันธ์ 2559 ถึง มีนาคม 2589)
ค่าน้ำดิน	: -
ค่าเช่า	: อัตราค่าเช่าปีที่ 1 - 5 ปีละ 33,600,000.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 6 - 10 ปีละ 38,400,000.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 11 - 15 ปีละ 44,000,004.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 16 - 20 ปีละ 50,400,000.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 21 - 25 ปีละ 57,699,996.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 26 - 30 ปีละ 66,000,000.- บาท
วันที่เช่า	: สิงหาคม 2556
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
หมายเหตุ	: ปัจจุบันพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดย บริษัท แมกโนเลีย ไฟเนสต์ คอร์ปอเรชั่น

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินเช่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 9



ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าระยะยาว	
ที่ตั้ง	: ติดถนนรัชดาภิเษก	
ตั้งอยู่ในบริเวณผังเมือง	: สีแดง (ประเภทพาณิชยกรรม)	
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ผิวถนนลาดยาง กว้างประมาณ 40 เมตร	
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 10.4 ตารางวา (5,710.40 ตารางวา หรือ 14.276 ไร่)	
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 60 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าระดับถนน ประมาณ 0.50 เมตร	
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี (เริ่มตั้งแต่ 2 พฤษภาคม 2556)	
ค่าน้ำดิน/เช่า	: 600,000,000.- บาท	
ค่าเช่า	: ปีที่ 1 - ปีที่ 3	ค่าเช่าปีละ 9,600,000.00.- บาท
	: ปีที่ 4 - ปีที่ 6	ค่าเช่าปีละ 10,560,000.00.- บาท
	: ปีที่ 7 - ปีที่ 9	ค่าเช่าปีละ 11,616,000.00.- บาท
	: ปีที่ 10 - ปีที่ 12	ค่าเช่าปีละ 12,777,600.00.- บาท
	: ปีที่ 13 - ปีที่ 15	ค่าเช่าปีละ 14,055,360.00.- บาท
	: ปีที่ 16 - ปีที่ 18	ค่าเช่าปีละ 15,460,896.00.- บาท
	: ปีที่ 19 - ปีที่ 21	ค่าเช่าปีละ 17,006,985.00.- บาท
	: ปีที่ 22 - ปีที่ 24	ค่าเช่าปีละ 18,707,684.00.- บาท
	: ปีที่ 25 - ปีที่ 27	ค่าเช่าปีละ 20,578,453.00.- บาท
	: ปีที่ 28 - ปีที่ 30	ค่าเช่าปีละ 22,636,298.00.- บาท
ค่าเช่า	: ค่าเช่ารายปีรวม 458,997,828.- บาท, ค่าสิทธิการเช่ารวม 1,058,997,828.00.- บาท	
วันที่เช่า	: พฤษภาคม 2556	
แหล่งข้อมูล	: จากการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดิน	
หมายเหตุ	: ปัจจุบันพัฒนาเป็น Lifestyle Mall "The Street Ratchada" (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 69,900 ตารางเมตร)	

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินเช่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 10



ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าระยะยาว (ที่ดินว่างเปล่า)
ที่ตั้ง	: หัวมุมถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 42 (กล้วยน้ำไท) ติดสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส-เอกมัย
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 35 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ตั้งอยู่ในบริเวณผังเมือง	: สีน้ำตาล- ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 47.5 ตารางวา (3,547.5 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนสุขุมวิทประมาณ 172.0 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วมีระดับที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้า
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี (เริ่มตั้งแต่ปี 2555)
ค่าน้ำดิน (Upfront Premium)	: รวม 300,000,000.- บาท
ค่าเช่า	: อัตราค่าเช่าปีที่ 1-3 - ปีละ 24,852,965.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 4-6 - ปีละ 27,338,262.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 7-9 - ปีละ 30,072,088.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 10-30 - ปรับเพิ่ม 10%ทุกๆ 3 ปี
วันที่เช่า	: ปี 2555
แหล่งข้อมูล	: จากการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดิน
หมายเหตุ	: ปัจจุบันพัฒนาเป็นศูนย์การค้าเกตเวย์ เอกมัย

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินเช่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 11



ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าระยะยาว (ที่ดินว่างเปล่า)
ที่ตั้ง	: หัวมถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 59 ห่างสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส-ทองหล่อ
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 35 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ตั้งอยู่ในบริเวณผังเมือง	: สีน้ำตาล- ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 83.0 ตารางวา (1,183 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนสุขุมวิทประมาณ 47.0 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วมีระดับที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้า
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี (เริ่มตั้งแต่ปี 2564)
ค่าน้ำดิน (Upfront Premium)	: 275,912,000.- บาท
ค่าเช่า	: อัตราค่าเช่าปีที่ 1-3 - ปีละ 22,000,000.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 4-6 - ปีละ 24,200,000.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 7-9 - ปีละ 26,620,000.- บาท อัตราค่าเช่าปีที่ 10-30 - ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
วันที่เช่า	: ปี 2560
แหล่งข้อมูล	: จากการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดิน
หมายเหตุ	: ปัจจุบันพัฒนาเป็นโครงการ Mixed-use โดย Ananda Development

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินเช่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 12



ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว
ที่ตั้ง	: ติดถนนสุขุมวิทและซอยสุขุมวิท 58
ผังเมือง	: “สีส้ม” บริเวณ ย.7 ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
ถนนด้านหน้า	: ผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลต์ติก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
เนื้อที่ดินเช่า	: ประมาณ 2 งาน 94.0 ตารางวา (หรือ 294.0 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 30 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอกันด้านหน้าแปลงที่ดิน
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี + 3 ปี (เริ่ม 1 มีนาคม 2562 (จดทะเบียนเช่า) เริ่มจ่ายค่าเช่า 1 มิถุนายน 2564)
ค่าน้ำดิน/เช่า	: 21,000,000 บาท
ค่าเช่ารายเดือน	: ปีที่ 1 - ปีที่ 3 ปลอดค่าเช่า.- บาท/ปี, ปีที่ 4 - ปีที่ 8 1,125,000.- บาท/ปี ปีที่ 9 - ปีที่ 13 1,237,500.- บาท/ปี, ปีที่ 14 - ปีที่ 18 1,361,250.- บาท/ปี ปีที่ 19 - ปีที่ 23 1,497,375.- บาท/ปี, ปีที่ 24 - ปีที่ 28 1,647,113.- บาท/ปี ปีที่ 29 - ปีที่ 30 1,811,824.- บาท/ปี, ปีที่ 31 - ปีที่ 33 1,811,824.- บาท/ปี
ค่าสิทธิการเช่ารวม	: 64,400,310.00 บาท
แหล่งข้อมูล	: ตรวจสอบจากเอกสารสัญญาเช่าจากสำนักงานที่ดิน
หมายเหตุ	: ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็น ‘อาคารสำนักงาน สูง 19 ชั้น ภายใต้ชื่อ โครงการสุขุมวิทฮิลล์

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินเช่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 13



ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว
ที่ตั้ง	: ติดซอยสุขุมวิท 52 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีอ่อนนุช ประมาณ 200 เมตร
ผังเมือง	: "สีส้ม" บริเวณ ย.7 ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
ถนนด้านหน้า	: ผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลต์ติก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทาง 10 เมตร
เนื้อที่ดินเช่า	: ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 83.5 ตารางวา (หรือ 583.5 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 30 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอกันด้านหน้าแปลงที่ดิน
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี (เริ่ม 1 มีนาคม 2562 (จดทะเบียนเช่า) เริ่มจ่ายค่าเช่า 1 มิถุนายน 2564)
ค่าน้ำดิน/เช่า	: 47,658,693.75 บาท
ค่าเช่ารายเดือน	: ปีที่ 1 - ปีที่ 10 3,000,000.- บาท/ปี ปีที่ 11 - ปีที่ 13 3,300,000.- บาท/ปี, ปีที่ 14 - ปีที่ 16 3,630,000.- บาท/ปี ปีที่ 17 - ปีที่ 19 3,993,000.- บาท/ปี, ปีที่ 20 - ปีที่ 22 4,392,300.- บาท/ปี ปีที่ 23 - ปีที่ 25 4,831,530.- บาท/ปี, ปีที่ 26 - ปีที่ 28 5,314,683.- บาท/ปี ปีที่ 29 - ปีที่ 30 5,846,151.- บาท/ปี
ค่าสิทธิการเช่ารวม	: 165,735,534.75 บาท
วันที่เช่า	: มีนาคม 2562
แหล่งข้อมูล	: ตรวจสอบจากเอกสารสัญญาเช่าจากสำนักงานที่ดิน
หมายเหตุ	: ปัจจุบันพัฒนาใช้ประโยชน์เป็น 'โรงแรม Hop Inn สุขุมวิท 52

เอกสารแนบท้ายรายงาน

การพิจารณาประมาณการค่าใช้จ่ายในส่วนของค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดดังนี้:

- คำนวณราคาประเมินทางราชการเพื่อกำหนดเป็นฐานภาษีในการนำไปคำนวณภาษีที่พึงชำระ
(ราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงตามราคาประเมินที่กำหนดโดยกรมธนารักษ์ รอบบัญชีปี 2566-2569)
ราคาประเมินราชการของที่ดิน

โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาราชการ (บาท/ตร.ว.)	รวมราคาประเมินราชการ (บาท)
4075	595.0	500,000	297,500,000

ราคาประเมินราชการของสิ่งปลูกสร้าง

รายการอาคาร	พื้นที่ใช้สอย GFA (ตร.ม.)	ราคา ราชการ (บาท/ตร.ม.)	ราคาก่อน หักค่าเสื่อม (บาท)	อายุ อาคาร (ปี)	หักค่า เสื่อม (%)	ราคาล้าง หักค่าเสื่อม (บาท)
อาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น และชั้น ใต้ดิน 2 ชั้น	9,997.00	7,700	76,967,900	4	4.0%	73,897,824

- อัตราการปรับเพิ่ม (Growth Rate) ราคาประเมินทางราชการ - ประมาณการโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ
ที่ดิน กำหนดที่ 10% ทุกรอบบัญชี (คราวละ 4 ปี)
สิ่งปลูกสร้าง กำหนดที่ 8% ทุกรอบบัญชี (คราวละ 4 ปี)

- ฐานภาษี อัตราภาษี และการคำนวณภาษี

ทรัพย์สินใช้ประโยชน์ในลักษณะ : เพื่อการพาณิชย์กรรม ประเภท "สำนักงาน"
กำหนดให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ : 1.2 ของฐานภาษี

4. ตารางการคำนวณค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พึงชำระ

ตารางคำนวณฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ปีที่	ที่ดิน			สิ่งปลูกสร้าง						ฐานภาษี (รวม และสิ่งปลูก สร้าง) (บาท)	ภาษีที่ชำระ ต่อปี (บาท)
	ปรับ เพิ่ม (%)	(บาท/ตารางวา)	มูลค่าที่ดิน (บาท)	ปรับ เพิ่ม (%)	(บาท/ ตาราง เมตร)	มูลค่าสิ่งปลูก สร้าง (บาท)	อายุ อาคาร (ปี)	หักค่า เสื่อม (%)	มูลค่าสิ่งปลูก สร้างหลังหัก ค่าเสื่อม (บาท)		
1		500,000	297,500,000		7,700	76,976,900	5	5.0%	73,128,055	370,628,055	1,603,140
2		500,000	297,500,000		7,700	76,976,900	6	6.0%	72,358,286	369,858,286	1,599,291
3	10%	550,000	327,250,000	8%	8,316	83,135,052	7	7.0%	77,315,598	404,565,598	1,772,828
4		550,000	327,250,000		8,316	83,135,052	8	8.0%	76,484,248	403,734,248	1,768,671
5		550,000	327,250,000		8,316	83,135,052	9	9.0%	75,652,897	402,902,897	1,764,514
6		550,000	327,250,000		8,316	83,135,052	10	10.0%	74,821,547	402,071,547	1,760,358
7	10%	605,000	359,975,000	8%	8,981	89,785,856	11	12.0%	79,011,553	438,986,553	1,944,933
8		605,000	359,975,000		8,981	89,785,856	12	14.0%	77,215,836	437,190,836	1,935,954
9		605,000	359,975,000		8,981	89,785,856	13	16.0%	75,420,119	435,395,119	1,926,976
10		605,000	359,975,000		8,981	89,785,856	14	18.0%	73,624,402	433,599,402	1,917,997
11	10%	665,500	395,972,500	8%	9,700	96,968,725	15	20.0%	77,574,980	473,547,480	2,117,737
12		665,500	395,972,500		9,700	96,968,725	16	22.0%	75,635,605	471,608,105	2,108,041
13		665,500	395,972,500		9,700	96,968,725	17	24.0%	73,696,231	469,668,731	2,098,344
14		665,500	395,972,500		9,700	96,968,725	18	26.0%	71,756,856	467,729,356	2,088,647
15	10%	732,050	435,569,750	8%	10,476	104,726,223	19	28.0%	75,402,880	510,972,630	2,304,863
16		732,050	435,569,750		10,476	104,726,223	20	30.0%	73,308,356	508,878,106	2,294,391
17		732,050	435,569,750		10,476	104,726,223	21	32.0%	71,213,831	506,783,581	2,283,918
18		732,050	435,569,750		10,476	104,726,223	22	34.0%	69,119,307	504,689,057	2,273,445
19	10%	805,255	479,126,725	8%	11,314	113,104,320	23	36.0%	72,386,765	551,513,490	2,507,567
20		805,255	479,126,725		11,314	113,104,320	24	38.0%	70,124,679	549,251,404	2,496,257
21		805,255	479,126,725		11,314	113,104,320	25	40.0%	67,862,592	546,989,317	2,484,947
22		805,255	479,126,725		11,314	113,104,320	26	42.0%	65,600,506	544,727,231	2,473,636
23	10%	885,781	527,039,398	8%	12,219	122,152,666	27	44.0%	68,405,493	595,444,890	2,727,224
24		885,781	527,039,398		12,219	122,152,666	28	46.0%	65,962,440	593,001,837	2,715,009
25		885,781	527,039,398		12,219	122,152,666	29	48.0%	63,519,386	590,558,784	2,702,794
26		885,781	527,039,398		12,219	122,152,666	30	50.0%	61,076,333	588,115,731	2,690,579
27	10%	974,359	579,743,337	8%	13,196	131,924,879	31	52.0%	63,323,942	643,067,279	2,965,336
28		974,359	579,743,337		13,196	131,924,879	32	54.0%	60,685,445	640,428,782	2,952,144
29		974,359	579,743,337		13,196	131,924,879	33	56.0%	58,046,947	637,790,284	2,938,951
30		974,359	579,743,337		13,196	131,924,879	34	58.0%	55,408,449	635,151,787	2,925,759

หมายเหตุ: การคำนวณฐานภาษี อัตราภาษี และค่าภาษีที่พึงชำระ เป็นการประมาณการโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ เท่านั้น โดยอ้างอิงตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และราคาประเมินทุนทรัพย์ที่กำหนดโดยกรมธนารักษ์ในปัจจุบัน (รอบบัญชีปี 2566 - 2569) อีกทั้งทำการประมาณการราคาทุนทรัพย์โดยพิจารณาตามข่าวสารที่สามารถสืบค้นได้ แต่อย่างไรก็ตามหากในภายหน้า กรมธนารักษ์ ได้มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของทรัพย์สินในรอบบัญชีถัดไปและมีราคาประเมินไม่ตรงกับที่บริษัทฯ ไนท์แฟรงค์ ที่ได้ทำการประมาณการไว้ในครั้งนี้ ก็อาจจะส่งผลทำให้ฐานภาษีเปลี่ยนแปลงไปและอาจจะมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินได้

ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์

ข้อกำหนดมาตรฐานนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดในการให้บริการมาตรฐานต่อไปนี้มีผลบังคับใช้กับการประเมินมูลค่าทั้งหมดที่ดำเนินการโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ") เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นอย่างอื่น ที่มีการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรและระบุไว้ในเนื้อหาหลักของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1 คำจำกัดความ

- 1.1 "ข้อกำหนด" หมายถึงข้อกำหนดของธุรกิจที่กำหนดไว้ในข้อตกลงนี้และรวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้หรืออ้างถึงในหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดมาตรฐานนี้มีผลบังคับใช้กับการทั้งหมดที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย และไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้ เว้นแต่จะตกลงกันและลงนามเป็นลายลักษณ์อักษรโดยท่านและบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ
- 1.2 "ลูกค้า" (ต่อไปนี้จะหมายถึง "ท่าน") หมายถึงบุคคล บริษัท องค์กร หรือนิติบุคคลอื่น ๆ ที่มีชื่ออยู่ในหนังสือตกลงการว่าจ้างของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่ยอมรับคำสั่งให้ดำเนินการกับบุคคล บริษัท องค์กร หรือนิติบุคคลอื่นใด และจะไม่ใช้ข้อกำหนดมาตรฐานนี้ เว้นแต่จะได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรในการทำหน้าที่ให้กับองค์กรนั้น ๆ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธที่จะดำเนินการกับองค์กรนั้น ๆ จนกว่า (ถ้าหากมี) จะดำเนินการตรวจสอบสถานะทางการเงินเพื่อป้องกันการฟอกเงินและภาวะความเสี่ยง ในกรณีที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับคำสั่งให้ดำเนินการในกรณีเช่นนั้น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการขอและได้รับหนังสือการค้ำประกันจากบริษัทแม่ของท่าน สำหรับค่าบริการของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ก่อนที่จะรับงาน
- 1.3 "บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ" หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 1.4 "หนังสือตกลงการว่าจ้าง" หมายถึงหนังสือเสนอราคาหรือใบเสนอราคาที่สูงถึงท่านพร้อมกับข้อกำหนดเหล่านี้ ในกรณีที่มีข้อขัดแย้งใดๆ ระหว่างข้อกำหนดมาตรฐานที่ระบุไว้ในข้อตกลงนี้กับหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดในหนังสือตกลงการว่าจ้าง จะมีผลบังคับใช้
- 1.5 "บริการ" หมายถึงบริการเฉพาะที่กำหนดไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง และบริการอื่นๆ ที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร

2 ค่าบริการ

- 2.1 ลูกค้าจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง นอกจากนี้ลูกค้าจะใช้จ่ายเงินให้แก่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงตามสมควรทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้น เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่น
- 2.2 ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการคิดดอกเบี้ยจากค่าธรรมเนียมที่ค้างชำระ 30 วันหลังจากวันที่ในใบแจ้งหนี้ในอัตรา 1.25% ต่อเดือนนับจากวันที่ในใบแจ้งหนี้จนกว่าจะชำระเงิน หากทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พบว่าจำเป็นต้องใช้ตัวแทนทางกฎหมายหรือตัวแทนเรียกเก็บเงินเพื่อเรียกคืนเงินที่ต้องชำระ ท่านจะต้องชำระค่าใช้จ่ายและการเบิกจ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้น
- 2.3 ในกรณีก่อนที่ จะสรุปผลการประเมินค่า: -
 - (ก) หากท่านยุติการว่าจ้างนี้ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการยกเลิก หรือ
 - (ข) หากท่านชะลอการว่าจ้างมากกว่า 1 เดือนหรือปรับเปลี่ยนขอบเขตการทำงานอย่างมีนัยสำคัญหลังจากตกลงว่าจ้าง ส่งผลให้มีงานเพิ่มเติมไม่ว่าจะเป็นส่วนใดก็ตาม ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะคิดค่าบริการเพิ่มเติม
 และในแต่ละกรณีที่ค่าบริการดังกล่าวจะถูกคำนวณบนพื้นฐานของเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมที่เกิดขึ้นหรือจำนวนเงินที่ระบุไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง

3 ใบแจ้งหนี้และการชำระเงิน

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะออกใบแจ้งหนี้และค่าบริการ เมื่อถึงกำหนดการชำระเงินโดยไม่มีส่วนลดหย่อนหรือข้อโต้แย้ง:

- (ก) ในวันที่จะระบุไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง; หรือ
- (ข) กรณีที่ท่านขอยกเลิกการว่าจ้างซึ่งในกรณีนี้จะใช้ข้อ 2.3

4 ภาษี

ค่าบริการ การเบิกจ่ายและค่าใช้จ่ายที่อ้างถึงในข้อกำหนดเหล่านี้เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในหนังสือตกลงการว่าจ้างทั้งหมดจะถูกคิดภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT เพิ่มในกรณีที่เกี่ยวข้อง (และภาษีอื่น ๆ ที่เป็นสากลที่อาจเกิดขึ้นได้)

5 การเปิดเผยและการตีพิมพ์

ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของการประเมินมูลค่านี้อาจมีการอ้างถึงใด ๆ ที่อาจถูกรวมไว้ในเอกสารใดๆ ไปตีพิมพ์เป็นเอกสารเผยแพร่ หรือคำสั่งหรือเผยแพร่ในทางใดทางหนึ่ง โดยไม่ได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ในรูปแบบที่กำหนด

6 มาตรฐานการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าจะดำเนินการตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย นอกจากนี้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยังอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินอื่นๆ เช่น มาตรฐานการประเมินระหว่างประเทศ (International Valuation Standards - IVS) และ the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

7 การตรวจสอบ

การประเมินมูลค่าอาจมีควบคุมภายใต้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย และข้อกำหนดของ RICS

8 พอร์ตโฟลิโอ

ในกรณีที่ได้รับการร้องขอเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าพอร์ตโฟลิโอ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นการเฉพาะกับท่านเป็นอย่างอื่น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินแยกอย่างเป็นอิสระจากกัน บนสมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินนั้นได้ทำการตลาดในลักษณะที่เป็นระบบ

9 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ และผู้ประเมิน ไม่มีผลประโยชน์ทางการเงินเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งในอดีต ปัจจุบันหรือที่คาดหวังในอนาคตและความคิดเห็นที่แสดงออกโดยไม่มีความคิดใด ๆ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินอิสระตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการประเมินค่าสากล

10 ความเชี่ยวชาญ

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยืนยันว่าผู้ประเมินที่รับผิดชอบในรายงานการประเมินค่านี้นั้นตรงตามข้อกำหนดของมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย มีความรู้เพียงพอในปัจจุบันของตลาดนั้น ๆ และมีทักษะและความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเหมาะสม

11 กรรมสิทธิ์และภาระผูกพัน

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบกรรมสิทธิ์รวมถึงการตรวจสอบโฉนดที่ดินหรือเอกสารสิทธิ์อื่นๆ และได้ตรวจสอบภาระผูกพันที่จดทะเบียนไว้ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่ยอมรับความรับผิดชอบสำหรับการตีความใดๆ ที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้อ้างอิงข้อมูลดังกล่าว ที่อาจจะเหมาะสมกว่าขอบเขตของที่ปรึกษาด้านกฎหมายของท่าน ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่ได้ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลใดๆ ที่มอบให้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เกี่ยวกับทรัพย์สินนี้ไม่ว่าจะเป็นลายลักษณ์อักษรหรือด้วยวาจาด้วยตัวท่านเองหรือโดยที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

12 แหล่งข้อมูล

ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ อ้างอิงข้อมูลที่ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ ได้รับ โดยแหล่งข้อมูลที่จะระบุไว้หรืออย่างอื่นโดยลูกค้าหรือที่ปรึกษากฎหมายหรือผู้เชี่ยวชาญของลูกค้าเกี่ยวกับรายละเอียดของการเช่า (ขึ้นอยู่กับ “สัญญาเช่า” ที่แนบมาในรายงานฯ) หนังสือยินยอมและเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ได้สรุปไว้ในรายงานของทางบริษัท ในที่แฟรงค์ ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ ถือว่าข้อมูลนี้ครบถ้วนและถูกต้อง

13 คุณลักษณะของทรัพย์สินที่จะประเมิน

ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ จะใช้ความระมัดระวังและทักษะที่เหมาะสม (แต่จะไม่เป็นภาระผูกพันกับท่านอย่างแน่นอน) เพื่อให้แน่ใจว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่ได้ระบุในหนังสือตกลงการจ้างนั้นคือทรัพย์สินที่ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ เข้าทำการสำรวจและอยู่ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หากมีความคลุมเครือเกี่ยวกับที่ตั้งของทรัพย์สินหรือขอบเขตของทรัพย์สินที่ควรแจ้งให้ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ ทราบทันทีที่ได้รับรายงานดังกล่าว

14 ขอบเขตทรัพย์สิน

แผนผังต่างๆ ที่อยู่ในรายงานใช้เพื่อกำหนดขอบเขตที่ตั้งทรัพย์สินเท่านั้น และไม่ควรใช้เพื่อกำหนดขอบเขตกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการใช้ภาระจำยอม ขอบเขตของทรัพย์สินมีภาระระบุไว้ตามข้อมูลที่ให้กับทางบริษัท ในที่แฟรงค์ และ/หรือความเข้าใจของทางบริษัท ในที่แฟรงค์ เกี่ยวกับขอบเขตทรัพย์สินนั้น

15 ความปลอดภัยบนความเสี่ยง

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทางบริษัท ในที่แฟรงค์ อยู่บนสมมุติฐานว่าทรัพย์สินจะปลอดภัยต่อความเสี่ยงตามปกติทุกประการรวมถึงการก่อการร้าย น้ำท่วมและระดับน้ำที่เพิ่มขึ้นในระดับปกติซึ่งเป็นที่ยอมรับได้

16 การวัด

ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ ได้ทำการวัดจากแผนผังมาตราส่วนและได้ทำการสอบทานเพื่อให้แน่ใจว่าการวัดนั้นอยู่ในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ตามมาตรฐานทั่วไป

17 สภาพโครงสร้าง

การสำรวจสภาพอาคารโครงสร้างอาคารและพื้นดินโดยละเอียด การบริการด้านเทคนิคดังกล่าวจะต้องดำเนินการโดยผู้สำรวจอาคารหรือวิศวกรผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางและไม่อยู่ในขอบเขตของการประเมินมูลค่า เนื่องจากทางบริษัท ในที่แฟรงค์ จะไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบหรือทดสอบใดๆ กับบริการเหล่านี้ยกเว้นที่ได้รับคำสั่งให้ทำเช่นนั้น ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ จึงไม่สามารถรายงานได้ว่าทรัพย์สินไม่มีความผิดพลาดทางโครงสร้าง มีความเสียหายหรือข้อบกพร่องในลักษณะอื่นใด รวมทั้งความเสี่ยงโดยปกติวิสัยเนื่องจากการใช้งาน ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ จะพิจารณาและทำการสำรวจอาคารโดยอ้างอิงข้อบกพร่องหรือข้อมูลการซ่อมบำรุง ที่ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ ได้รับคำแนะนำหรือที่ทราบระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน นอกจากนั้นถือว่าทรัพย์สินนั้นปราศจากความบกพร่องใดๆ

18 สภาพพื้นดิน

ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ สันนิษฐานว่าไม่มีสภาพพื้นดินหรือดินที่มีลักษณะไม่เหมาะสมและสามารถรับน้ำหนักของทรัพย์สินนั้นๆอย่างเพียงพอ สำหรับอาคารที่สร้างขึ้นแล้วหรือจะถูกสร้างขึ้น

19 ประเด็นสิ่งแวดล้อม

การตรวจสอบเรื่องสิ่งแวดล้อม ควรว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อมที่มีเชี่ยวชาญเฉพาะทาง ในกรณีที่ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ ได้รับผลสรุปของการตรวจสอบดังกล่าว ซึ่งทางบริษัท ในที่แฟรงค์ ได้รับคำแนะนำให้ไว้ใจในสิ่งเหล่านี้ จะถูกสะท้อนให้เห็นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากแหล่งที่มาและลักษณะของการสอบถาม ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ จะพยายามชี้ให้เห็นถึงข้อบ่งชี้หรือเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจนซึ่งเป็นที่ทราบถึงการปนเปื้อนที่เป็นอันตรายที่เกิดขึ้นระหว่างการสอบถามการประเมินค่าของทางบริษัท ในที่แฟรงค์

อย่างไรก็ตามทางบริษัท ในที่แฟรงค์ ไม่ได้เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อม ดังนั้นทางบริษัท ในที่แฟรงค์ จึงไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบทางวิทยาศาสตร์ของที่ดินหรืออาคารหรือการปนเปื้อนใดๆ และไม่ทำการค้นหาที่มาเพื่อค้นหาหลักฐานของกิจกรรมในอดีตซึ่งอาจจะปนเปื้อนนั้น ในกรณีที่ไม่มีผลการตรวจสอบที่เหมาะสมและในกรณีที่ไม่มีเหตุผลชัดเจนที่น่าสงสัยว่าอาจมีการปนเปื้อน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่บนสมมุติฐานว่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้รับผลกระทบ ในกรณีที่สงสัยว่าจะมีการปนเปื้อน แต่ยังไม่ได้ทำการตรวจสอบอย่างเพียงพอและให้ข้อมูลต่อบริษัท ในที่แฟรงค์ ถือว่างานประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขแล้ว

20 เช่าระยะยาว

ท่านคววยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรหากต้องการให้ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ อ่านสัญญาเช่า ในกรณีที่ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ อ่านสัญญาเช่าต้องไม่ตีความเอกสารเหล่านี้โดยไม่อ้างอิงถึงทนายความ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการซื้อหรือกู้ยืมต่อความปลอดภัยของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

21 ข้อมูลต้นทุนค่าก่อสร้าง

นอกจากนี้ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ ยังได้เปรียบเทียบกับต้นทุนต่อหน่วยดังกล่าวกับต้นทุนการก่อสร้างมาตรฐานตามที่ตีพิมพ์โดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เพื่อเป็นแบบรูปแบบเพิ่มเติมสำหรับการตรวจสอบผลลัพธ์ของทางบริษัท ในที่แฟรงค์ ได้ใช้วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาวิธีเส้นตรง สำหรับการคำนวณตัวเลขค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาดังกล่าวได้คำนึงถึงอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ของอาคารหรือสินทรัพย์แล้ว

22 การเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่างที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

23 เกณฑ์การประเมินมูลค่า

ผู้ประเมิน ต้องแจ้งให้ลูกค้าทราบถึงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน พื้นฐานของการประเมินมูลค่า จะได้รับการตกลงกับลูกค้าในจดหมายสัญญา ที่ครอบคลุมข้อกำหนดเฉพาะสำหรับการประเมิน เว้นแต่จะได้มีการตกลงเฉพาะเรื่อง มูลค่าที่ผู้ประเมิน ประเมินจะต้องเป็นราคาตลาดปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า โดยปกติทางบริษัท ในที่แฟรงค์ จะตั้งสมมุติฐานว่าทรัพย์สินที่มีมูลค่าได้ถูกสร้างขึ้นหรือกำลังก่อสร้างและถูกรอครอบครองและใช้งานอย่างสอดคล้องกัน และไม่มีการฝ่าฝืนกฎหมายทั้งหมด ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงกฎหมายควบคุมอาคารที่เหมาะสมและประกาศทางกฎหมายที่เป็นนัยยะสำคัญ นอกจากจะได้รับการยกเว้นเฉพาะที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ สมมุติฐานต่อไปว่าสำหรับการใช้งานใดๆของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามรายงานนั้นได้รับใบอนุญาต ใบรับรองและการอนุญาตใด ๆ ที่จำเป็นทั้งหมด นอกจากจะได้รับการยกเว้นเฉพาะที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

23.1 มูลค่าตลาด:

การประเมินมูลค่าตามมูลค่าตลาดมาจากนิยามและกรอบแนวคิดของการประเมิน RICS - มาตรฐานสากล 2017 (Red Book) มูลค่าตลาดหมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดเป็นราคาที่ต่ำที่สุดที่ผู้ขายจะได้รับอย่างสมเหตุสมผลและราคาที่
ได้เปรียบที่สุดคือราคาที่ผู้ซื้อได้รับอย่างสมเหตุสมผล การประมาณการนี้จะไม่
รวม ราคาประเมินที่สูงหรือต่ำเกินไปจริงโดยข้อกำหนดพิเศษหรือ
สถานการณ์ เช่นการจัดหาเงินทุนผิดปกติ การขายและการเช่ากลับคืน การ
พิจารณาพิเศษอื่นๆ หรือการให้สัมปทานที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับการขาย
มูลค่าตลาดของสินทรัพย์และหนี้สินยังถูกประมาณโดยไม่คำนึงถึงต้นทุน
การขายหรือการซื้อ (หรือการทำธุรกรรม) และไม่มีภาระหักลบสำหรับภาษีที่
เกี่ยวข้องใด ๆ

อย่างไรก็ตามการประเมินค่านั้น ดำเนินการเพื่อวัตถุประสงค์ที่หลากหลาย
รวมถึงการขาย การซื้อ การเช่า จำนวน การจัดอันดับ การซื้อภาคบังคับ การ
ประกันภัย ภาษีและวัตถุประสงค์ด้านภาษีอื่นๆ บางครั้งจำเป็นต้องมี
พื้นฐานของการประเมินมูลค่าอื่นที่ไม่ใช่ "ราคาตลาด" เช่นเมื่อทำการ
ประเมินเพื่อการประกัน อย่างไรก็ตามหากไม่ได้ตกลงเป็นอย่างอื่นตัวเลข
การประเมินของทางบริษัท ในที่แฟรงค์ จะแสดงถึงความเห็นของทาง
บริษัท ในที่แฟรงค์ เกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์หรือหนี้สินตามที่
กำหนดไว้ข้างต้น

23.2 ค่าเช่าตลาด:

หมายถึง ราคาเช่าของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงเช่ากันได้ระหว่างผู้เต็ม
ใจให้กับผู้เต็มใจเช่า ณ วันที่ประเมินค่าเช่า ภายใต้เงื่อนไขการเช่าปกติที่
ผู้เช่าผู้ให้เช่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอเช่าทรัพย์สิน
ในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเช่าด้วยความรอบรู้
อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน

24 ขอบเขตของความรับผิดชอบและการเปิดเผยข้อมูล

24.1 รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะและถือเป็นความลับของท่านและ
ลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าเพียง
บางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก
บริษัท ในที่แฟรงค์ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ใน
รายงานนี้ควรจะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่น
ใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

24.2 การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ใน
เอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรืองบการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ต้อง
ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบ และรายละเอียดของ
บริษัท ในที่แฟรงค์ เท่านั้น

24.3 ไม่สามารถเรียกร้อง จากการใช้ข้อตกลงนี้ จากพนักงาน หุ้นส่วน หรือที่
ปรึกษาของบริษัท ในที่แฟรงค์ บุคคลดังกล่าวไม่มีหน้าที่ให้การดูแลกับผู้ว่า
จ้าง, บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องใดๆ และขอเรียกร้องใดๆ สำหรับการเรียกร้อง
ค่าเสียหายจะต้องเรียกร้องกับ บริษัท ในที่แฟรงค์

24.4 บริษัท ในที่แฟรงค์ จะรับผิดชอบใดๆ ต่อไปนี้:

- (ก) สำหรับบริการใดๆ ที่อยู่นอกขอบเขตของบริการที่ตกลงกันว่าจะต้อง
ดำเนินการโดยบริษัท ในที่แฟรงค์
- (ข) ต่อบุคคลที่สาม หรือ
- (ค) ค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมา
ภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

24.5 บริษัท ในที่แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรง
ที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องเนื่องจาก
คำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ในที่แฟรงค์
จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไข
การจ้าง

24.6 บริษัท ในที่แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรง
ที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องเนื่องจาก
คำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ในที่แฟรงค์

จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียเป็นจำนวน 10 เท่าของจำนวนค่าธรรมเนียมที่
ได้รับ ซึ่งต้องไม่มากกว่า 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินชดเชยประกันภัยความรับผิด
ทางวิชาชีพของบริษัท ในที่แฟรงค์ จะไม่รับผิดชอบค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม
หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

ไม่สามารถเรียกร้องค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงานการ
ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จากพนักงาน ลูกจ้าง หุ้นส่วน กรรมการ หรือที่
ปรึกษาของ บริษัท ในที่แฟรงค์ ยกเว้นเป็นความเสียหายที่เกิดจากการ
ฉ้อโกงหรือการละเลยในหน้าที่ส่วนบุคคล

ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือ
การเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดชอบอื่นๆ ใน
ขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตาม
กฎหมาย

24.7 ข้อกำหนดมาตรฐานนี้ จะไม่มีการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการ
ฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับ
ผิดอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัด
ตามกฎหมาย

25 การชดเชยค่าเสียหาย

ท่านตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายแก่บริษัท ในที่แฟรงค์ เทียบกับ
ค่าธรรมเนียมค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัท ในที่แฟรงค์
จะต้องเสียตามเหตุผล (ไม่เพียงเท่านั้น):

- (ก) การใช้รายงานของบริษัท ในที่แฟรงค์ เพื่อวัตถุประสงค์อื่น
นอกเหนือจากที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท ในที่แฟรงค์
- (ข) การบิดเบือนความจริงโดยท่านหรือด้วยอำนาจของท่านต่อบุคคลที่ตาม
ต่อคำแนะนำที่บริษัท ในที่แฟรงค์ มอบให้;
- (ค) การบิดเบือนความจริงต่อบุคคลที่สามในขอบเขตการมีส่วนร่วมของ
บริษัท ในที่แฟรงค์ ในรายงาน

26 การมอบหมาย

ท่านหรือบริษัท ในที่แฟรงค์ ไม่สามารถมอบหมายข้อตกลงนี้หรือ
ข้อกำหนดใด ๆ ให้กับบุคคลที่สามเว้นแต่จะตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร

27 ความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม

รายงานนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้งานส่วนตัวและเป็นความลับของลูกค้าเท่านั้น
ไม่ควรถูกนำกลับมาใช้ใหม่ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนโดยไม่ได้รับอนุญาต
เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนจากบริษัท ในที่แฟรงค์ หรือให้บุคคลอื่น
ใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน บุคคลอื่น
นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานควรได้รับการประเมินมูลค่าของตนเอง
ก่อนที่จะดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

28 ขั้นตอนการร้องเรียน

หากท่านมีข้อสงสัยเกี่ยวกับบริการของทางบริษัท ในที่แฟรงค์ โปรดแจ้ง
ตั้งแต่แรกกับผู้ประเมินราคาที่เกี่ยวข้อง หากการดำเนินการนี้ไม่ได้ผลที่น่า
พอใจโปรดติดต่อหัวหน้าฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ จะส่งตาม
ขั้นตอนการร้องเรียนตามคำร้องขอ

29 รายงานความถูกต้องแม่นยำ

รายงานจะสมบูรณ์และมีผลเฉพาะเมื่อได้รับการลงนามโดยผู้มีอำนาจลง
นามและประทับตราหรือตราประทับของบริษัท ในที่แฟรงค์

30 กฎหมายและอำนาจศาล

30.1 บริษัท ในที่แฟรงค์ จะต้องได้รับการติดต่อและแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์
อักษรในกรณีที่ต้องมีค่าใช้จ่ายในการในศาล ค่าธรรมเนียมค่าดำเนินการ
เรียกเก็บโดยแยกจากค่าบริการเดิมในลักษณะคิดตามเวลาดำเนินงานจริง

30.2 ทางบริษัท ในที่แฟรงค์ ตีความภายใต้การควบคุมและดำเนินการตาม
กฎหมายของประเทศไทยโดยไม่คำนึงถึงกฎหมายข้อบังคับที่ขัดแย้งต่อ
กฎหมายใดๆ

ข้อเสนองานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ข้อเสนองานการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ภายใต้ชื่อโครงการ
“SUMMER POINT” ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส พระโขนง
แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

สำหรับ บริษัท บุญคิ พระโขนง ทรี จำกัด

วันที่ : 7 มิถุนายน 2567

VL/or/P343/2024

จัดทำโดย

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ทาวเวอร์ เอ ชั้น 31

ห้องเลขที่ ทีเอ็นเอ 01-04 ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

Tel: + 66 (0) 2643 8223

Fax: + 66 (0) 2643 8224

E-mail: vl@th.knightfrank.com

vl.admin@th.knightfrank.com

Web: www.knightfrank.co.th

VL/or/P343/2024

7 มิถุนายน 2567

บริษัท บุญทิศ พระโขนง ทรี จำกัด

อาคารไอเซี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้นที่ 21

เลขที่ 170/67 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก

แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

เรียน ท่านกรรมการผู้จัดการ

ข้อเสนองานการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ภายใต้ชื่อโครงการ “SUMMER POINT” ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส พระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ตามที่ได้รับรายละเอียดและเอกสารทาง Email เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังทราบแล้วนั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความยินดีและต้องขอขอบพระคุณท่านที่ให้โอกาสบริษัทฯ ในการเสนองานนี้ โดยรายละเอียด ขอบเขตของงาน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องในการทำงานตามข้อเสนองานมีดังนี้

(1) วัตถุประสงค์และวันที่ประเมินมูลค่า

รายงานที่จะจัดเตรียมขึ้นและนำเสนอต่อท่าน จะเป็นการประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

วันที่ประเมินมูลค่าจะเป็นวันที่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับข้อมูลครบถ้วน หรือวันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

(2) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ได้แก่ โครงการอาคารสำนักงาน “SUMMER POINT” ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 4075 เนื้อที่ประมาณ 595 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม ประมาณ 10,002.61 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 5,796.61 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 4,206.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส พระโขนง ในแขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

(อ้างอิงรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ครั้งก่อน รหัสงาน R0340/2023, วันที่ประเมินมูลค่า 2 สิงหาคม 2566)

(3) ขอบเขตของงาน

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ขอเสนอขอบเขตของงานบริการที่ปรึกษาในการสำรวจและประเมินมูลค่า ดังนี้

3.1) ให้ทราบถึงมูลค่าตลาด (Market Value) ของสิทธิการเช่า (Leasehold Interest) ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ และตามสภาพการใช้ประโยชน์และผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันของทรัพย์สิน ตามค่านิยามที่ระบุไว้ในข้อ 5 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า

3.2) การสำรวจทรัพย์สิน เป็นการตรวจสอบที่ดิน ทั้งขนาด รูปร่าง สภาพทางกายภาพ หมดหลักเขตที่ดิน (ถ้ามี) การทำแผนที่แสดงทางเข้า - ออก และที่ตั้งที่ดิน ขนาดของถนนด้านหน้าที่ดิน และตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคที่มีให้บริการ

หมายเหตุ :- การสำรวจทรัพย์สินที่ระบุข้างต้น มิใช่การสำรวจรังวัดขอบเขตที่ดินตามคำจำกัดความของการรังวัดขอบเขตที่ดิน แต่เป็นเพียงการสำรวจตรวจสอบจากสภาพข้อเท็จจริงที่สามารถพบเห็นได้โดยทั่วไป

3.3) การตรวจสอบข้อมูลแนวเวนคืน ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง และโครงการพัฒนาของรัฐที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เป็นการตรวจสอบจากเอกสารของบริษัท และตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถ้าจำเป็น พร้อมทั้งให้ความเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อกำหนดหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่ประเมินมูลค่า

3.4) การตรวจสอบเอกสารสิทธิของที่ดิน เป็นการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิฉบับผู้ถือครองฉบับของสำนักงานที่ดิน รวมถึงการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินเบื้องต้นเพื่อยืนยันตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน โดยทำการตรวจสอบจากผังแปลงคง (แปลงแม่) หรือระวางแผนที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ดินนั้นตั้งอยู่ มิใช่ การรังวัดขอบเขตเพื่อยืนยันตำแหน่งที่ตั้งที่ดินและแนวเขตของที่ดิน

3.5) การตรวจสอบสัญญาเช่ากรณีที่มีการจดทะเบียนเช่า ณ สำนักงานของทางราชการที่เกี่ยวข้อง

3.6) การตรวจสอบอาคารสิ่งปลูกสร้าง เป็นการตรวจสอบขนาดอาคาร ผังพื้นอาคาร สภาพอาคาร โดยทั่วไป วัสดุก่อสร้าง งานระบบอาคารและสาธารณูปโภคต่างๆ อายุอาคาร การบำรุงรักษาอาคาร

3.7) การสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทั้งที่เป็นข้อมูลซื้อ-ขาย เสนอขาย และข้อมูลเช่า เพื่อใช้ในการวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม โดยวิธีการประเมินตามที่ระบุไว้ในข้อ 6

3.8) ทำการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าตามวิธีการประเมินมูลค่า ได้แก่ วิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดงบกระแสเงินสด และ/หรือ วิธีคิดจากต้นทุน ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6

3.9) การจัดเตรียมแผนที่ ผังแสดงตำแหน่งที่ดิน แปลนอาคาร และภาพถ่ายทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

(4) การสำรวจทรัพย์สิน

บริษัทฯ จะทำการเข้าสำรวจทรัพย์สินหลังจากที่ได้รับการตอบรับข้อเสนอนี้ และได้รับเอกสารประกอบการประเมินมูลค่าครบถ้วนตามมาตรฐานของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในการเข้าสำรวจทรัพย์สิน บริษัทฯ จะต้องทำการสำรวจอย่างละเอียด

(5) หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ จะทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ และ ตามสภาพการเช่าของผู้เช่ารายย่อยปัจจุบัน (Market Value for Existing Tenancies)

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือได้ว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลายสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา ทั้งนี้ให้อยู่ภายใต้สมมติฐานว่า สามารถโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวให้กับผู้เช่ารายอื่นภายใต้สัญญาเช่าเดิมโดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด นอกจากนี้มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าตามที่กำหนดระยะเวลาการเช่าครั้งนี้ เป็นการพิจารณาการชำระค่าเช่าทั้งหมด ณ วันที่ทำประเมินมูลค่า โดยไม่พิจารณาชำระรายเดือนหรือรายปีหรือค่าตอบแทนอื่นๆในอนาคต ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีมีการชำระค่าเช่าหรือค่าตอบแทนแต่อย่างใด

มูลค่าตลาดตามสภาพการเช่าของผู้เช่ารายย่อยปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancies) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะพิจารณาต่อเนื่องการเช่าของผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

(6) วิธีการประเมินมูลค่า

ในการประเมินมูลค่า บริษัทฯ อาจเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method of Valuation) แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบผล

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method of Valuation) แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) ซึ่งจะพิจารณาใช้เฉพาะทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) การประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวจะประเมินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินตลอดอายุสัญญาเช่าโดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีตลอดอายุสัญญาเช่าคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method of Valuation) เป็นการประเมินมูลค่าที่ดิน โดยพิจารณาใช้วิธีคิดกำไรจากค่าเช่า (Profit Rent Method) รวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากกำไรของค่าเช่า (Profit Rent Method of Valuation) ได้มาจากผลรวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของผลต่างค่าเช่า (Profit Rent) ระหว่างค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตลาด (Market Rent) ได้จากการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันโดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาดรูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่าและราคาเสนอเช่าในช่วงที่ผ่านมาการประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ส่วนค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ได้จากค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาตามแต่ละปี ตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เป็นการประเมินมูลค่าค่าก่อสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New) ของอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นการหาราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost)

สำหรับราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้พิจารณาอ้างอิงจากข้อมูลภายในบริษัทฯ และอ้างอิงจากประมาณการราคาค่าก่อสร้างมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สำหรับการคิดค่าเสื่อมราคา บริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดแบบเส้นตรงตามอายุการใช้งาน พร้อมกับการพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามสภาพและการดูแลรักษาอาคาร

(7) ระยะเวลา

ระยะเวลาในการดำเนินการในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ คาดว่าจะใช้เวลาในการจัดเตรียมร่างรายงาน (Draft Report) และส่งเป็น Soft File ให้กับท่าน **ประมาณ 3 สัปดาห์** นับจากวันที่ได้รับเอกสารครบถ้วน หลังจากนั้นจะใช้ระยะเวลา 2-3 วัน เพื่อจัดส่งรายงานฉบับสมบูรณ์ให้ท่านหลังจากที่ตอบรับร่างรายงานดังกล่าวแล้ว

(8) รายงาน

รายงานจะจัดเตรียมและส่งมอบให้ท่านเป็นภาษาไทย จำนวน 1 ฉบับ และในรูปแบบ Electronic Mail (PDF File) ทั้งนี้รายงานที่จัดเตรียมขึ้นจะเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

(9) ค่าบริการ

ค่าบริการสำหรับการจัดเตรียมรายงานและส่งมอบให้กับท่าน มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน	ค่าบริการ (บาท)
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ภายใต้ชื่อโครงการ "SUMMER POINT" ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส พระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	XX,XXX
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%	X,XXX
ค่าบริการรวมทั้งสิ้น	XX,XXX

สำหรับการชำระค่าบริการ ตามธรรมเนียมปฏิบัติบริษัทฯ จะแบ่งเรียกเก็บจากท่าน จำนวน 2 งวด ดังนี้.-

XX,XXX - บาท หรือ 60% รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% แล้ว ชำระ ณ วันที่ท่านได้ตอบรับข้อเสนองานนี้

XX,XXX - บาท หรือ 40% รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% แล้ว ชำระ ณ วันที่ บริษัทฯ ได้ส่งมอบรายงานฉบับจริง

หมายเหตุ :- ในการชำระค่าบริการ กรณีที่ท่านชำระในนามนิติบุคคล กรุณาหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตรา 3 % จากค่าบริการก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ วันที่ท่านชำระค่าบริการด้วย

(10) เอกสารประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทาง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ขอรบกวนท่านช่วยจัดเตรียมเอกสารเพื่อใช้ประกอบการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้ :-

1. สำเนาโฉนดที่ดินทุกฉบับ (ถ่ายทุกหน้าเท่าฉบับจริง) พร้อมทั้งสัญญาต่าง ๆ (ถ้ามี)
2. ผังแสดงบริเวณอาคารและแนวเขตทรัพย์สิน
3. ตารางแสดงพื้นที่อาคาร ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะเกิดขึ้นในอนาคต
4. แบบแปลนอาคารสำนักงาน (แบบพิมพ์เขียวแบบมีระยะขนาด) พร้อมรายละเอียดประกอบแบบที่ได้รับอนุมัติหรือนำส่ง ประกอบด้วย
 - แบบงานโครงสร้าง
 - แบบงานสถาปัตยกรรม
 - แบบงานระบบอาคาร
5. รายละเอียดและรายการกำหนดของระบบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบสื่อสาร ระบบบำบัดน้ำ เป็นต้น
6. ข้อมูลต้นทุนการก่อสร้าง ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง (เช่น รายงานงบประมาณ / BOQ / สัญญาก่อสร้าง / รายงานสำรวจปริมาณ)
7. ใบขออนุญาตก่อสร้าง (ดัดแปลง) อาคาร, ใบอนุญาตใช้อาคาร หรือใบอนุญาตอื่น ๆ
8. รายชื่อผู้เช่าหรือ Rent-Roll ของอาคาร ซึ่งรวมถึงจำนวนยูนิต ขนาด ระยะเวลาเช่า วันที่เริ่มต้น อัตราค่าเช่า ค่าบริการ ฯลฯ
9. สำเนาสัญญาเช่ารายย่อย (ตัวอย่างแต่ละประเภท)
10. สำเนากฎกรรมประกันภัยอาคาร
11. ใบเสร็จรับเงินหรือหนังสือประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากหน่วยงานท้องถิ่น
12. รายงานทางการเงิน (สำหรับผู้บริหาร) หรือบัญชีบริหารที่แสดงงบกำไรขาดทุนของแต่ละแผนก ย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี และการคาดการณ์ หรือประมาณการสำหรับ 5 ปีข้างหน้าเป็นอย่างน้อย
13. ค่าบริหารสำนักงาน / ค่าส่วนกลาง / ค่าสาธารณูปโภค
14. รายละเอียดและต้นทุนสำหรับงานบำรุงรักษา การปรับปรุง และพัฒนาอื่นๆ ที่วางแผนไว้
15. รายละเอียดของงานยกระดับที่เกี่ยวข้องกับ ESG และต้นทุนที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามความต้องการของตลาดและกฎระเบียบ (ถ้ามี)
16. ข้อมูลหรือเอกสารประกอบอื่นๆ ที่ท่านเห็นว่าจำเป็นสำหรับการประเมินมูลค่าครั้งนี้

(11) **บุคลากร**

ผู้ประเมินหลักที่รับผิดชอบ ได้แก่

- คุณสุรศักดิ์ ลิ้มปอระยะกุล – กรรมการบริหาร-หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- คุณปรัชญา บุญพันธ์ – ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(12) **การรักษาความลับ**

ตามมาตรฐานบริษัทระดับสากล บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอยืนยันว่าจะเก็บรักษาข้อมูลของลูกค้าเป็นความลับตลอดเวลา และจะไม่เปิดเผยข้อมูลใด ๆ ของท่านให้กับบุคคลที่สามโดยปราศจากการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากท่าน และถ้าจำเป็นบริษัทฯ ยินดีจะเซ็นสัญญาการเก็บรักษาข้อมูลเป็นความลับ

(13) **ความรับผิดชอบ**

ผู้ว่าจ้างรับทราบและยอมรับว่า บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียเป็นจำนวน 10 เท่าของจำนวนค่าธรรมเนียมที่ได้รับ ซึ่งต้องไม่มากกว่า 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินชื้อประกันภัยความรับผิดชอบทางวิชาชีพของบริษัทฯ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบต่อค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

ผู้ว่าจ้างไม่สามารถเรียกร้องค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากพนักงาน หุ้นส่วน ผู้อำนวยการ กรรมการ หรือที่ปรึกษาของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ยกเว้นเป็นความเสียหายที่เกิดจากการฉ้อโกงหรือการละเลยในหน้าที่ส่วนบุคคล

ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดชอบอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมาย

(14) **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอยืนยันว่าไม่มีความเกี่ยวข้องกันที่เป็นสาระสำคัญ หรือมีส่วนร่วมก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และอยู่ในฐานะที่จะให้การประเมินมูลค่าเป็นกลางและไม่มีอคติ

(15) เหตุผลในการว่าจ้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

กลุ่มบริษัท ไนท์แฟรงค์ เป็นบริษัทชำนาญการในการให้คำปรึกษาและบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ มีประสบการณ์ มีทีมงานที่เป็นมืออาชีพ มีความน่าเชื่อถือ เป็นที่ยอมรับในตลาดทั้งในระดับสากล และระดับนานาชาติ มีบุคลากรรวม 20,000 คน ใน 53 ประเทศ 487 สำนักงาน เปิดให้ดำเนินการในประเทศอังกฤษมากกว่า 125 ปี เปิดให้ดำเนินการในประเทศไทยมากกว่า 25 ปี ด้วยทีมงานมืออาชีพกว่า 700 คนในปัจจุบัน

The Brand, Trust and Partnership

 “Knight Frank” เป็นตราสินค้า (Brand) ที่ถูกสร้างขึ้นโดยทีมงานมืออาชีพ มี Reputation มีชื่อเสียง เป็นที่ยอมรับทั้งในระดับสากล และในประเทศตลอดระยะเวลาหลายสิบปีที่ผ่านมา “Knight Frank” เป็นตราสินค้าที่ผู้ใช้บริการ “Trust” ในชื่อเสียง และบริการ การให้บริการของ “Knight Frank” ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการเป็นหุ้นส่วนทางธุรกิจ “Partnership” ความสำเร็จของโครงการของลูกค้าถือเป็นความสำเร็จของ “Knight Frank” เช่นกัน ทุกโครงการ ทุกบริการที่ “Knight Frank” เข้าร่วมงาน เราให้คำแนะนำ ข้อเสนอแนะ ความเห็นที่ตรงไปตรงมา เสมือนหนึ่งเป็นโครงการที่ Knight Frank ลงทุนเอง

Information, Knowledge, Experiences

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยพื้นฐานของความรู้ ความเข้าใจ ในหลักปฏิบัติและวิธีการตามมาตรฐานในระดับสากล (International Practices) ทีมงานของบริษัทเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์ในบริษัทต่างชาติ (International Firm) บริหารงานโดย คุณพนม กาญจนเทียมเท่า – ประธานกรรมการบริษัทฯ ซึ่งมีประสบการณ์มากกว่า 35 ปี และ คุณณัฐฐา คหาปนะ – กรรมการผู้จัดการ และทีมผู้ชำนาญการซึ่งมีประสบการณ์มากกว่า 24 ปี

ทีมงานที่ให้บริการ มีความรู้และประสบการณ์สูง ทั้งหัวหน้าทีมซึ่งได้แก่ **นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล** – กรรมการบริหาร หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีประสบการณ์ด้านการทำงาน ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัทชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศกว่า 33 ปี มีประสบการณ์การทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกือบทุกประเภท อาทิ ศูนย์การค้า พลาซ่า สนามกอล์ฟ โรงแรม อาคาร-สำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ **นายปรัชญา บุญพันธ์** – ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีประสบการณ์ด้านการทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมากกว่า 31 ปี มีประสบการณ์การทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภท ศูนย์การค้า พลาซ่า โรงแรม อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และโครงการที่อยู่อาศัย ต่าง ๆ

ด้วยทีมงานที่มีความรู้และประสบการณ์ ผสมกับการมีข้อมูลตลาดที่สมบูรณ์ จึงทำให้การวิเคราะห์ให้ ความเห็น ข้อเสนอแนะของงานที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความถูกต้อง แม่นยำสูง

หน่วยงาน & สมาคมทางวิชาชีพที่ให้ความเห็นชอบบริษัทฯ เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ❑ นักประเมินราคารับอนุญาต ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ก.ล.ต.)
- ❑ นักประเมินราคารับอนุญาตตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย
- ❑ นักประเมินราคาขึ้นทะเบียนตามประกาศของกรมการประกันภัย กระทรวงพาณิชย์
- ❑ สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย
- ❑ ที่ปรึกษาขึ้นทะเบียนของศูนย์ข้อมูลที่ปรึกษาไทย กระทรวงการคลัง
- ❑ The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

(16) ตัวอย่างผลงานและประสบการณ์การประเมินมูลค่า

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีผลงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน ดังนี้

- ❑ อาคารกรุงเทพประกันภัย ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคารสำนักงาน “ไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคารสำนักงาน “ทรู ทาวเวอร์” ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคารสำนักงาน “ทรู ทาวเวอร์ 2” ถนนพัฒนาการ กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคารสำนักงาน “Unilever House” ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคารสำนักงาน “The 9th Tower” ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคารสำนักงาน G Tower ตั้งอยู่ภายในโครงการแกรนด์ พระราม 9 กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคารสำนักงาน “ปาร์ค เวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์” ห้างมอลล์และถนนเพลินจิต กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคารสำนักงาน “สาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์” ตั้งอยู่ห้างมอลล์ถนนสาทรเหนือ และถนนนราธิวาสราชนครินทร์
- ❑ อาคารสีลม เซ็นเตอร์ ห้างมอลล์สีลม และ ถนนพระราม 4 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคาร เอ็มบีเค ทาวเวอร์ และ อาคารปทุมวันปรีนเซส, กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคาร ดี ออฟฟิศเซส แอทเซ็นทรัลเวิลด์, ถนนราชดำริ, กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคาร AI Centre, กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคาร AIA Tower, กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคาร AIG Tower, กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคาร บันยันทรี ทาวเวอร์, กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคาร เมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์, ถนนเพลินจิต
- ❑ อาคาร แปซิฟิก เพลส 1 และ 2, ถนนสุขุมวิท
- ❑ อาคาร เมืองไทยภัทร คอมเพล็กซ์, ถนนรัชดาภิเษก
- ❑ อาคาร อิตัลไทย ทาวเวอร์, ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคาร Exchange Tower, ถนนรัชดาภิเษก, กรุงเทพฯ
- ❑ อาคาร The Suntowers Office Building, กรุงเทพมหานคร
- ❑ อาคาร เล้า เป้ง จัวน 1, กรุงเทพมหานคร

(17) ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ถ้าไม่มีการระบุเป็นอย่างอื่น การประเมินมูลค่าของบริษัทฯ จะถูกจัดเตรียมขึ้นตามเงื่อนไขของการให้บริการดังรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย

บริษัทฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า ข้อเสนอแนะของบริษัทดังรายละเอียดข้างต้น จะตรงตามความต้องการของท่าน และหากท่านเห็นด้วยกับข้อเสนอแนะนี้ บริษัทขอความกรุณาท่านช่วยลงนามตอบรับทำข้อเสนอนี้ และจัดส่งให้กับทางบริษัทสำหรับอ้างอิง จักเป็นพระคุณยิ่ง

อย่างไรก็ตาม หากท่านมีข้อสงสัยหรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อผมได้โดยตรงที่โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



ปรีชา บุญพันธ์

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



(ตราประทับบริษัท)

ยินดีตอบรับข้อเสนอแนะนี้

บริษัท บูติก พระโขนง ทรี จำกัด



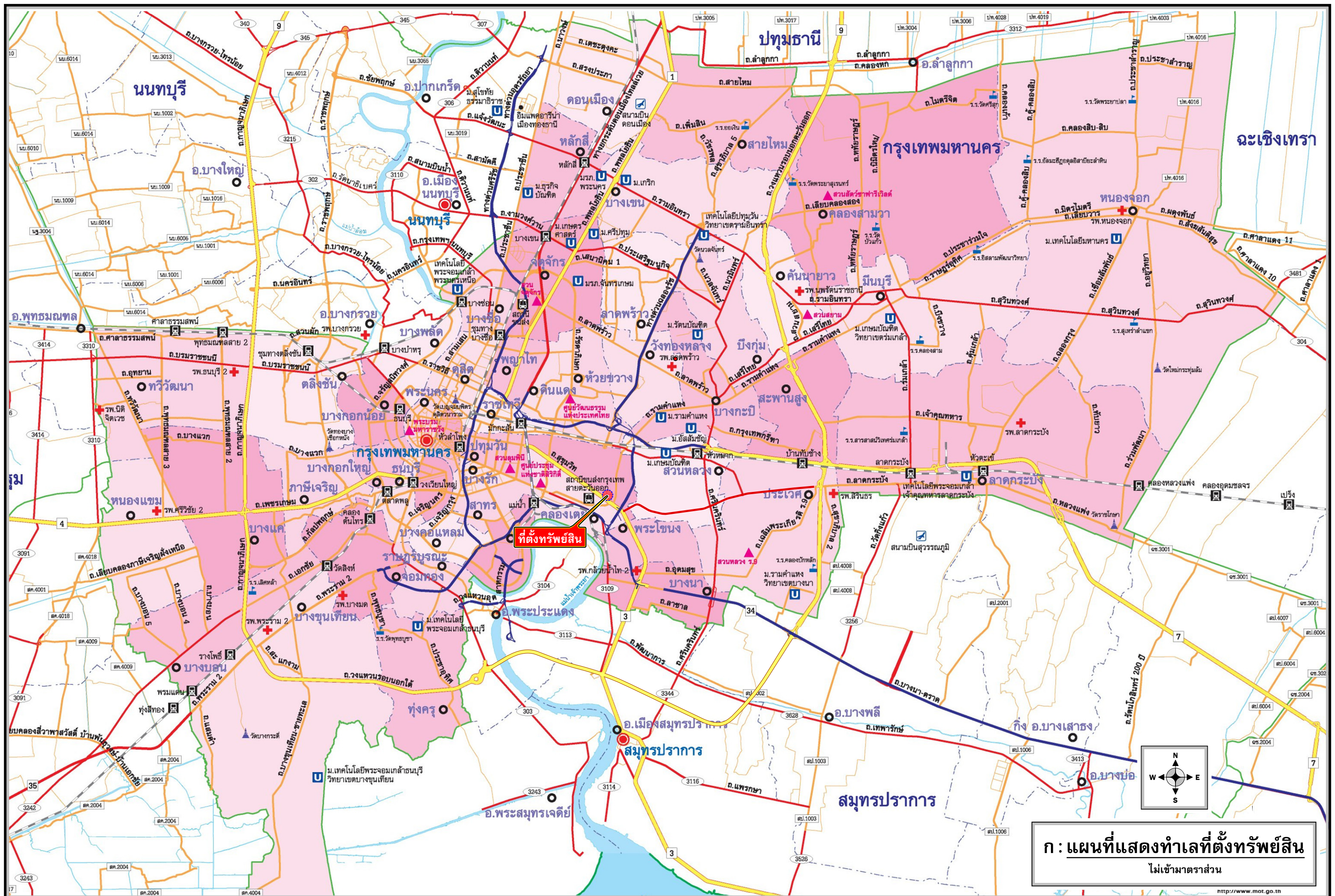
(.....)

วันที่

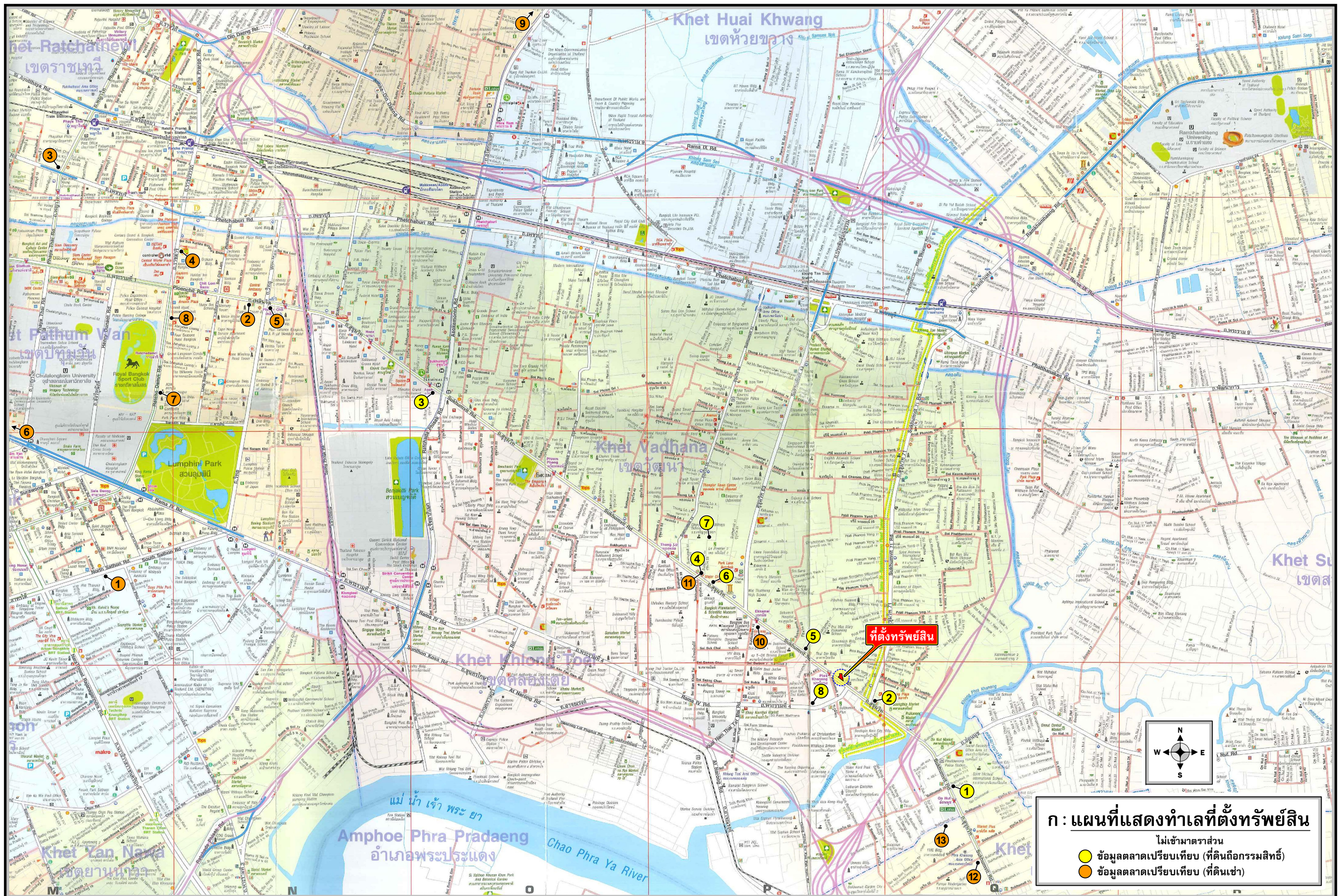


(ตราประทับบริษัท)

ภาคผนวก ก
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



ก : แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตราส่วน



25 Celebrating
twenty five years



ภาคผนวก ข

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทางอากาศ



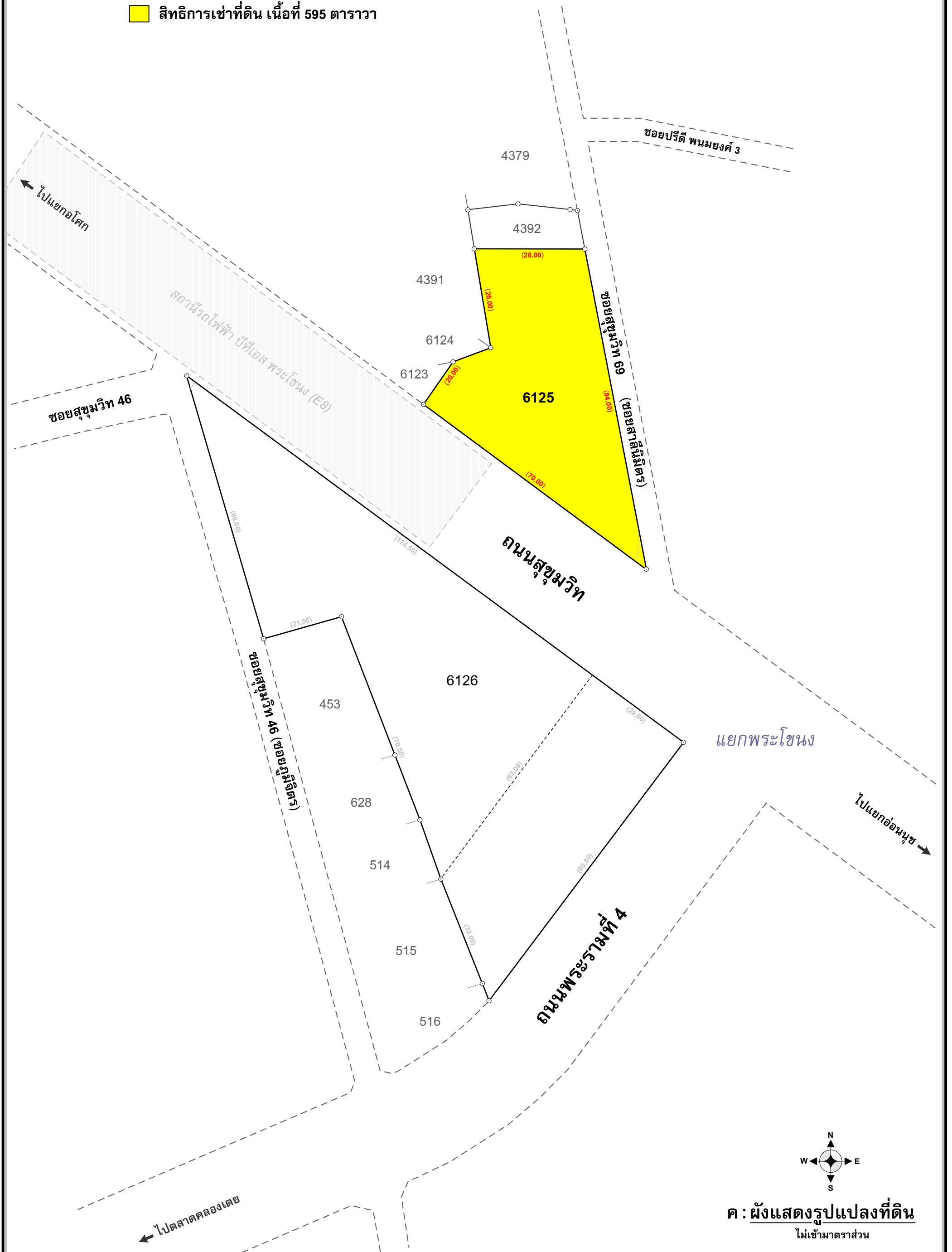


25 Celebrating
twenty five years



ภาคผนวก ค
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

 สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ 595 ตารางวา

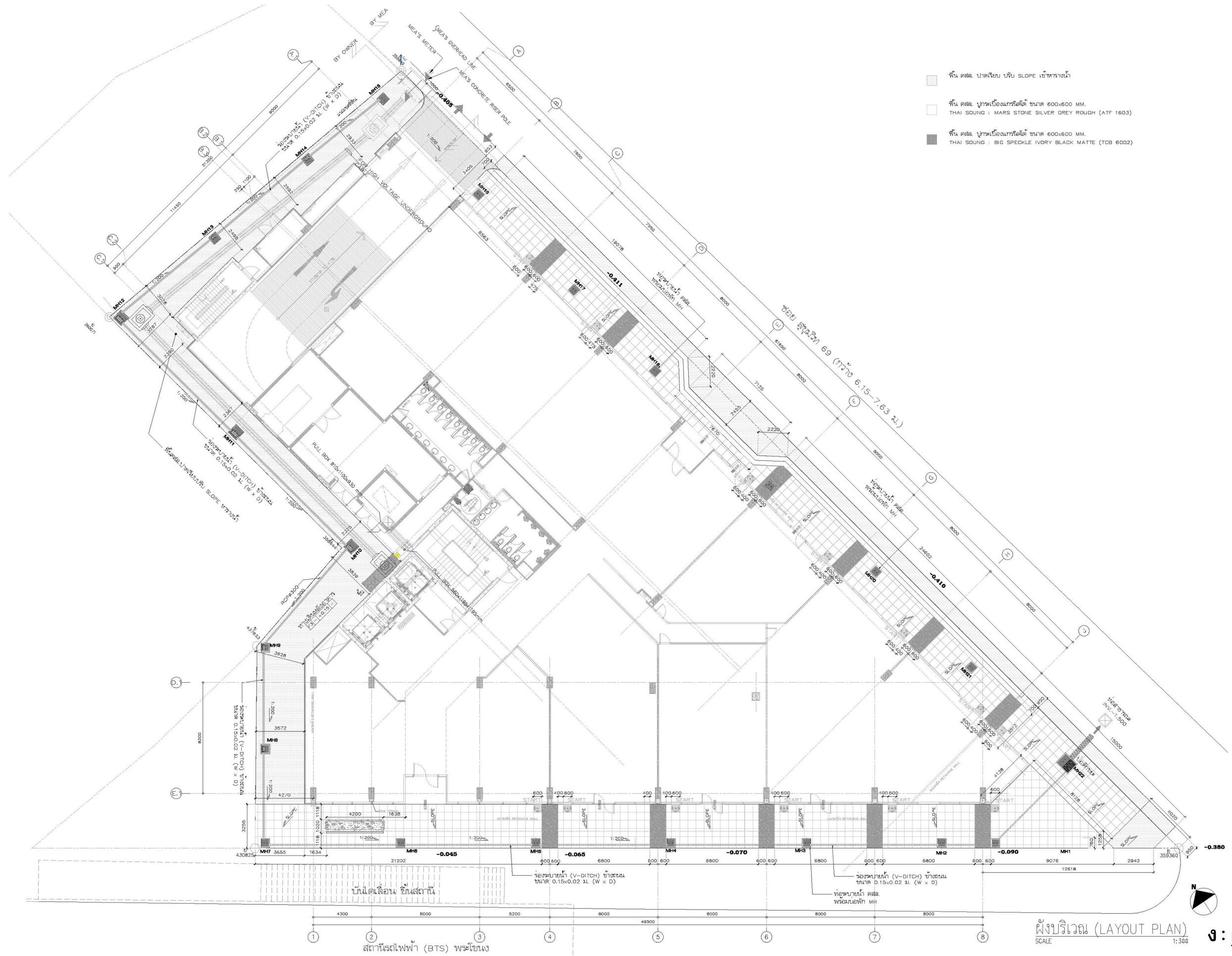


25 Celebrating
twenty five years

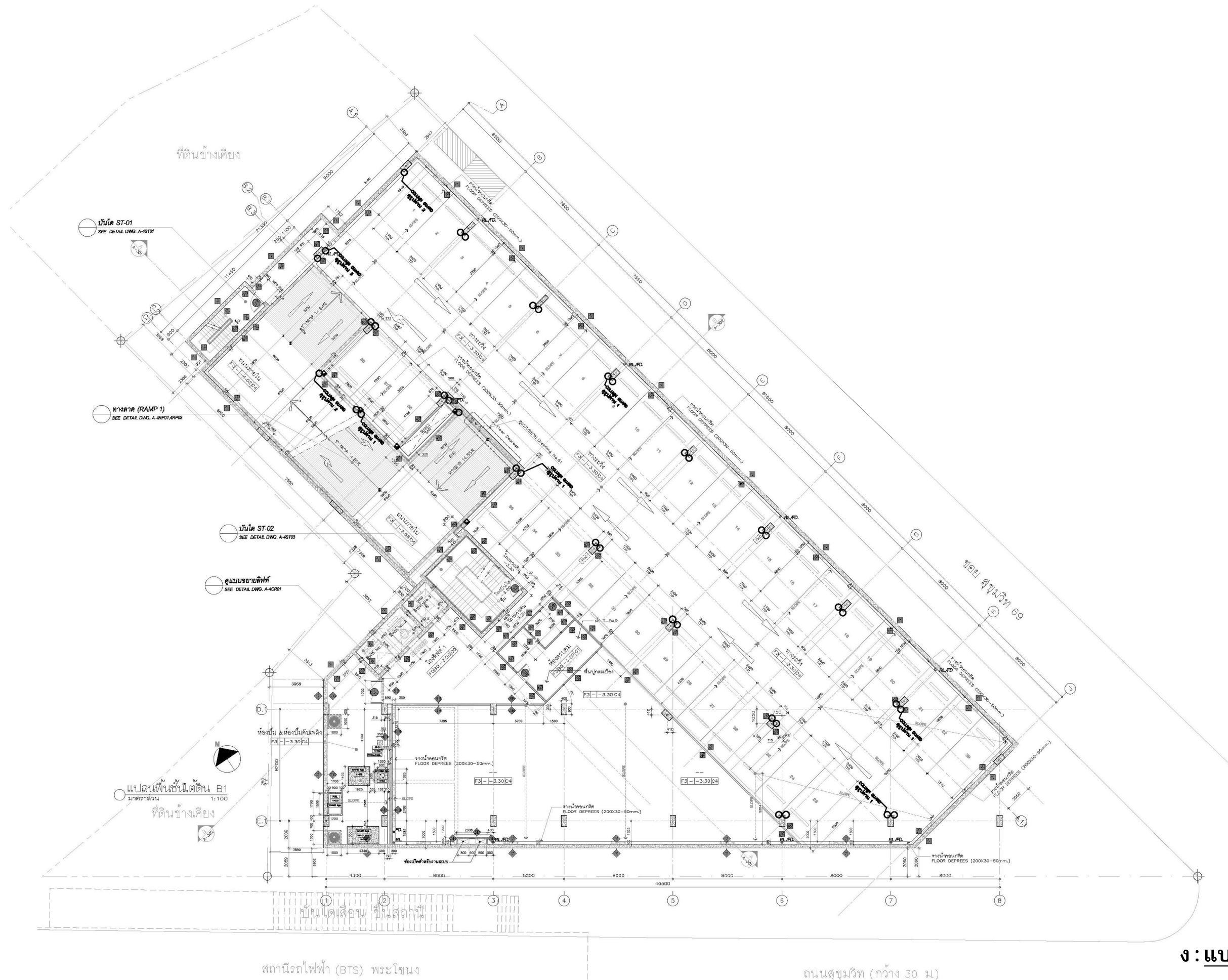


ภาคผนวก ง

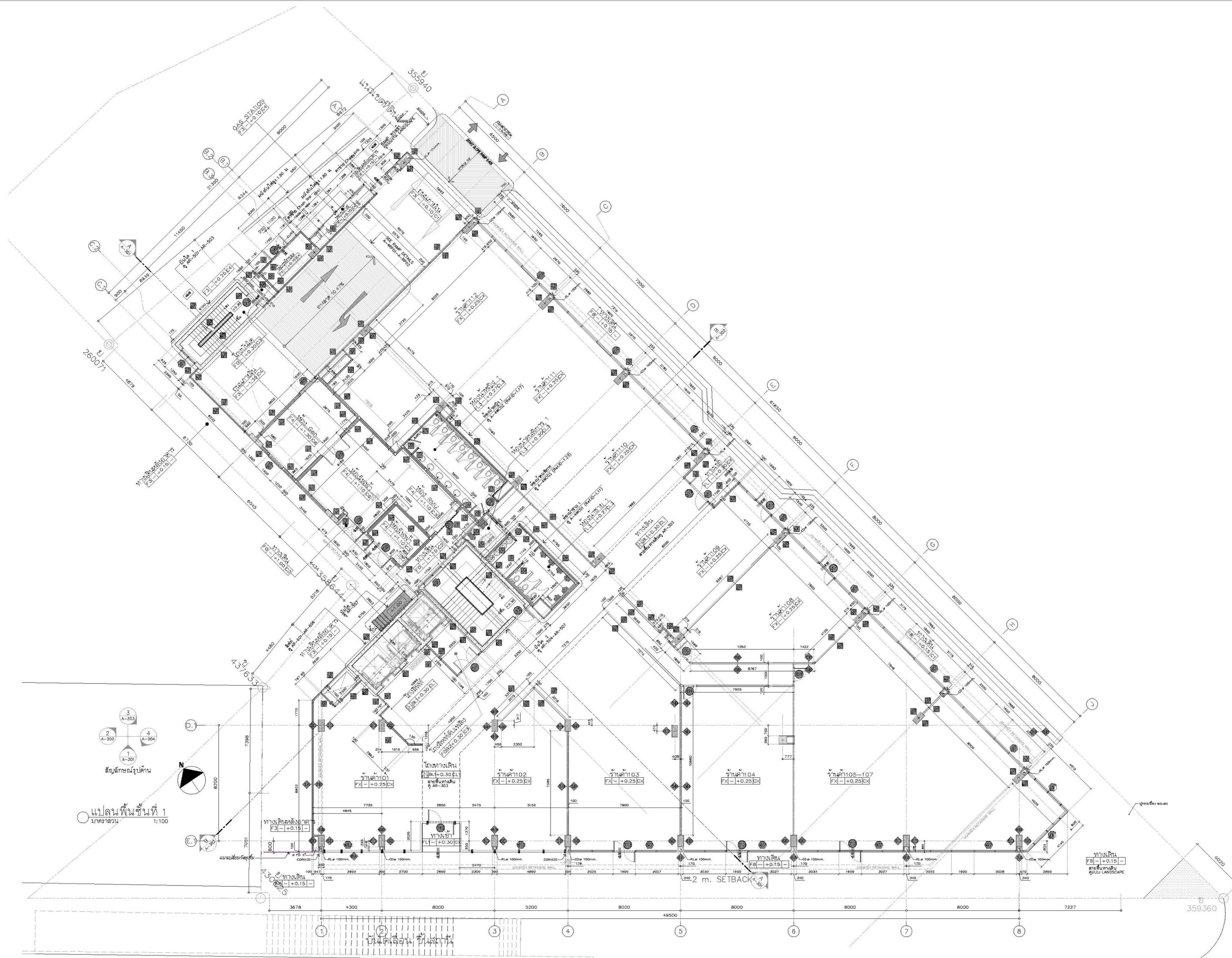
ผังบริเวณอาคาร และแบบแปลนอาคาร





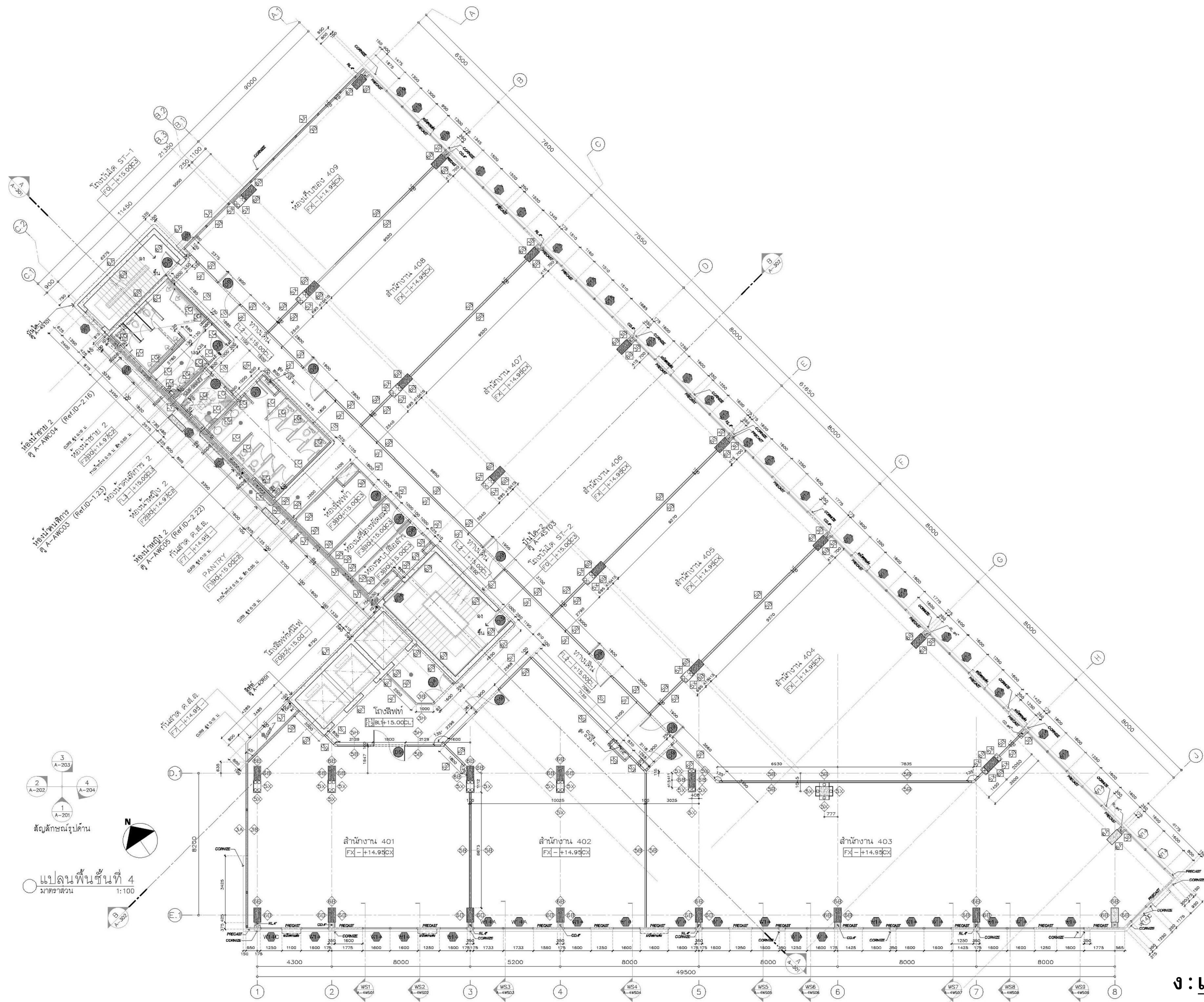


ง : แบบแปลนอาคาร
ไม่เข้ามาตราส่วน

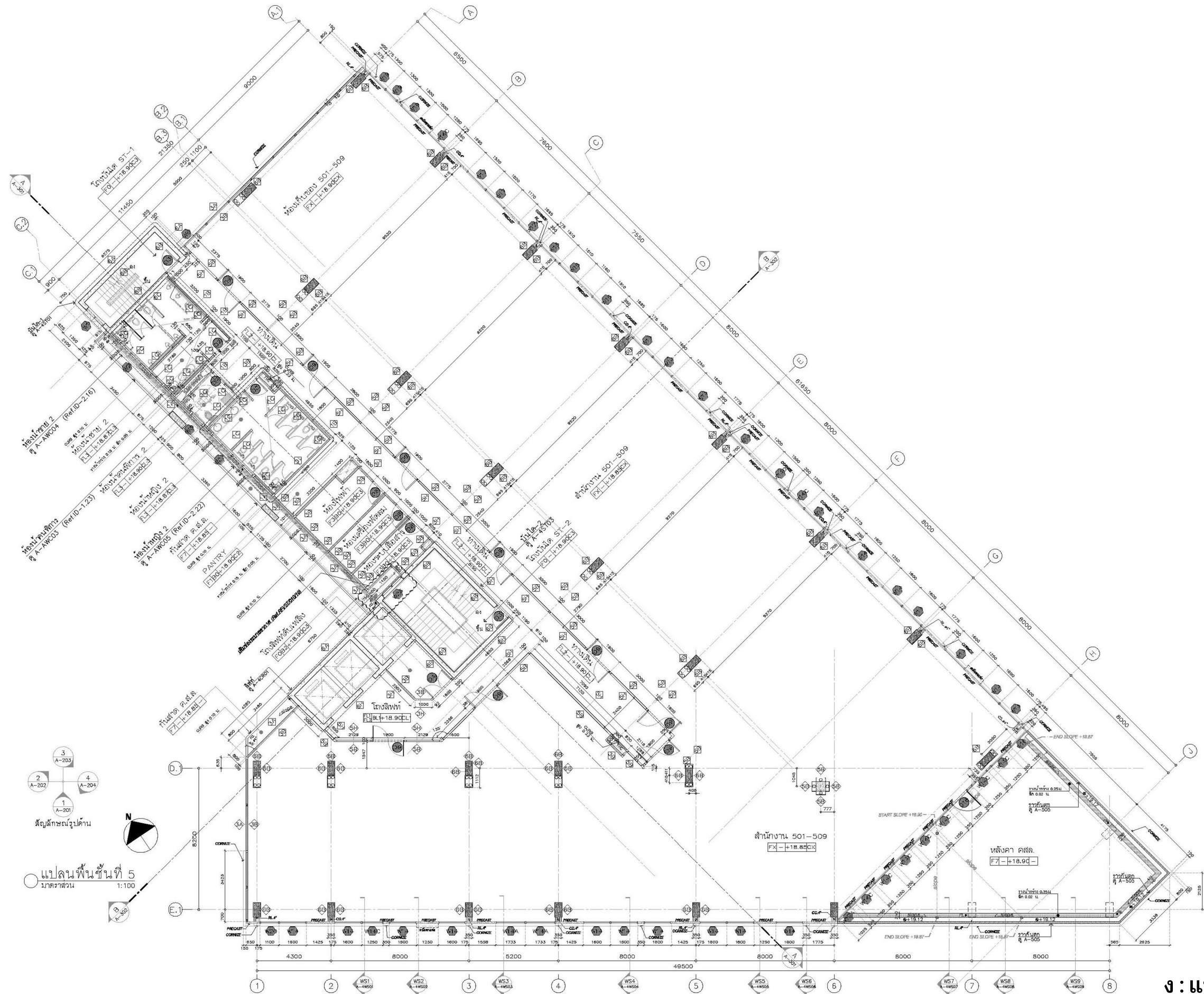




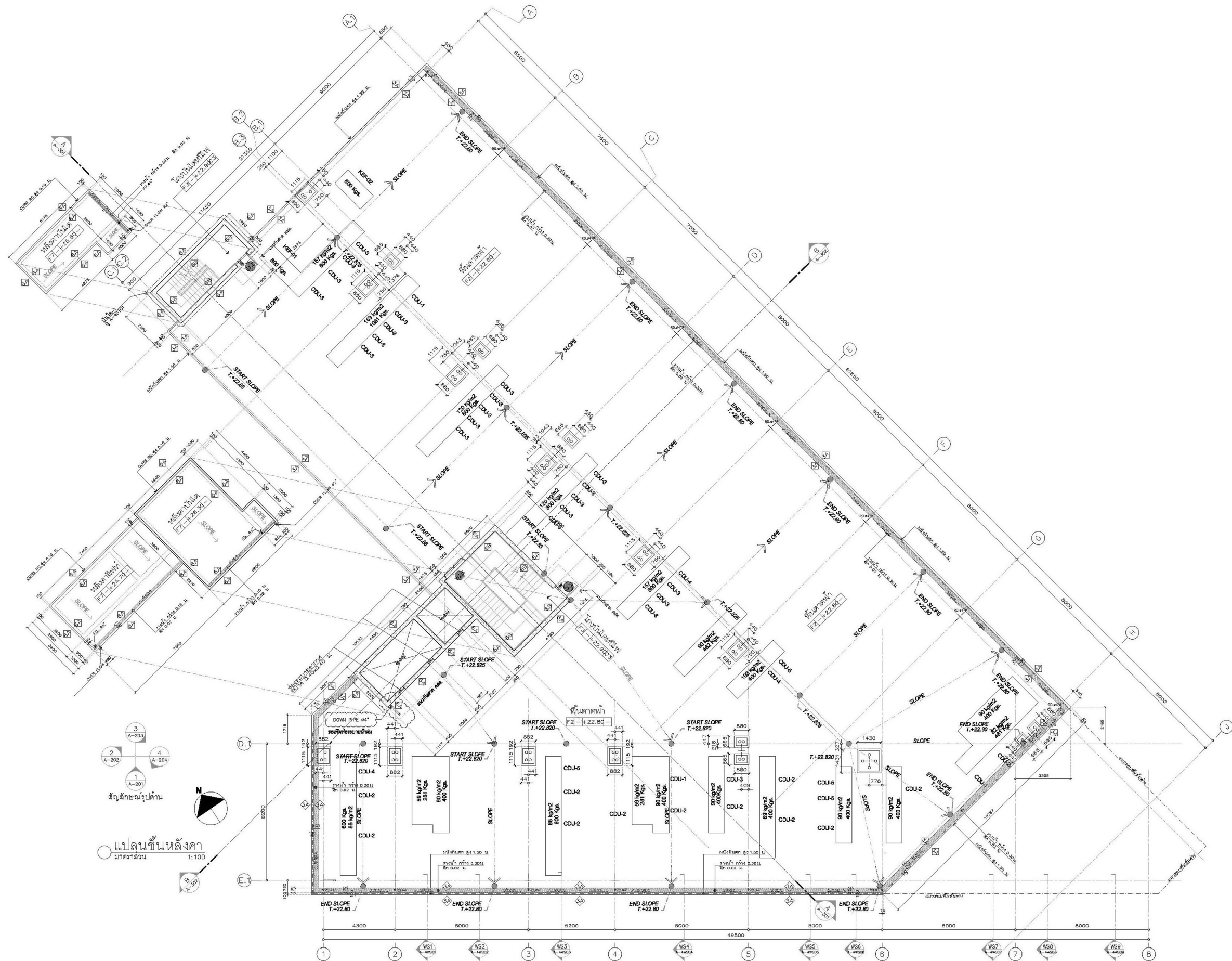




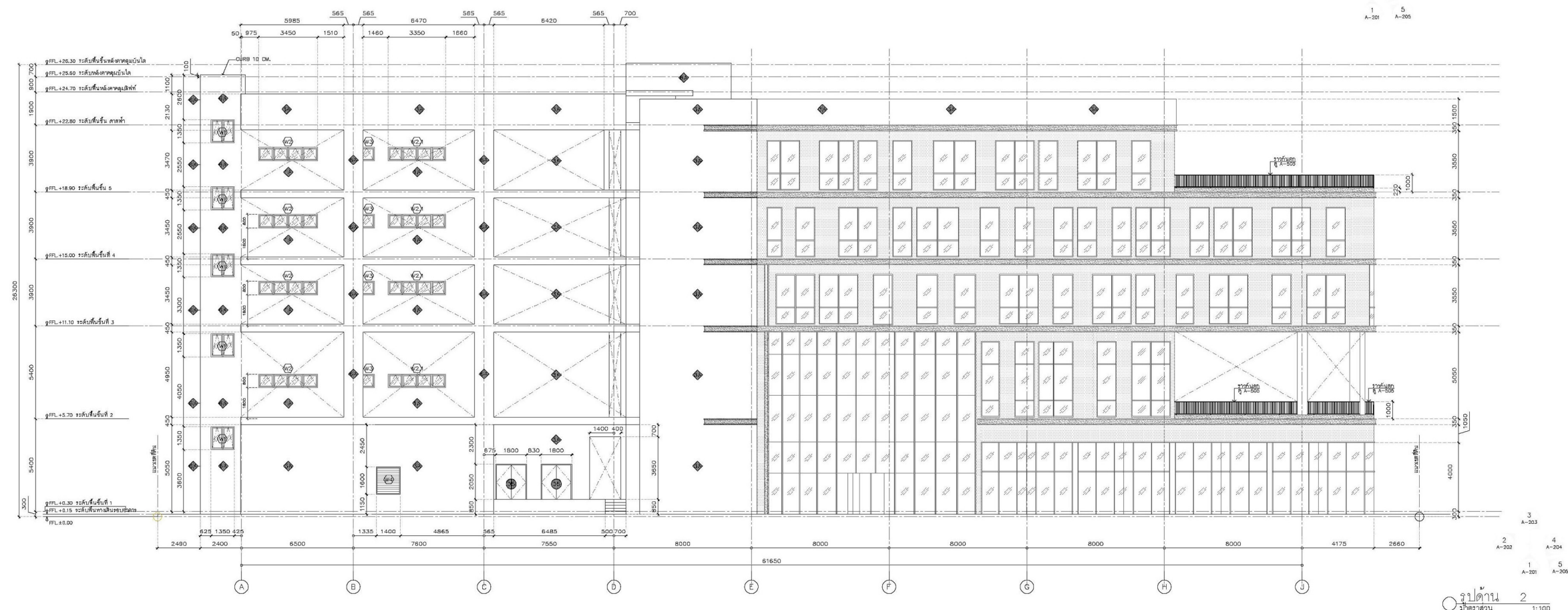
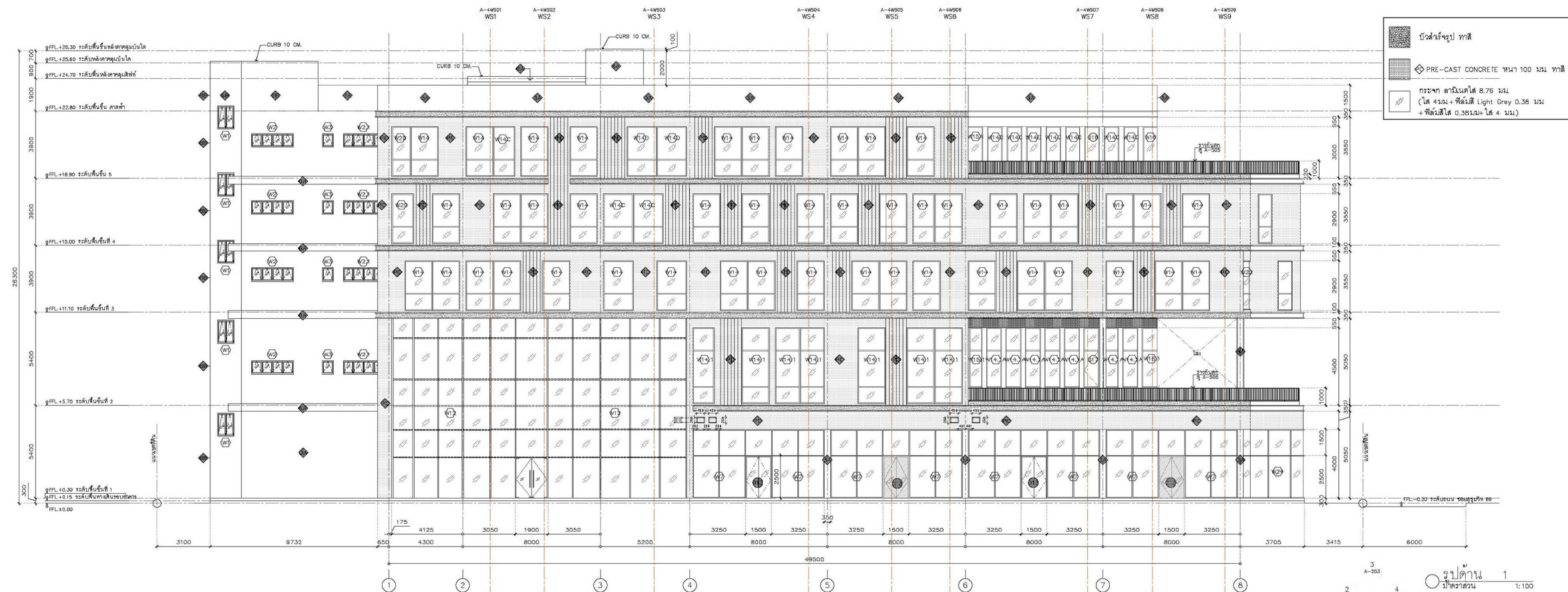
ง : แบบแปลนอาคาร
ไม่เข้ามตราส่วน



ง : แบบแปลนอาคาร
ไม่เข้ามตราส่วน

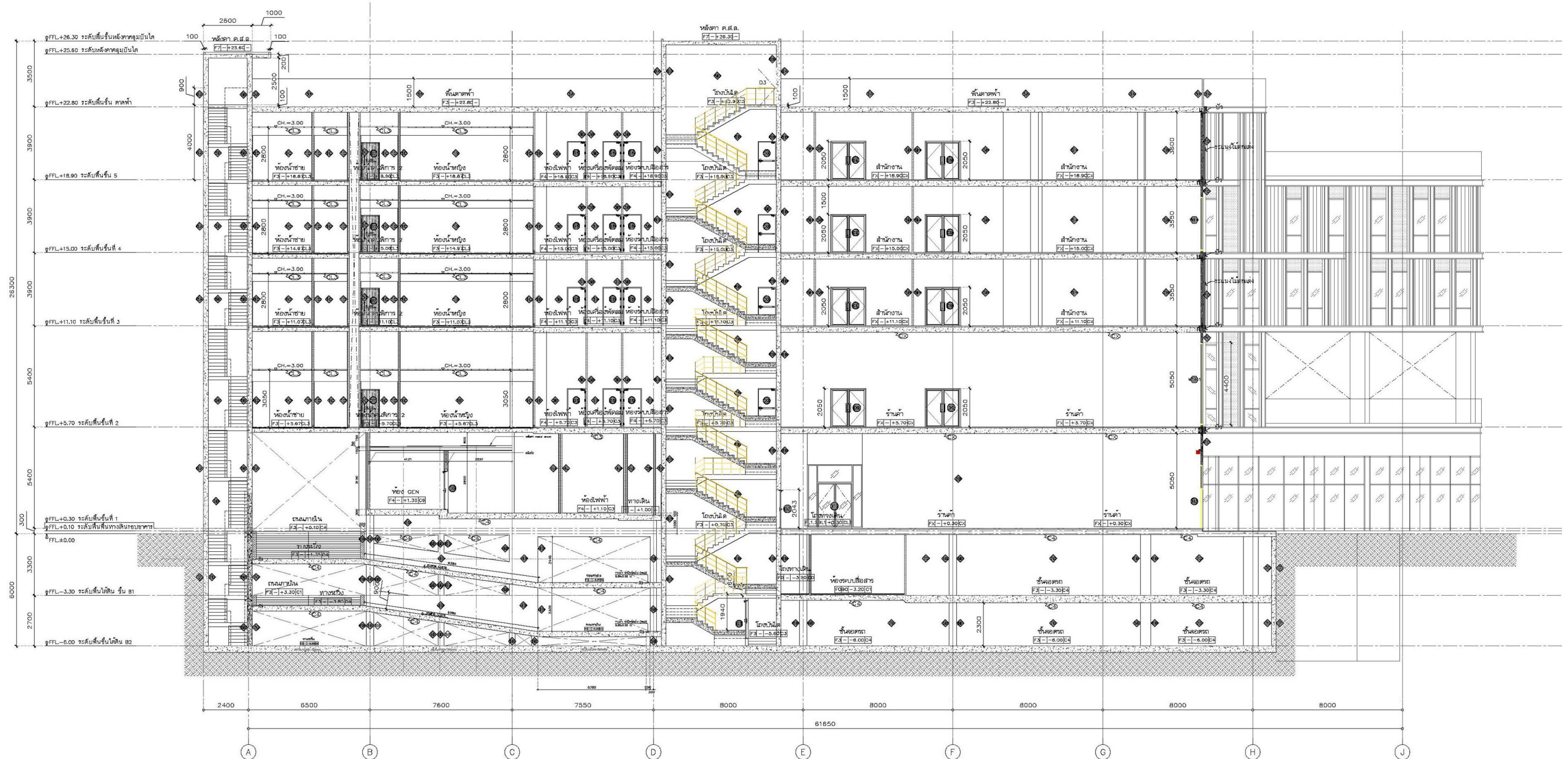


ง : แบบแปลนอาคาร
ไม่เข้ามาตรฐาน



ง : แบบแปลนอาคาร
ไม่เข้ามาตรฐาน





รูปตัด A
SCALE 1:100

ง : แบบแปลนอาคาร
ไม่เข้ามาตรฐาน



ง : แบบแปลนอาคาร
ไม่เข้ามาตรฐาน

ภาคผนวก จ

สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร



(น.ส.๕๖)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 III 7216-13

เลขที่ดิน ๕๖ ๖๑๒๕

หน้าสำรวจ ๒๑๘

ตำบล พระโขนง

(ที่ ๑๓ พระโขนงฝั่งเหนือ)

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๐๓๕

เล่ม ๕๑ หน้า ๓๕

อำเภอ พระโขนง

จังหวัด พระนคร

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

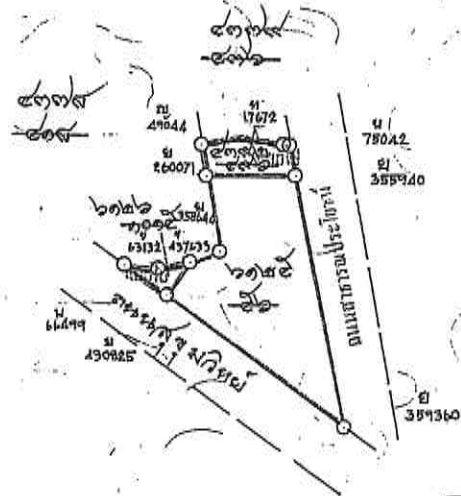
ให้แก่ นายถนัด คอมันตร์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๒๓ หมู่ที่

ถนน ตำบล พญาไท อำเภอ ดุสิต จังหวัด พระนคร

ชื่อย่

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ ๒ งาน ๘๘ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑: ๑๐๐๐ (หนึ่งไร่สองงานเก้าสิบแปดตารางวา) รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑: ๒๐๐๐



โฉนดฉบับนี้รวมจากโฉนดฉบับเดิมคือ โฉนดที่ ๕๐๓๕-๗๓๙๖ อำเภอพระโขนงจังหวัดพระนคร

วันที่ ๕ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๙๘

(ลงชื่อ)อ่านไม่ออก

เจ้าพนักงานที่ดิน

ออก ณ วันที่ ยี่สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบเก้า



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document, including a large number 271856.

ฉบับงานที่ดิน ทาน ออก

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๗๕

อำเภอ

พระโขนง

ทะเบียน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน / ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
		โฉนดที่ดินเดิมออกให้เมื่อวันที่ ๕ เดือน สิงหาคม พุทธศักราช ๒๔๗๖		๒	๗	๗๘	๑	๒	๑๐	๓๓ ๕๐ ๒๔๖ ๗๓๖	
วันที่ ๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๗๘	แบ่งขาย	นายถนิต คอมันตร์	นางสมสุข มงคลสถิตย์	-	-	๗๘	๑	๒	๑๐	๓๓ ๕๐ ๒๔๖ ๗๓๖	(ลงชื่อ) วิสุจน์ จันทร์จิระ
วันที่ ๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๗๘	แบ่งขาย	นายถนิต คอมันตร์	นางยุพา วิสาณนท์	-	-	๒๕	๑	๑	๕๕	๓๓ ๕๐ ๑๐๑๕ ๑๓๓๖๘	(ลงชื่อ) วิสุจน์ จันทร์จิระ
วันที่ ๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๘	ให้	นายถนิต คอมันตร์	นายธีระวุฒิ คอมันตร์	๑	๑	๕๕					(ลงชื่อ) วิชัย อินทรจินดา
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายธีระวุฒิ คอมันตร์	นายสงวน วิมลสิทธิศักดิ์ ผู้เช่า	๑	๑	๕๕					(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายธีระวุฒิ คอมันตร์	นางสาวดารณี บุญอนันต์พงศ์ ผู้เช่า	๑	๑	๕๕					(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายธีระวุฒิ คอมันตร์	นายสมบัติ จิรัตน์ชาญ ผู้เช่า	๑	๑	๕๕					(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายธีระวุฒิ คอมันตร์	นายสมบัติ จิรัตน์ชาญ ผู้เช่า	๑	๑	๕๕					(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายธีระวุฒิ คอมันตร์	นางอารีย์ นาคบุตร ผู้เช่า	๑	๑	๕๕					(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร

สารบัญ (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

โฉนดเลขที่ดิน๑๔๓๘๘๘

อำเภอพระโขนง

จังหวัดกรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวน เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			จำนวน เนื้อที่ดิน คงเหลือ			รายการ เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายจิระวุฒิ คอมันตร์	นางมัยจิน พัวประเทือง ผู้เช่า	๑	๑	๙๕					(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายจิระวุฒิ คอมันตร์	นางตาราวรรณ ปริญญาสุนทร ผู้เช่า	๑	๑	๙๕					(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายจิระวุฒิ คอมันตร์	นายสมบัติ จิระตันหาญ ผู้เช่า	๑	๑	๙๕					(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร
วันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๔	เช่า (มีกำหนด สามสิบปี)	นายจิระวุฒิ คอมันตร์	บริษัท บุติก พระโขนง ทรี จำกัด ผู้เช่า	๑	๑	๙๕					(ลงชื่อ) พรนภา ศิริทวีป
โฉนดที่ดินฉบับนี้จัดทำขึ้นใหม่ตามความในมาตรา ๖๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน											
๑๖.๑.๑											
(นายปรีชา ปรีชาชาญ)											
เจ้าพนักงานที่ดิน											
วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ.2560	โอนชำระ ค่าน (ระหว่างเช่า)	นายจิระวุฒิ คอมันตร์	บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด ผู้รับโอน	1	1	95					
วันที่ 20 กันยายน พ.ศ.2562	แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า	ตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 บัญชีสัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงแก้ไขข้อความแห่งสัญญาเช่าเดิมและให้ใช้ข้อความใหม่แทนในข้อ ๑, ๒ และ ๓ รายละเอียดปรากฏตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 20 กันยายน 2562									





ได้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นค่าเงิน 5.00 บาทแล้ว
 ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่ 59 เลขที่ 0860 364 (ท.ค. ๓๖)
 ลงวันที่ ๑๕ มิ.ย. ๒๕๕๙
 กงช่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนด สามสิบปี)

ที่ดิน โฉนดที่ 4075 เลขที่ดิน 6125 หน้าสำรวจ 219
 ตำบล ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ อำเภอ พระโขนง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 หนังสือสัญญาเช่าได้ทำเมื่อวันที่ 15 เดือน กันยายน พุทธศักราช 2559

ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

ระหว่าง นายสุริยา คอมนตร์ เลขประจำตัวประชาชน 3-1014-02276-44-7 ผู้ให้เช่า อายุ 66 ปี
 (โดย นายบรรลือศักดิ์ ศรีเจริญ แทน)
 สัญชาติ ไทย เชื้อชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ นายถนัด-นางคุณหญิง โมลี
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 123 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ -
 ตำบล/แขวง ห้วยพลู อำเภอ/เขต ราชเทวี จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -
 เลขประจำตัวประชาชน -
 กับ บริษัท บุติก พระโขนง หริจำกัด ผู้เช่า อายุ - ปี
 (โดย นางสาวพิชิตินี บัณฑิตย์ แทน)
 สัญชาติ ไทย เชื้อชาติ - บิดา/มารดาชื่อ -
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารเลขที่ 170/67 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ -
 ตำบล/แขวง คลองเตย อำเภอ/เขต คลองเตย จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -
 เลขประจำตัวประชาชน -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
 ข้อ ๑ ผู้ให้เช่าและผู้เช่า เสนอโฉนดที่ดินแปลงที่ ๔๐๗๕ เลขที่ ๖๑๒๐/๒๗
 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 เป็นต้นไป
 ข้อ ๒ ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 347,922.30 บาท
 (สามร้อยสี่สิบเจ็ดล้านเก้าแสนสองหมื่นสามพันสามร้อยยี่สิบสองบาทถ้วน) โดยชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในไตรมาสนั้น ๆ
 ข้อ ๓ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าสร้างขึ้นเมื่อสิ้นอายุสัญญาแล้วจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า
 ข้อ ๔ ส่วนเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามที่บันทึกท้ายสัญญาฉบับนี้ นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2559 ทุกประการ

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้
 ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....) ผู้เช่า.....
 ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่ารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้
 เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า).....
 (ลงลายมือชื่อผู้เช่า).....
 (ลงลายมือชื่อพยาน).....
 (ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

ตรวจ โฉนดที่ดิน เลขที่ 4075

แล้วไม่มีขาด

ลงชื่อ.....

วันที่.....

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า).....
 (ลงลายมือชื่อผู้เช่า).....
 (ลงลายมือชื่อพยาน).....
 (ลงลายมือชื่อพยาน).....
 เจ้าพนักงานที่ดิน
 นางสาวกัญญากร หวานภาค
 (ฝ่ายฉันทาเขต ๓ ทองหล่อ)
 ผู้ตรวจ

บันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้น ณ เลขที่ 123 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เมื่อ
๑๕ ก.ย. ๒๕๕๙ ระหว่าง

นายจิระวุฒิ คอมนตร์ อยู่บ้านเลขที่ 123 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปใน
สัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง
กับ

บริษัท นูทิด พระโขนง ทรี จำกัด โดย นายมันโมอันซิงห์ ทักราล กรรมการผู้มีอำนาจ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่
170/67 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำบันทึกข้อตกลงกันมีข้อความต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125 เนื้อที่ หมดทั้งแปลง 595 ตารางวา ตั้งอยู่ที่
ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร ปรากฏตามโฉนดที่ดิน เอกสารแนบ
หมายเลข 1 ต่อไปนี้เรียกว่า "ที่ดิน" เพื่อประกอบกิจการพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และนำออกหา
ประโยชน์ ทั้งนี้ รูปแบบการก่อสร้างหรือวิธีการหาประโยชน์จากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นดุลพินิจ
แต่เพียงลำพังของผู้เช่า

2. ระยะเวลาการเช่า

สัญญาฉบับนี้มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี ("ระยะเวลาการเช่า") โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 15
กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592

- 2.1 ผู้ให้เช่าตกลงว่า นับตั้งแต่วันที่ของสัญญานี้จนกระทั่งสิ้นสุดระยะเวลา 10 ปีนับแต่วันที่เริ่มระยะเวลา
การเช่าตามวรรคแรก ผู้เช่าอาจแจ้งความประสงค์โดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้ให้เช่าแต่ละรายว่า
จะต่ออายุสัญญาเช่าที่จดทะเบียนออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันครบกำหนด
ระยะเวลาเช่าตามวรรคแรก และการจดทะเบียนขยายระยะเวลาเช่านี้ผู้เช่าต้องดำเนินการภายใน
ระยะเวลาใดๆ นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าจนกระทั่งสิ้นสุดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่ม
ระยะเวลาเช่าตามวรรคแรก มิเช่นนั้นถือว่าผู้เช่าสละสิทธิขยายระยะเวลาเช่าที่แจ้งความประสงค์
ไว้ ค่าเช่าในช่วงระยะเวลาที่ได้รับการขยายตามวรรคนี้ผู้เช่าตกลงให้เป็นไปตามที่ระบุในข้อ 3. อนึ่ง
หากผู้เช่าประสงค์ขยายระยะเวลาเช่าตามที่กล่าวในข้อนี้เพียงที่ดินบางส่วน ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงก็ได้

สิทธิของการต่อสัญญาออกไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปีนั้นเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า จะถูกยกเลิกทันที
เมื่อผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น ตามข้อ 2.2 หรือเมื่อผู้
เช่าโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ องค์การอื่นที่เทียบเท่าที่อยู่ภายใต้การ
กำกับดูแลโดยคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิการต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อนี้แล้ว ต่อมาในภายหลังผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่ง
ปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น ตามข้อ 2.2 หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้แก่
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ องค์การอื่นที่เทียบเท่าที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยคณะกรรมการ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ผู้เช่าตกลงจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$X = \frac{Y (30\% \times \text{ราคาประเมินที่ดิน})}{30}$$

X = ค่าตอบแทนเพิ่มเติม

Y = จำนวนปีที่ได้มีการขยายเพิ่มเติม

ราคาประเมินที่ดินให้ประเมินโดย Knight Frank Thailand, JLL (Thailand) Ltd., CB
Richard Ellis (Thailand) Co., Ltd. ตามที่ผู้ให้เช่าจะเลือก หรือในกรณีที่บริษัทเหล่านี้ไม่ได้
ดำเนินการประกอบธุรกิจประเมินราคาในขณะนั้น ให้ใช้บริษัทประเมินที่ธนาคารแห่ง
ประเทศไทยรับรอง

ผู้สัญญาตกลงว่าเมื่อผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่น หรือ
โอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้กองทุนรวมฯ ตามความในวรรคก่อน ผู้เช่าต้องชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติม
ดังกล่าวเต็มจำนวนร้อยละ 100 ทันที เมื่อมีการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามวรรคข้างต้นแล้ว จะไม่
ต้องมีการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไปอีกแต่อย่างใด

- 2.2 ผู้ให้เช่าตกลงว่า ผู้เช่าสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือ
บางส่วนให้แก่ผู้อื่นได้โดยที่ผู้รับโอนจะต้องเป็นบุคคลที่มีสถานะการเงินที่ดี มีสภาพคล่องทางการเงิน
หรือมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ บุคคล ให้ความหมายความครอบคลุมถึงนิติบุคคลและ
บุคคลธรรมดา โดยไม่จำกัดสัญชาติ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมาย
ไทย เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัยใดๆ ข้อกำหนดนี้จะไม่เป็นการขัดขวางผู้เช่าในการให้เช่าสิ่งปลูกสร้าง
ทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นระยะเวลาใดๆ ก็ตามเพื่อการประกอบธุรกิจการเช่าและบริการซึ่งเป็นปกติใน
การประกอบธุรกิจ

ผู้ให้เช่าตกลงว่า ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในกลุ่มที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้ถือหุ้นในบริษัทที่รับ
โอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าสามารถจำหน่ายหุ้นในบริษัทนั้นให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้มีสถานะ

เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัท ทักราล แคปิตอล จำกัด ได้โดยต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทุกครั้ง

เมื่อมีธุรกรรมเกิดขึ้นตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ผู้ให้เช่าจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมในอัตรา ร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมที่ผู้เช่าหรือผู้ถือหุ้นในวรรคสองได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยให้คำนวณมูลค่าธุรกรรมเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ตั้งบนที่ดินแปลงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

- 2.3 เมื่อมีเหตุการณ์เกิดขึ้นตามข้อ 2.2 วรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ในระหว่างระยะเวลา 10 ปีนับแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าตามวรรคแรก เมื่อผู้เช่าร้องขอ ผู้ให้เช่าตกลงขยายระยะเวลาการเช่าสำหรับการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีกเป็นระยะเวลาจนครบ 30 ปีนับตั้งแต่วันที่มีการทำธุรกรรม โดยผู้ให้เช่าจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$X = \frac{Y (30\% \times \text{ราคาประเมินที่ดิน})}{30}$$

X = ค่าตอบแทนเพิ่มเติม

Y = จำนวนปีที่ได้มีการขยายเพิ่มเติมจากระยะเวลาการเช่าเดิมที่เหลืออยู่

ราคาประเมินที่ดินให้ประเมินโดย Knight Frank Thailand, JLL (Thailand) Ltd., CB Richard Ellis (Thailand) Co., Ltd. ตามที่ผู้ให้เช่าจะเลือก หรือในกรณีที่บริษัทเหล่านี้ไม่ได้ดำเนินการประกอบธุรกิจประเมินราคาในขณะนั้น ให้ใช้บริษัทประเมินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยรับรอง

ในวันที่มีการจดทะเบียนขยายระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะได้รับร้อยละ 100 ของค่าตอบแทนเพิ่มเติม และคู่สัญญาตกลงว่าเมื่อมีการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมแล้ว จะไม่ต้องมีการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไปอีกแต่อย่างใด

3. ค่าเช่าและกำหนดเวลาชำระค่าเช่า

- 3.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาสให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในไตรมาสนั้นๆ มีรายละเอียดอัตราค่าเช่าซึ่งคำนวณเป็นรายเดือน ดังนี้

ปีที่ 1-4	อัตราค่าเช่าเดือนละ 317,250 บาท (สามแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสองร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ปีที่ 5-7	อัตราค่าเช่าเดือนละ 390,375 บาท สามแสนเก้าหมื่นสามร้อยเจ็ดสิบบาทถ้วน)
ปีที่ 8-10	อัตราค่าเช่าเดือนละ 549,000 บาท (ห้าแสนสี่หมื่นเก้าพันบาทถ้วน)
ปีที่ 11-13	อัตราค่าเช่าเดือนละ 686,550 บาท (หกแสนแปดหมื่นหกพันห้าร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ปีที่ 14-16	อัตราค่าเช่าเดือนละ 810,750 บาท (แปดแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ปีที่ 17-19	อัตราค่าเช่าเดือนละ 936,100 บาท (เก้าแสนสามหมื่นหกพันหนึ่งร้อยบาทถ้วน)
ปีที่ 20-22	อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,146,800 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นแปดร้อยบาทถ้วน)

ปีที่ 23-15 อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,529,850 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนสองหมื่นเก้าพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน)

ปีที่ 26-30 อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,915,250 บาท (หนึ่งล้านเก้าแสนหนึ่งหมื่นห้าพันสองร้อยห้าสิบบาทถ้วน)

รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้นตลอดระยะเวลาสามสิบปี จำนวนทั้งสิ้น 347,922,300 บาท (สามร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนสองหมื่นสองพันสามร้อยบาทถ้วน)

ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ได้มีการขยายตามข้อ 2.1

ปีที่ 31-35 อัตราค่าเช่าเดือนละ 2,249,400 บาท (สองล้านสองแสนสี่หมื่นเก้าพันสี่ร้อยบาทถ้วน)]

โดยผู้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าเป็นเช็คธนาคาร (Cashier's Cheque) หรือตามวิธีการอย่างอื่นที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกัน

เมื่อได้รับคำยินยอมจากผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะต้องไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้เช่าสามารถชำระค่าเช่าที่ดินรายเดือนทั้งหมดก่อนถึงกำหนดเวลา โดยผู้ให้เช่าจะให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณต่อไปนี้

ค่าเช่าที่จะต้องชำระทั้งหมด = $CF_1/(1+d) + CF_2/(1+d)^2 + \dots + CF_n/(1+d)^n$
โดยที่ CF_1 หมายถึง ค่าเช่าล่วงหน้าปีที่ 1, n หมายถึง จำนวนปีที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และ d หมายถึง อัตราส่วนลดตามสัญญานี้ เท่ากับ 9.5%

ทั้งนี้กำหนดเวลาในการชำระค่าเช่าที่ดินรายเดือนที่ยังไม่ถึงกำหนดหลังหักส่วนลดและวิธีการชำระเงินค่าเช่าที่เหลือให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกันอีกครั้งหนึ่ง แต่การตกลงนั้นจะต้องไม่กระทบต่อสิทธิของผู้เช่าในการได้รับส่วนลดในการชำระค่าเช่ารายเดือนทั้งหมดก่อนถึงกำหนดเวลา

3.2 คู่สัญญาจะร่วมกันรับผิดชอบคนละกึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน ตามสัญญาเช่าฉบับนี้

4. การก่อสร้าง

ผู้เช่าอาจก่อสร้าง ปรับปรุง หรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่มีอยู่แล้วในวันเริ่มต้นสัญญาฉบับนี้หรือจะมีขึ้นในภายหลัง ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ หรือที่อาจจะขยายออกไปโดยในกรณีที่ผู้เช่าร้องขอ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการหรือให้ความร่วมมือในการดำเนินการดังกล่าวทุกประการ รวมถึงยินยอมเป็นการล่วงหน้าให้หน่วยงานของรัฐ หรือเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำสาธารณูปโภคประเภทถนนลอยฟ้า (SKY WALK) หรือระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้า เชื่อมส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารกับระบบสาธารณูปโภค หรือระบบขนส่งมวลชนดังกล่าว เพื่อให้ประชาชนใช้เป็นทางเข้าหรือออกจากอาคารหรือระบบขนส่งมวลชน ตามเกณฑ์ที่หน่วยงานดังกล่าวกำหนด แต่ทั้งนี้ต้องไม่ทำให้ส่วนใดส่วนหนึ่งของที่ดินตามสัญญานี้เป็นที่สาธารณะหรือตกอยู่ภายใต้การจำยอมใดๆ

สิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และคำรับรองของผู้เช่า

- 5.1 ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าภาษีที่เกี่ยวข้องบรรดาสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้างซึ่งรวมถึงภาษีโรงเรือนและที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และค่าภาษีบำรุงท้องที่ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 (หากมี) และ/หรือ ตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นเพื่อเรียกเก็บ ประเมิน ค่าภาษีหรือเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่านี้ ภายในระยะเวลาที่ทางราชการได้กำหนดไว้ตามกฎหมายตลอดอายุสัญญาเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้
- 5.2 ผู้เช่าจะไม่กระทำหรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการใดๆ ในหรือต่อเนื่องกับสถานที่เช่าให้เป็นที่น่ารังเกียจหรือขัดต่อศีลธรรมอันดี หรือกฎหมายหรือข้อห้าม หรืออาจเกิดอันตรายก่อความเสียหายเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อื่นเกินสมควร
- 5.3 ผู้เช่าสัญญาว่า จะไม่นำที่ดินที่เช่านี้ทั้งหมดหรือแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น หรือให้ผู้อื่นครอบครองแทนไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ บุคคลดังกล่าวเป็นเครือญาติกับผู้เช่าหรือเป็นบริษัทร่วมของผู้เช่า เครือญาติกลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัททักราล แคปปิตอล จำกัด ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้หากมีค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวผู้เช่าต้องรับผิดชอบทั้งสิ้น แต่เพียงฝ่ายเดียว ส่วนสิ่งปลูกสร้างเป็นสิทธิของผู้เช่าที่จะหาประโยชน์ต่างๆได้ เช่น ให้เช่า, นำไปเป็นหลักประกัน แต่ต้องไม่ทำให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเสื่อมมูลค่าลงอย่างมีนัยสำคัญ

6. สิทธิ หน้าที่ และคำรับรองของผู้ให้เช่า

- 6.1 ผู้ให้เช่ารับรองว่าที่ดินตามสัญญาเช่าฉบับนี้เป็นสิทธิของผู้ให้เช่าโดยชอบด้วยกฎหมาย และในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ารับรองว่าจะไม่ใช้สิทธิและหรือกระทำการใดๆ อันจะทำให้ผู้เช่าเสื่อมประโยชน์จากการใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า
- 6.2 ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้จากการเช่าที่ดิน และยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิหักภาษี ฯ ที่จ่ายจากการให้เช่าดังกล่าวได้
- 6.3 ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมืออำนวยความสะดวกตลอดจนการลงนามในเอกสาร หรือส่งมอบเอกสารต่างๆให้แก่ผู้เช่า เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าในการใช้ติดต่อกับหน่วยงานของราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการพัฒนาที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และยินยอมเป็นการล่วงหน้าที่จะอนุญาตให้หน่วยงานของรัฐ หรือเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำสาธารณูปโภคประเภทถนนลอยฟ้า (SKY WALK) หรือระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้า เชื่อมส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารกับระบบสาธารณูปโภค หรือระบบขนส่งมวลชนดังกล่าว เพื่อให้ประชาชนใช้เป็นทางเข้าหรือออกจากอาคารหรือระบบขนส่งมวลชน ตามเกณฑ์ที่หน่วยงาน

ดังกล่าวกำหนด แต่ทั้งนี้ต้องไม่ทำให้ส่วนใดส่วนหนึ่งของที่ดินตามสัญญานี้เป็นที่สาธารณะหรือตกอยู่ภายใต้การจำยอมใดๆ

รวมถึงการยินยอมให้นำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันใดๆ กับบุคคลใดๆ รวมถึงการให้ความยินยอมเป็นการล่วงหน้าในการโอนสิทธิการเช่าอันเนื่องมาจากการถูกบังคับหลักประกัน โดยถือว่าหนังสือนี้เป็นการให้ความยินยอมล่วงหน้า โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินไปเป็นหลักประกันแก่สถาบันการเงินซึ่งให้สินเชื่อแก่โครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินได้ไม่ว่าจะเป็นการให้สินเชื่อตั้งแต่เริ่มโครงการหรือการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินอื่นในภายหลัง (refinance) ด้วย ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมล่วงหน้าแก่การโอนสิทธิดังกล่าวและการบังคับหลักประกันด้วย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ความร่วมมือในการลงนามในเอกสารอันเกี่ยวกับหลักประกันตามที่สถาบันการเงินจะร้องขอตามรูปแบบของเอกสารดังที่ปรากฏในเอกสารแนบหมายเลข 2 ของบันทึกนี้ หรือตามแบบมาตรฐานและตามรูปแบบของความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าในรูปแบบอื่นตามที่สถาบันการเงินจะกำหนด ซึ่งจะต้องไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญไปจากข้อความในแบบตามเอกสารแนบหมายเลข 2 ของบันทึกนี้ โดยสถาบันการเงินแต่ละรายอาจมีรูปแบบของหลักประกันและแบบของเอกสารหลักประกันที่แตกต่างไปจากเอกสารแนบหมายเลข 2 และสถาบันการเงินแต่ละรายอาจมีเอกสารเพิ่มเติมอื่นอันเกี่ยวกับหลักประกันที่จะต้องได้รับความร่วมมือในการลงนามในเอกสารจากเจ้าของที่ดินตามที่ทางสถาบันการเงินจะกำหนด และในกรณีที่กฎหมายมีการเปลี่ยนแปลงให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนหลักประกันกับหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดได้ เจ้าของที่ดินจะให้ความร่วมมือในการดำเนินการจดทะเบียนหลักประกันดังกล่าวตามวิธีการของกฎหมายและตามที่สถาบันการเงินจะกำหนด

- 6.4 ในระหว่างอายุสัญญาเช่านี้ หรือระยะเวลาที่จะขยายออกไป หากผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะขายที่ดิน ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าเป็นผู้ซื้อที่ดินรายแรก เมื่อผู้ให้เช่าได้แจ้งการขายที่ดินเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบแล้ว หากพ้นกำหนด 80 วัน นับแต่วันที่เจ้าของที่ดินมีหนังสือถึงผู้เช่าแล้ว แต่ผู้เช่ายังคงไม่แจ้งความประสงค์ที่จะซื้อที่ดินจากผู้ให้เช่าหรือคู่สัญญา ยังคงไม่สามารถตกลงซื้อขายที่ดินดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะนำที่ดินออกขายให้กับบุคคลภายนอกได้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเช่นเดียวกับที่เสนอให้กับผู้เช่า

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินเป็นเครือญาติหรือเป็นกิจการในเครือของผู้ให้เช่าหรือเครือญาติไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้เงื่อนไขตามข้อ 6.4 วรรคแรกนี้ ไม่มีผลบังคับ

- 6.5 ในกรณีที่สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงเพราะสัญญาเช่าครบกำหนดเวลา ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าที่ดินรายแรก โดยผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ในการต่ออายุการเช่าดังกล่าวสองปีก่อนครบสัญญาเช่า ทั้งนี้ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเดิม ยกเว้นอัตราค่าเช่า ซึ่งทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงกันใหม่ หากทั้งสองฝ่ายตกลงกันไม่ได้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะนำที่ดินออกให้เช่ากับบุคคลภายนอกได้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเช่นเดียวกับที่เสนอให้กับผู้เช่า

ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดินใหม่เป็นเครือญาติหรือเป็นกิจการในเครือของผู้ให้เช่าหรือเครือญาติ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้เงื่อนไขตามข้อ 6.5 บรรทัดแรกนี้ไม่มีผลบังคับ

7. ข้อตกลงอื่นๆ

- 7.1 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงเพราะสัญญาเช่าครบกำหนดเวลา และไม่มีต่อการต่อสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่าแล้วหรือสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใดอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อันได้แก่ การผิดนัดจ่ายค่าเช่าเกินกว่าสองงวดในหนึ่งปีปฏิทิน ก็ให้บรรดาสິงปลูกสร้างที่ทำลงในที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดทันที ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียม ค่าภาษี ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนรับโอนสิมปลูกสร้างดังกล่าว หรือผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่ารื้อถอนสิมปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้งานได้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยกำหนดให้ผู้เช่ารื้อถอนให้เสร็จสิ้นภายใน 120 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือการแจ้งรื้อถอนจากผู้ให้เช่าก็ได้

หากผู้เช่าไม่จัดการดังกล่าวภายในกำหนด 90 วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดเข้าครอบครองที่ดินเช่า ตลอดจนสิมปลูกสร้างต่างๆ ในที่ดินที่เช่าได้ทันที และให้ถือว่าทรัพย์สินที่ผู้เช่ามิได้ขนย้ายออกไปตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าโดยไม่มีค่าตอบแทน รวมทั้งผู้ให้เช่าหรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดมีสิทธิปิดกั้นล้อมรั้ว ขัดขวางไม่ให้ผู้เช่าและ/หรือบริวาร และ/หรือบุคคลใดๆ เข้าไปในที่ดินที่เช่า และสิมปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้ทันที ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าปรับแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละ 15,000 บาท นับแต่วันที่พ้นกำหนด 90 วัน แต่สูงสุดไม่เกิน 180 วันเท่านั้น

อนึ่ง หากผู้ให้เช่าต้องดำเนินการรื้อถอนสิมปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้งานได้เอง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด

- 7.2 หากที่ดินตามสัญญานี้ถูกเวนคืนตามกฎหมายหรือสิ้นสภาพไป ไม่อาจใช้ประโยชน์ได้เพราะเหตุสุดวิสัย ผู้ให้เช่าตกลงลดค่าเช่าตามจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนหรือสิ้นสภาพไป และเนื้อที่ที่ถูกข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ตามกฎหมายอันเป็นผลกระทบจากเวนคืนหรือเสื่อมสภาพนั้น

หากเนื้อที่ของที่ดินถูกเวนคืนหรือสิ้นสภาพไปเกินกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงใหญ่ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินทั้งสองแปลงได้ทันที

- 7.3 บรรดาคำมั่นต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้купันบรรดาผู้รับโอนสิทธิหรือผู้สืบสิทธิจากผู้ให้เช่า

7. 

การไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า

เว้นแต่ในส่วนที่เป็นการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าในส่วนที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุในข้อ 7.1 หากผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือหลายข้อรวมกัน และผู้ให้เช่าได้มีหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว และผู้เช่าไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาที่ได้แจ้งเตือนแล้ว ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันเลิกกันทันที ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินค่าตอบแทนการเช่าที่ได้รับไปแล้วล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดซึ่งผู้เช่าได้ชำระมาแล้วทั้งหมด รวมทั้งค่าเสียหายอื่นๆที่เกิดขึ้น

9. การแก้ไข

สัญญาฉบับนี้จะแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงได้ก็แต่โดยความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรที่ลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงอย่างถูกต้องนั้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

10. เบ็ดเตล็ด

- 10.1 หนังสือ คำบอกกล่าวหรือเอกสารอื่นใด หากได้ส่งไปยังคู่สัญญาโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ณ สถานที่อันเป็นภูมิลำเนาของคู่สัญญา ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าได้มีการส่งให้กับคู่สัญญาโดยชอบแล้ว ไม่ว่าการส่งนั้นจะมีผู้รับหรือไม่ หากมีการเปลี่ยนแปลง หรือย้ายที่อยู่ไปจากที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาต้องแจ้งที่อยู่ใหม่ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ มิเช่นนั้นให้ถือว่าบรรดาหนังสือ หรือเอกสารที่ได้ส่งไปยังภูมิลำเนาที่ได้ระบุไว้ข้างต้นนี้หรือที่ได้แจ้งครั้งล่าสุด เป็นการส่งโดยชอบแล้ว
- 10.2 การชำระเงินใดๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระให้กับผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงชำระให้กับผู้ให้เช่า ในเวลาทำการปกติของผู้ให้เช่าและ ณ สถานที่อันเป็นภูมิลำเนาของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
- 10.3 การที่ผู้ให้เช่า ผ่อนปรน ใช้อิทธิ หรือไม่ใช้อิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่ากระทำการ หรือไม่กระทำการใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ ไม่ถือเป็นการลบล้างหรือสละสิทธิใดๆ ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ให้ถือว่าเป็นการให้สัตยาบัน การกระทำผิดเงื่อนไขของผู้เช่า ผู้ให้เช่ายังคงมีสิทธิเรียกร้องทวงถาม บอกละเมิดสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายกับผู้เช่า ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่ายังคงผิดนัด หรือ ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไม่ครบถ้วน

ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า
(นายสุริยา คอมนตร์)

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า
(บริษัท บูทิด พระโขนง ทรี จำกัด)
(นายณัฏฐ์ไมอ์นิงห์ ทักราด กรรมการ)

BOUTIQUE

ลงชื่อ _____ พยาน
(อาเธอร์ นิชเซนบร็อก)

ลงชื่อ เจมส์ พยาน
(๖๖๒พร ๑๙๙๙รณ ๙กษ)

[Signature]

เอกสารแนบหมายเลข 1
สำเนาโฉนดที่ดิน

[สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125]



(ท.ด. ๑๖)

6002

(R008)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

ที่ดิน

ระวาง 5136 III 7216-13(1:1000)

เลขที่ดิน 6125

หน้าสำรวจ 219

โฉนดเลขที่ 4075

ตำบล

ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ

อำเภอ

พระโขนง

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

วันที่ 20

เดือน กันยายน

พ.ศ. 2562

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด

(โดย นายสุรเสกข์ เอื้องกราย แทน)

ผู้ให้เช่า

บริษัท บุทิต พระโขนง ทรี จำกัด

(โดย นายสุรเสกข์ เอื้องกราย แทน)

ผู้เช่า

อายุ ปี สัญชาติ ไทย,ไทย เชื้อชาติ

บิดา/มารดาชื่อ

อยู่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ 123

ตรอก/ซอย

ถนน เพชรบุรี

หมู่ที่

ตำบล/แขวง ห้วยพญาไท อำเภอ/เขต ราชเทวี

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรศัพท์

ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ดังต่อไปนี้ :-

- ข้อ (๑) ด้วยข้าพเจ้า บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า บริษัท บุทิต พระโขนง ทรี จำกัด ผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในสัญญาแนบท้ายเดิม โดยไขข้อความใหม่แทนในข้อ 1. ข้อ 2. และข้อ 3. รายละเอียดปรากฏตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2562
- ข้อ (๒) ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายจึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย
- ข้อ (๓) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559
- บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(แนบตามหนังสือมอบอำนาจ ลว.2 ก.ค. 2562) ลงชื่อ

(แนบตามหนังสือมอบอำนาจ ลว.2 ก.ค. 2562) ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ผู้ให้เช่า

ผู้เช่า

(เจ้าพนักงานที่ดิน หลังขาย) พยาน

(เจ้าพนักงานที่ดิน หลังขาย) พยาน

(เจ้าพนักงานที่ดิน หลังขาย) พยาน

(เจ้าพนักงานที่ดิน หลังขาย) พยาน

(เจ้าพนักงานที่ดิน หลังขาย) พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ตรวจ โฉนดที่ดิน เลขที่ 4075

แล้วไม่มีข้อขัด

ลงชื่อ

วันที่

เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน

-เห็นการรับค่าเช่า

-ดำเนินการแก้ไข

วันที่ ๒๐ ก.ย. ๒๕๖๒

นายสุรเสกข์ เอื้องกราย

20 ก.ย. 2562

นางสุพัตรา ยัสสักรังษี

๒๐ ก.ย. ๒๕๖๒

บันทึกข้อตกลงสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559
ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ทำขึ้น ณ เลขที่ 123 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ระหว่าง

ก. บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด โดย นางกรวิลา ทิระยมทรงโยธิน
และ นายสุวิทย์ คอมนันท์ กรรมการผู้มีอำนาจ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

ข. บริษัท นูทิด พระโขนง ทรี จำกัด โดยนายมันโมอันชิงห์ ทักกราล กรรมการผู้มีอำนาจ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 170/67 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่นายสุวิทย์ คอมนันท์ และผู้เช่าได้เข้าทำหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่เดียวกัน (เรียกว่า "บันทึกข้อตกลงฯ") ต่อมา นายสุวิทย์ คอมนันท์ ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 4075 ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าภายใต้หนังสือสัญญาแบ่งเช่าและบันทึกข้อตกลงฯ ให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจึงเข้าเป็นผู้สืบทอดสิทธิและหน้าที่ภายใต้หนังสือสัญญาแบ่งเช่าและบันทึกข้อตกลงฯ ในฐานะผู้ให้เช่ารายใหม่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เนื่องจากผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอก (ในรูปแบบของการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดิน หรือการโอนหุ้นในผู้เช่า) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงประสงค์ที่จะแก้ไขเงื่อนไขบางประการในบันทึกข้อตกลงฯ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. การโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าตกลงแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ ว่า ผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการโอนสิทธิการเช่าภายใต้หนังสือสัญญาแบ่งเช่าและบันทึกข้อตกลงฯ ให้แก่บุคคลภายนอก โดยจะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดินตามที่ระบุในวรรคแรกของข้อ 2.2 หรือเป็นการที่ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าโอนหุ้นในผู้เช่าให้แก่บุคคลภายนอกตามที่ระบุในวรรคสองของข้อ 2.2

ในกรณีธุรกรรมเกิดขึ้นตามวรรคแรกของข้อ 2.2 เมื่อผู้เช่าได้รับเงินค่าโอนแล้ว ผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมที่ผู้เช่าได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยให้คำนวณมูลค่าธุรกรรมเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ตั้งบนที่ดินแปลงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับเงินค่าโอนครบถ้วนแล้วจากบุคคลภายนอก



ในกรณีธุรกรรมเกิดขึ้นตามวรรคสองของข้อ 2.2 เมื่อผู้ถือหุ้นได้รับเงินค้ำหุ้นแล้ว ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมที่ผู้ถือหุ้นได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าวรวมกัน โดยให้คำนวณมูลค่าธุรกรรมเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ตั้งบนที่ดินแปลงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าได้รับเงินค้ำหุ้นครบถ้วนแล้วจากบุคคลภายนอก และผู้ให้เช่าตกลงจะไม่เรียกเก็บค่าตอบแทนข้างต้นจากผู้เช่า เว้นแต่เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าไม่ชำระค่าตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดข้างต้น ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าแทนทั้งจำนวนภายใน 7 วันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาชำระค่าตอบแทนของผู้ถือหุ้นของผู้เช่าข้างต้น

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่ารับทราบและตกลงว่า การชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมข้างต้นจะมีผลใช้บังคับเพียงครั้งเดียวตลอดระยะเวลาภายใต้หนังสือสัญญาแบ่งเช่าและบันทึกข้อตกลงฯ ดังนั้น วรรคสามของข้อ 2.2 จะถูกแก้ไขเพิ่มเติมตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าตอบแทนภายใต้ข้อ 1 ของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้

2. การแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงฯ

คู่สัญญาตกลงแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงฯ ดังนี้ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าตอบแทนภายใต้ข้อ 1 ของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้

2.1 ให้ยกเลิกวรรคสองของข้อ 2.1 ของบันทึกข้อตกลงฯ โดยให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมโดยชัดแจ้งว่า สิทธิของการต่อสัญญาออกไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปีนั้นเป็นสิทธิที่ตกทอดไปยังผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดินตามข้อ 2.2 หรือผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าของผู้เช่าทุกกรณี หรือกรณีมีการโอนหุ้นในบริษัทผู้เช่า แต่เฉพาะในคราวที่เป็นการโอนไม่ว่าด้วยวิธีใดที่ระบุข้างต้นจากบริษัทในกลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด ให้แก่ผู้รับโอนบุคคลภายนอก (เรียกว่า "ผู้รับโอนคนแรก") เท่านั้น โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่เพื่อให้การต่อสัญญาเช่าอีกเป็นระยะเวลา 5 ปีดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ เมื่อผู้รับโอนคนแรกจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดิน หรือโอนสิทธิการเช่า หรือกรณีมีการโอนหุ้นของผู้รับโอนคนแรกในคราวต่อไป สิทธิต่อระยะเวลาเช่าอีก 5 ปีจะยกเลิกและไม่ตกทอดต่อไปอีก"

2.2 ให้ยกเลิกวรรคสุดท้ายของข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ โดยให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ไม่ว่าจะเป็นกรณีผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างพร้อมโอนสิทธิการเช่าหรือผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าหรือกรณีโอนหุ้นบริษัทผู้เช่าก็ตาม ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าพร้อมรับโอนสิทธิการเช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า หรือผู้ถือหุ้นรายใหม่ในบริษัทผู้เช่า จะต้องเป็นบุคคลที่มีสถานะการเงินที่ดี มีสภาพคล่องทางการเงิน และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในการประกอบธุรกิจ"

3. ข้อกำหนดทั่วไป

3.1 โดยบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ผู้ให้เช่าแสดงเจตนาโดยชัดแจ้งในการเช่าผูกพันตนตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 บันทึกข้อตกลงฯ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ

3.2 ด้อยค่าหรือค่านิยมใด ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ มีความหมายเช่นเดียวกับด้อยค่าหรือค่านิยมตามที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงฯ ทุกประการ เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นโดยเฉพาะ

3.3 ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลงฯ รวมถึงเอกสารแนบท้ายต่าง ๆ ยังคงมีผลผูกพันและสามารถใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาได้ดังเดิมทุกประการเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

3.4 บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 4 (สี่) ฉบับ มีข้อความตรงกันทุกประการ คู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและเห็นว่าถูกต้องตรงกับเจตนารมณ์แล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด



ลงชื่อ [ลายมือชื่อ]

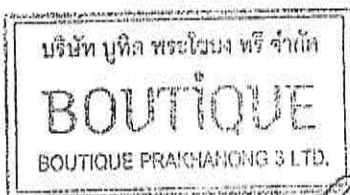
[นายธิดา หิรัญทองโยธิน]

ลงชื่อ [ลายมือชื่อ]

[นายธีรกุล คอมนทร์]

บริษัท บูติค พระโขนง ทรี จำกัด

(ตราประทับ)



P7
ลงชื่อ [ลายมือชื่อ]

[นายปรับชะรินทร์ ทักวาล]

ลงชื่อ พยาน

[นายเอกณัฐ อึ้งภากรณ์]

ลงชื่อ พยาน

[นายครองธรรม ลิ้มปะพันธุ์]

บันทึกข้อตกลงและสัญญาเช่า

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นที่ บ้านเลขที่ 123 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เมื่อ วันที่ 16 มิถุนายน 2559 ระหว่าง

นางกวีดา พิษเยนทรโยธิน และนายอรรถพล สุทัศน์ ณ อยุธยา อยู่บ้านเลขที่ 123 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร และนายรัฐระวุฒิ คอมนันตร์ อยู่บ้านเลขที่ 123 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

นายมันโมอันซิงห์ ทักราล ผู้เริ่มกิจการ บริษัท บุญทิศ พระโขนง วัน จำกัด บริษัท บุญทิศ พระโขนง หู จำกัด และ บริษัท บุญทิศ พระโขนง ตรี จำกัด ซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 170/67 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้นที่ 21 ซอยสุขุมวิท 16 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่นางกวีดา พิษเยนทรโยธิน และนายอรรถพล สุทัศน์ ณ อยุธยา เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 24069 เลขที่ดิน 6126 ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 1,529 ตารางวา (ในบันทึกนี้จะเรียกว่า "ที่ดินแปลงใหญ่") และนายรัฐระวุฒิ คอมนันตร์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125 ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 595 ตารางวา (ในบันทึกนี้จะเรียกว่า "ที่ดินแปลงเล็ก") และผู้ให้เช่ามีความประสงค์ให้ผู้เช่าที่ดินทั้ง 2 แปลง ดังกล่าว (ในบันทึกนี้จะเรียกที่ดินแปลงใหญ่และที่ดินแปลงเล็ก รวมกันว่า "ที่ดิน")

โดยที่ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าที่ดินจากผู้ให้เช่า

โดยที่ ขณะทำบันทึกนี้ ที่ดินยังมีสิ่งปลูกสร้างและผู้อื่นครอบครองอยู่

ดังนั้น ทั้งสองฝ่ายตกลงทำบันทึกข้อตกลงกัน มีข้อความต่อไปนี้

1. เพื่อประโยชน์แห่งสัญญานี้ "วันที่ส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้เช่า" หมายถึง วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่าว่า ผู้ครอบครองที่ดินรายสุดท้ายได้ขนย้ายทรัพย์สินของตนออกจากที่ดินและสามารถส่งมอบการครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าแล้ว
2. ผู้ให้เช่า ตกลงจะให้ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองและเช่าที่ดิน เพื่อการก่อสร้างและใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยปลอดจากภาระผูกพันทั้งปวง เพื่อการก่อสร้างเป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้เช่าและมีค่าตอบแทนที่ดินแปลงละ 1,000 (หนึ่งพัน) บาทต่อเดือนตลอดระยะเวลา 3 ปี ดังกล่าว ทั้งนี้ ให้ถือข้อกำหนดและเงื่อนไขตามบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียนที่ได้แนบมาพร้อมกับบันทึกข้อตกลงนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า 3 ปีนี้โดยอนุโลม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการที่ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ อำนวยความสะดวก ตลอดจนการลงนามในเอกสาร หรือส่งมอบเอกสารต่างๆ ให้แก่ผู้เช่า เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าในการใช้ติดต่อกับ

หน่วยงานของราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการพัฒนาที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และให้ถือว่าบันทึกข้อตกลงนี้เป็นหลักฐานแห่งสัญญาเช่าด้วย

ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิม ผู้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเพียงฝ่ายเดียว

ตลอดอายุการให้ประโยชน์ในที่ดินตามข้อนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าภาษีที่เกี่ยวข้องบรรดาสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสิ่งปลูกสร้างซึ่งรวมถึงภาษีโรงเรือนและที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และค่าภาษีบำรุงท้องที่ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 (หากมี) และ/หรือ ตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นเพื่อเรียกเก็บ ประเมิน ค่าภาษีหรือเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ ภายในระยะเวลาที่ทางราชการได้กำหนดไว้ตามกฎหมาย

3. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า เช่าที่ดินเป็นเวลา 30 ปี (สามสิบปี) โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่าข้อ 2 ภายใต้เงื่อนไขการเช่าที่ดินที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียนที่ได้แนบมาพร้อมกับบันทึกข้อตกลงนี้ ทั้งนี้ไม่ว่าผู้เช่าจะได้ก่อสร้างโครงการเสร็จเรียบร้อยหรือไม่ก็ตาม

- 3.1 ผู้ให้เช่าตกลงว่า นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้จนกระทั่งสิ้นสุดระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาตามข้อ 2 ผู้เช่าอาจแจ้งความประสงค์โดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าแต่ละรายว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าที่จดทะเบียนออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามวรรคแรก ของข้อ 3. และการจดทะเบียนขยายระยะเวลาเช่านี้ผู้เช่าต้องดำเนินการภายในระยะเวลาใดๆ นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าจนกระทั่งสิ้นสุดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาตามข้อ 2 มิเช่นนั้นถือว่าผู้เช่าสละสิทธิขอขยายระยะเวลาเช่าที่แจ้งความประสงค์ไว้ ค่าเช่าในช่วงระยะเวลาที่ได้รับการขยายตามวรรคนี้ผู้สัญญาตกลงให้เป็นไปตามที่ระบุในข้อ 6. อนึ่ง หากผู้เช่าประสงค์ขยายระยะเวลาเช่าตามที่กล่าวในข้อนี้เพียงที่ดินบางส่วน ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงก็ได้

สิทธิของการต่อสัญญาออกไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปีนั้นเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า จะถูกยกเลิกทันทีเมื่อผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น ตามข้อ 3.2 หรือเมื่อผู้เช่าโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ องค์การอื่นที่เทียบเท่าที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิการต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อนี้แล้ว ต่อมาในภายหลังผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น ตามข้อ 3.2 ของบันทึกฉบับนี้หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ องค์การอื่นที่เทียบเท่าที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ผู้เช่าตกลงจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามสูตรการคำนวณ ดังนี้

6/2561
12

$$X = \frac{Y (30\% \times \text{ราคาประเมินที่ดิน})}{30}$$

30

X = ค่าตอบแทนเพิ่มเติม

Y = จำนวนปีที่ได้มีการขยายเพิ่มเติม

ราคาประเมินที่ดินให้ประเมินโดย Knight Frank Thailand, JLL (Thailand) Ltd., CB Richard Ellis (Thailand) Co., Ltd. ตามที่ผู้ให้เช่าจะเลือก หรือในกรณีที่บริษัทเหล่านี้ไม่ได้ดำเนินการประกอบธุรกิจประเมินราคาในขณะนั้น ให้ใช้บริษัทประเมินที่ดินอาคารแห่ง ประเทศไทยรับรอง

คู่สัญญาตกลงว่าเมื่อผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่น หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้กองทุนรวมฯ ตามความในวรรคก่อน ผู้เช่าต้องชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมดังกล่าวเต็มจำนวนร้อยละ 100 ทันที เมื่อมีการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามวรรคข้างต้นแล้ว จะไม่ต้องการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไปอีกแต่อย่างใด

- 3.2 ผู้ให้เช่าตกลงว่า ผู้เช่าสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้อื่นได้โดยที่ผู้รับโอนจะต้องเป็นบุคคลที่มีสถานะการเงินที่ดี มีสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ บุคคล ให้นิยามความครอบคลุมถึงนิติบุคคลและบุคคลธรรมดา โดยไม่จำกัดสัญชาติ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายไทย เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัยใดๆ ข้อกำหนดนี้จะไม่เป็นการขัดขวางผู้เช่าในการให้เช่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นระยะเวลาใดๆ ก็ตามเพื่อการประกอบธุรกิจการเช่าและบริการซึ่งเป็นปกติในการประกอบธุรกิจ

ผู้ให้เช่าตกลงว่า ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในกลุ่มที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้ถือหุ้นในบริษัทที่รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าสามารถจำหน่ายโอนหุ้นในบริษัทนั้นให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้มีสถานะเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด ได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทุกครั้ง

เมื่อมีธุรกรรมเกิดขึ้นตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ผู้ให้เช่าจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมในอัตรา ร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมที่ผู้เช่าหรือผู้ถือหุ้นในวรรคสองได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยให้คำนวณมูลค่าธุรกรรมเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ตั้งบนที่ดินแปลงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

- 3.3 เมื่อมีเหตุการณ์เกิดขึ้นตามข้อ 3.2 วรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ในระหว่างระยะเวลา 10 ปีนับแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่าข้อ 2 เมื่อผู้เช่าร้องขอ ผู้ให้เช่าตกลงขยายระยะเวลาการเช่า

สำหรับการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีกเป็นระยะเวลาจนครบ 30 ปีนับตั้งแต่วันที่มีการทำธุรกรรม โดยผู้ให้เช่าจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$X = \frac{Y (30\% \times \text{ราคาประเมินที่ดิน})}{30}$$

X = ค่าตอบแทนเพิ่มเติม

Y = จำนวนปีที่ได้มีการขยายเพิ่มเติมจากระยะเวลาการเช่าเดิมที่เหลืออยู่

ราคาประเมินที่ดินให้ประเมินโดย Knight Frank Thailand, JLL (Thailand) Ltd., CB Richard Ellis (Thailand) Co., Ltd. ตามที่ผู้ให้เช่าจะเลือก หรือในกรณีที่บริษัทเหล่านี้ไม่ได้ดำเนินการประกอบธุรกิจประเมินราคาในขณะนั้น ให้ใช้บริษัทประเมินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยรับรอง

ในวันที่มีการจดทะเบียนขยายระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะได้รับร้อยละ 100 ของค่าตอบแทนเพิ่มเติม และคู่สัญญาตกลงว่าเมื่อมีการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมแล้ว จะไม่ต้องมีการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไปอีกแต่อย่างใด

4. ผู้ให้เช่าแต่ละรายตกลงให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ในการจดทะเบียนการเช่าบนที่ดินแต่ละแปลงออกเป็น 2 สัญญาเมื่อผู้เช่าร้องขอเพื่อให้ผู้เช่าใช้ที่ดินในการประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันได้ 2 ประเภทในที่ดินแต่ละแปลง

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกำหนดวันจดทะเบียนการเช่า ภายในระยะเวลา 90 วัน ก่อนถึงกำหนดวันส่งมอบการครอบครอง (ทั้งนี้ ผู้เช่าจะแจ้งเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันจดทะเบียนการเช่า) ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดิน, ค่าอากรแสตมป์, และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกิดจากการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดิน คู่สัญญาจะร่วมกันรับผิดชอบคนละกึ่งหนึ่ง

5. เพื่อตอบแทนผู้ให้เช่าในการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงนี้ ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าตอบแทนการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าเป็นเช็คธนาคาร (Cashier's Cheque) หรือตามวิธีการอย่างอื่นที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ดังนี้

ค่าเช่ารายเดือน ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่ารายเดือนให้แก่ผู้ให้เช่า ดังนี้

อัตราค่าเช่าสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 24069

ปีที่ 1-4	อัตราค่าเช่าเดือนละ 928,125 บาท (เก้าแสนสองหมื่นแปดพันหนึ่งร้อยยี่สิบห้าบาทถ้วน)
ปีที่ 5-7	อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,037,250 บาท (หนึ่งล้านสามหมื่นเจ็ดพันสองร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ปีที่ 8-10	อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,464,750 บาท (หนึ่งล้านสี่แสนหกหมื่นสี่พันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ปีที่ 11-13	อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,746,850 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นหกพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ปีที่ 14-16	อัตราค่าเช่าเดือนละ 2,495,500 บาท (สองล้านสี่แสนเก้าหมื่นห้าพันห้าร้อยบาทถ้วน)

ปีที่ 17-19	อัตราค่าเช่าเดือนละ 3,244,150 บาท (สามล้านสองแสนสี่พันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ปีที่ 20-22	อัตราค่าเช่าเดือนละ 4,079,600 บาท (สี่ล้านเจ็ดหมื่นเก้าพันหกร้อยบาทถ้วน)
ปีที่ 23-15	อัตราค่าเช่าเดือนละ 4,385,100 บาท (สี่ล้านสามแสนแปดหมื่นห้าพันหนึ่งร้อยบาทถ้วน)
ปีที่ 26-30	อัตราค่าเช่าเดือนละ 4,976,125 บาท (สี่ล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นหกพันหนึ่งร้อยยี่สิบบาทถ้วน)

รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้นตลอดระยะเวลาสามสิบปี จำนวนทั้งสิ้น 1,007,432,700 บาท (หนึ่งพันเจ็ดล้านสี่แสนสามหมื่นสองพันเจ็ดร้อยบาทถ้วน)

ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ไม่ได้มีการขยายตามข้อ 3.1

ปีที่ 31-35	อัตราค่าเช่าเดือนละ 5,844,300 บาท (ห้าล้านแปดแสนสี่หมื่นสามร้อยบาทถ้วน)
-------------	---

อัตราค่าเช่าสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 4075

ปีที่ 1-4	อัตราค่าเช่าเดือนละ 317,250 บาท (สามแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสองร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ปีที่ 5-7	อัตราค่าเช่าเดือนละ 390,375 บาท สามแสนเก้าหมื่นสามร้อยเจ็ดสิบบาทถ้วน)
ปีที่ 8-10	อัตราค่าเช่าเดือนละ 549,000 บาท (ห้าแสนสี่หมื่นเก้าพันบาทถ้วน)
ปีที่ 11-13	อัตราค่าเช่าเดือนละ 686,550 บาท (หกแสนแปดหมื่นหกพันห้าร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ปีที่ 14-16	อัตราค่าเช่าเดือนละ 810,750 บาท (แปดแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ปีที่ 17-19	อัตราค่าเช่าเดือนละ 936,100 บาท (เก้าแสนสามหมื่นหกพันหนึ่งร้อยบาทถ้วน)
ปีที่ 20-22	อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,146,800 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นหกพันแปดร้อยบาทถ้วน)
ปีที่ 23-15	อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,529,850 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนสองหมื่นเก้าพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ปีที่ 26-30	อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,915,250 บาท (หนึ่งล้านเก้าแสนหนึ่งหมื่นห้าพันสองร้อยห้าสิบบาทถ้วน)

รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้นตลอดระยะเวลาสามสิบปี จำนวนทั้งสิ้น 347,922,300 บาท (สามร้อยสี่สิบล้านเจ็ดแสนสองหมื่นสองพันสามร้อยบาทถ้วน)

ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ไม่ได้มีการขยายตามข้อ 3.1

ปีที่ 31-35	อัตราค่าเช่าเดือนละ 2,249,400 บาท (สองล้านสองแสนสี่หมื่นเก้าพันสี่ร้อยบาทถ้วน)
-------------	--

เมื่อได้รับคำยินยอมจากผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะต้องไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้เช่าสามารถชำระค่าเช่าที่ดินรายเดือนทั้งหมดก่อนถึงกำหนดเวลา โดยผู้ให้เช่าจะให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณต่อไปนี้

$$\text{ค่าเช่าที่จะต้องชำระทั้งหมด} = CF_1/(1+d) + CF_2/(1+d)^2 + \dots + CF_n/(1+d)^n$$

โดยที่ CF₁ หมายถึง ค่าเช่าล่วงหน้าปีที่ 1, n หมายถึง จำนวนปีที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และ d หมายถึง อัตราส่วนลดตามสัญญานี้ เท่ากับ 9.5%

629th
12

ทั้งนี้กำหนดเวลาในการชำระค่าเช่าที่ดินรายเดือนที่ยังไม่ถึงกำหนดหลังหักส่วนลดและวิธีการชำระเงินค่าเช่าที่เหลือให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกันอีกครั้งหนึ่ง แต่การตกลงนั้นจะต้องไม่กระทบต่อสิทธิของผู้เช่าในการได้รับส่วนลดในการชำระค่าเช่ารายเดือนทั้งหมดก่อนถึงกำหนดเวลา

6. ในการจดทะเบียนเช่า 30 ปี ตามข้อ 3. นอกจากสัญญาเช่าที่กำหนดไว้ ณ สำนักงานที่ดินแล้วผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ถือเอาบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียนซึ่งแนบท้ายบันทึกข้อตกลงนี้เป็นเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน

7. ผู้ให้เช่าตกลงและรับรองว่า

7.1 ในระหว่างอายุสัญญาเช่าตามบันทึกข้อตกลงนี้หรือระยะเวลาที่จะขยายออกไป หากผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะขายที่ดิน ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าเป็นผู้ซื้อที่ดินรายแรก เมื่อผู้ให้เช่าได้แจ้งการขายที่ดินเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบแล้ว หากพ้นกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่เจ้าของที่ดินมีหนังสือถึงผู้เช่าแล้ว แต่ผู้เช่ายังคงไม่แจ้งความประสงค์ที่จะซื้อที่ดินจากผู้ให้เช่าหรือคู่สัญญายังคงไม่สามารถตกลงซื้อขายที่ดินดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะนำที่ดินออกขายให้กับบุคคลภายนอกได้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเช่นเดียวกับที่เสนอให้กับผู้เช่า

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินเป็นเครือญาติหรือเป็นกิจการในเครือของผู้ให้เช่าหรือเครือญาติไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้เงื่อนไขตามข้อ 7.1 บรรทัดแรกนี้ ไม่มีผลบังคับ

7.2 ในกรณีที่สัญญาเช่าอายุ 30 ปี ตามบันทึกข้อตกลงนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิเป็นผู้นำที่ดินรายแรก โดยจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ดังกล่าวเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อยสองปีก่อนก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเดิมยกเว้นอัตราค่าเช่า ซึ่งทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงกันใหม่ หากทั้งสองฝ่ายตกลงกันไม่ได้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะนำที่ดินออกให้บุคคลภายนอกเช่าก็ได้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเช่นเดียวกับที่เสนอให้กับผู้เช่า

ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดินใหม่เป็นเครือญาติหรือเป็นกิจการในเครือของผู้ให้เช่าหรือเครือญาติไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้เงื่อนไขตามข้อ 7.2 บรรทัดแรกนี้ ไม่มีผลบังคับ

7.3 ผู้ให้เช่ามีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการเข้าทำบันทึกข้อตกลงนี้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอม จากบุคคลหนึ่งบุคคลใด

7.4 หากที่ดินตามสัญญานี้ ถูกเวนคืนตามกฎหมาย หรือสิ้นสภาพไป ไม่อาจใช้ประโยชน์ได้เพราะเหตุสุดวิสัย ทั้งสองฝ่ายตกลงดังนี้



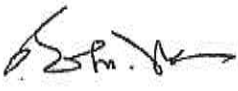
7.4.1 กรณีที่เกิดการฉ้อโกงดังกล่าวเกิดขึ้นหลังวันจดทะเบียนสัญญาเช่า 30 ปี ผู้ให้เช่าตกลงลดค่าเช่าตามจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนหรือสิ้นสภาพไป และเนื้อที่ที่ถูกข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ตามกฎหมายอันเป็นผลกระทบจากเวนคืนหรือเสื่อมสภาพนั้น อย่างไรก็ตาม หากเนื้อที่ของที่ดินแปลงดังกล่าวถูกเวนคืนหรือสิ้นสภาพไปเกินกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงใหญ่ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินทั้งสองแปลงก็ได้

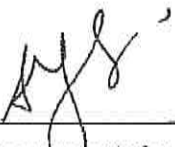
8. เพื่อประโยชน์ในการทำบันทึกข้อตกลงนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า

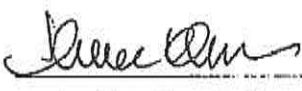
- 8.1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า อาจกำหนดให้บุคคล หรือนิติบุคคลอื่น เข้ามาเป็นคู่สัญญาแทนตนในสัญญาเช่าต่างๆ ที่กำหนดในบันทึกข้อตกลงนี้ได้ ต่อไปจะเรียกว่า "คู่สัญญาแทนที่" โดยมีเงื่อนไขว่า คู่สัญญาแทนที่จะต้องเป็นเครือญาติ หรือนิติบุคคลที่มีความเกี่ยวพันในฐานะไม่น้อยกว่าบริษัทร่วมของคู่สัญญา เครือญาติ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
- 8.2 ในกรณีที่มีการกำหนดคู่สัญญาแทนที่ คำว่า "ผู้ให้เช่า" และ "ผู้เช่า" ตามบันทึก ให้หมายความรวมถึงคู่สัญญาแทนที่นั้นด้วย และให้คู่สัญญาที่ถูกแทนที่ มีหน้าที่ดำเนินการให้คู่สัญญาแทนที่ปฏิบัติตามคำมั่นหรือความยินยอมต่างๆ ตามบันทึกข้อตกลงนี้ด้วย
- 8.3 ผู้ให้เช่าตกลงว่า ให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นหลักฐานการแสดงความยินยอมทั้งปวง เช่น การโอนสิทธิการเช่า ที่ผู้ให้เช่าจะต้องให้แก่ผู้เช่า ตามบันทึกข้อตกลงนี้ โดยผู้ให้เช่าแต่ละรายตกลงให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าตามบันทึกข้อตกลงนี้ และสัญญาเช่าที่ดินไปเป็นหลักประกันแก่สถาบันการเงินซึ่งให้สินเชื่อแก่โครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินได้ไม่ว่าจะเป็นการให้สินเชื่อตั้งแต่เริ่มโครงการหรือการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินอื่นในภายหลัง (refinance) ด้วย ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมล่วงหน้าแก่การโอนสิทธิดังกล่าวและการบังคับหลักประกันด้วย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ความร่วมมือในการลงนามในเอกสารอื่นเกี่ยวกับหลักประกันตามที่สถาบันการเงินจะร้องขอตามรูปแบบของเอกสารดังที่ปรากฏในเอกสารแนบหมายเลข 2 ของบันทึกนี้ หรือตามแบบมาตรฐานและตามรูปแบบของความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าในรูปแบบอื่นตามที่สถาบันการเงินจะกำหนด ซึ่งจะต้องไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญไปจากข้อความในแบบตามเอกสารแนบหมายเลข 2 ของบันทึกนี้ โดยสถาบันการเงินแต่ละรายอาจมีรูปแบบของหลักประกันและแบบของเอกสารหลักประกันที่แตกต่างไปจากเอกสารแนบหมายเลข 2 และสถาบันการเงินแต่ละรายอาจมีเอกสารเพิ่มเติมอื่นอันเกี่ยวกับหลักประกันที่จะต้องได้รับความร่วมมือในการลงนามในเอกสารจากเจ้าของที่ดินตามที่ทางสถาบันการเงินจะกำหนด และในกรณีที่กฎหมายมีการเปลี่ยนแปลงให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนหลักประกันกับหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดได้ เจ้าของที่ดินจะให้ความร่วมมือในการดำเนินการจดทะเบียนหลักประกันดังกล่าวตามวิธีการของกฎหมายและตามที่สถาบันการเงินจะกำหนด

๐๕๕๙๐
/s/

คู่สัญญาได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานในวันประชุมไว้ข้างต้น

ลงชื่อ  ผู้ให้เช่า
(นางกวิตา พิษยนทรโยธิน)

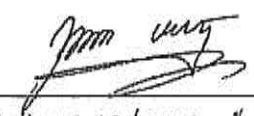
ลงชื่อ  ผู้ให้เช่า
(นายอรรถพล สุทัศน์ ณ อยุธยา)

ลงชื่อ  ผู้ให้เช่า
(นายวิระวุฒิ คอมมันตร์)

- ลงชื่อ  ผู้เช่า
(นายมนโมอันชิงห์ ทักกราล)

(ผู้เริ่มก่อการบริษัท บุติค พระโขง วัน จำกัด บริษัท บุติค พระโขง หู จำกัด และ บริษัท บุติค พระโขง ทรี จำกัด)

ลงชื่อ  พยาน
(อพรรณ พิษยนทรโยธิน)

ลงชื่อ  พยาน
(นรแมน โมอันชิงห์)



บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงและสัญญาเช่า

เลขที่เอกสาร BPKN1.015/2017/MOU

บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงและสัญญาเช่าฉบับนี้ ทำขึ้นที่ บ้านเลขที่ 123 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 ระหว่าง

นางกิตติ พิชยนทรโยธิน และนายอรุณพล สุทัศน์ ณ อยุธยา อยู่บ้านเลขที่ 123 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร และนายรัฐวุฒิ คอมนันท์ อยู่บ้านเลขที่ 123 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท บุтик พระโขนง วัน จำกัด บริษัท บุтик พระโขนง ทุ จำกัด และบริษัท บุтик พระโขนง ทรี จำกัด ซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 170/67 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้นที่ 21 ซอยสุขุมวิท 16 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้เช่า (โดยนายมนโมฮันซิงห์ ทักราล ในฐานะผู้เริ่มก่อการของบริษัทผู้เช่าทั้งสาม) และผู้ให้เช่าได้ทำบันทึกข้อตกลงและสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2559 ("บันทึกข้อตกลงและสัญญาเช่า") และมีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขบางประการในบันทึกข้อตกลงและสัญญาเช่า

ดังนั้น ทั้งสองฝ่ายตกลงทำบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมกัน มีข้อความต่อไปนี้

1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกวรรคแรกของข้อ 2 ของบันทึกข้อตกลงและสัญญาเช่า และแทนที่ด้วยข้อความดังนี้
"ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองและเช่าที่ดิน เพื่อการก่อสร้างและใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง และเพื่อปล่อยเช่าหรือนำออกให้เช่าช่วง รวมถึงการให้เช่าพื้นที่ในอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดหรือบางส่วนเพื่อการประกอบธุรกิจการให้เช่าและบริการซึ่งเป็นปกติในการประกอบธุรกิจของผู้เช่า ("เช่าหรือบริการบนที่ดิน") โดยปลอดจากภาระผูกพันทั้งปวง เป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้เช่า (ในบันทึกนี้จะเรียกว่า "ระยะเวลาสัญญา 3 ปี") และมีค่าตอบแทนที่ดินแปลงละ 1,000 (หนึ่งพัน) บาทต่อเดือนตลอดระยะเวลาสัญญา 3 ปีดังกล่าว และผู้เช่าได้ประกอบธุรกิจการให้เช่าและบริการบนที่ดิน ซึ่งค่าตอบแทนที่ดินที่ผู้เช่าต้องชำระจะเป็นไปตามวรรคสี่ของข้อ 2 (ในบันทึกนี้จะเรียกว่า "ค่าตอบแทนที่ดินพิเศษ") แทน ทั้งนี้ ให้ถือข้อกำหนดและเงื่อนไขตามบันทึกต่อยุทธสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียนที่ได้แนบมาพร้อมกับบันทึกข้อตกลงนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า 3 ปีนี้โดยอนุโลม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการที่ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมืออำนวยความสะดวก ตลอดจนการลงนามในเอกสาร หรือส่งมอบเอกสารต่าง ๆ ให้แก่ผู้เช่า เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าในการใช้ติดต่อกับหน่วยงานของราชการที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการพัฒนาที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าและให้ถือว่าบันทึกข้อตกลงนี้เป็นหลักฐานแห่งสัญญาเช่าด้วย"
2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงเพิ่มวรรคสี่ของข้อ 2 ของบันทึกข้อตกลงและสัญญาเช่า ด้วยข้อความดังนี้
"ในระหว่างระยะเวลาสัญญา 3 ปี หากผู้เช่ารายใดรายหนึ่งหรือหลายราย ดำเนินการให้เช่าหรือบริการบนที่ดิน ทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ผู้เช่ารายที่ให้เช่าหรือบริการบนที่ดินนั้นจะชำระค่าตอบแทนที่ดินพิเศษให้แก่ผู้ให้เช่า"

เช่าตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน ผู้เช่ารายที่ให้เช่าหรือบริการบนที่ดิน เท่านั้นที่มีหน้าที่ชำระค่าตอบแทนที่ดินพิเศษ และหน้าที่ชำระค่าตอบแทนที่ดินพิเศษดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อครบระยะเวลาสัญญา 3 ปีหรือเมื่อผู้เช่ารายดังกล่าวไม่ได้ให้เช่าหรือบริการบนที่ดินอีกต่อไป (แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน) ในกรณีที่ไม่มีผู้เช่ารายใดให้เช่าหรือบริการบนที่ดินแล้ว ผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าตอบแทนที่ดินในอัตราแปลงละ 1,000 (หนึ่งพัน) บาทต่อเดือน

- 2.1 ในกรณีที่บริษัท บุทิด พระโขนง วัน จำกัด ให้เช่าหรือบริการบนที่ดินนั้น บริษัท บุทิด พระโขนง วัน จำกัด จะชำระค่าตอบแทนที่ดินพิเศษ ในอัตราเดือนละ 104,414.00 บาท (หนึ่งแสนสี่พันสี่ร้อยสิบสี่ บาทถ้วน) เริ่มชำระตั้งแต่วันครบรอบ 6 (หก) เดือนนับจากวันที่บริษัท บุทิด พระโขนง วัน จำกัด ได้เริ่มระยะเวลาการเช่าหรือบริการบนที่ดิน เป็นต้นไป
 - 2.2 ในกรณีที่บริษัท บุทิด พระโขนง พู จำกัด ให้เช่าหรือบริการบนที่ดิน บริษัท บุทิด พระโขนง พู จำกัด จะชำระค่าตอบแทนที่ดินในอัตราเดือนละ 174,023.00 บาท (หนึ่งแสนเจ็ดหมื่นสี่พันยี่สิบสามบาทถ้วน) เริ่มชำระตั้งแต่วันครบรอบ 6 (หก) เดือนนับจากวันที่บริษัท บุทิด พระโขนง พู จำกัด ได้เริ่มระยะเวลาการเช่าหรือบริการบนที่ดิน เป็นต้นไป
 - 2.3 ในกรณีที่บริษัท บุทิด พระโขนง หรี จำกัด ให้เช่าหรือบริการบนที่ดินก่อนเริ่มก่อสร้างโครงการหลักของตน บริษัท บุทิด พระโขนง หรี จำกัด จะชำระค่าตอบแทนที่ดินในอัตราเดือนละ 75,000 บาท (เจ็ดหมื่นห้าพันบาท) เริ่มชำระตั้งแต่วันที่บริษัท บุทิด พระโขนง หรี จำกัด ได้เริ่มระยะเวลาการเช่าหรือบริการบนที่ดิน เป็นต้นไป
3. นอกจากข้อความที่ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลงและสัญญาเช่ายังมีผลบังคับใช้ทุกประการ

[ลงนามในหน้าถัดไป]

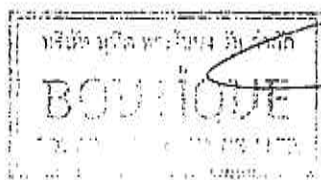
เลขที่เอกสาร BPKN1.015/2017/MOU

คู่สัญญาได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานในวันทำสัญญาไว้ข้างต้น

ลงชื่อ [Signature] ผู้ให้เช่า
(นางฉวีตา พิษเบญทรโยธิน)

ลงชื่อ [Signature] ผู้ให้เช่า
(นายอรรถพล สุทัศน์ ณ อมฤตยา)

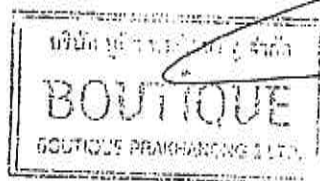
ลงชื่อ [Signature] ผู้ให้เช่า
(นายฐิระวุฒิ กอมนันตร์)



นางฉวีตา พิษเบญทรโยธิน

ลงชื่อ [Signature] ผู้เช่า
(นายมันโมอันซิงห์ ทักกราล)

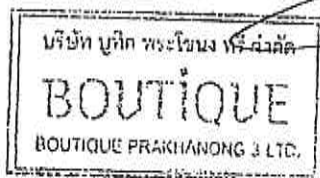
ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท บูติก พระโขงวัน จำกัด



นางฉวีตา พิษเบญทรโยธิน

ลงชื่อ [Signature] ผู้เช่า
(นายมันโมอันซิงห์ ทักกราล)

ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท บูติก พระโขงวัน จำกัด



นางฉวีตา พิษเบญทรโยธิน

ลงชื่อ [Signature] ผู้เช่า
(นายมันโมอันซิงห์ ทักกราล)

ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท บูติก พระโขงวัน จำกัด

ลงชื่อ [Signature] พยาน
(พรทิพย์ สัมภักดิ์)

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ตามแบบ ยผ.๑ เลขรับที่ ๑/๒๕๖๒
ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒



แบบ ยผ.๔

ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ตรี

เลขที่.....๑...../ ๒๕๖๒

ได้รับแจ้งจาก.....บริษัท บุทิก พระโขงนง หรี จำกัด โดยนายมันโมฮันชิงห์ ทักราล

.....เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่.....๑๗๐/๖๗.....อาคาร.....โอเชียนทาวเวอร์ ๑ ชั้น ๒๓ ตroker/ซอย.....สุขุมวิท ๑๖ (สามมิตร)
ถนน.....รัชดาภิเษก.....ตำบล/แขวง.....คลองเตย.....อำเภอ/เขต.....คลองเตย จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร
ดังข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑ ทำการ

- ☒ ก่อสร้างอาคาร
☐ ดัดแปลงอาคาร
☐ รื้อถอนอาคาร

ที่บ้านเลขที่.....-.....ตรอก/ซอย.....-.....ถนน.....สุขุมวิท.....หมู่ที่.....-.....
ตำบล/แขวง.....พระโขนงเหนือ.....อำเภอ/เขต.....วัฒนา.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร
ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่.....๔๐๗๕ เลขที่ดิน.....๖๑๒๕
เป็นที่ดินของ.....บริษัท บุทิก พระโขงนง หรี จำกัด (ผู้เช่า)

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

๒.๑ ชนิด.....ค.ส.ล. ๕ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๒ชั้น.....จำนวน.....๑.....หลัง
เพื่อใช้เป็น.....อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....๙,๙๔๗.๐๐.....ตารางเมตร/เมตร ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....๘๑.....คัน มีพื้นที่.....-.....ตารางเมตร
๒.๒ ชนิด.....ถนน ค.ส.ล.....จำนวน.....-.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....-.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....๒,๒๐๔.๐๐.....ตารางเมตร/เมตร ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....คัน มีพื้นที่.....-.....ตารางเมตร
๒.๓ ชนิด.....รางระบายน้ำ.....จำนวน.....-.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....-.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....๒๒๕.๐๐.....ตารางเมตร/เมตร ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....คัน มีพื้นที่.....-.....ตารางเมตร

ข้อ ๓ โดยมี

- ☒ นายทวีศักดิ์ วาสนาวิจิตร ส-สส ๒๗๙๐เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
- ☒ นายทวีศักดิ์ วาสนาวิจิตร ส-สส ๒๗๙๐เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
- ☒ นายธีระพงษ์ ธงหนึ่ง สย.๑๒๖๖๓เป็นวิศวกรผู้ออกแบบ
และคำนวณโครงสร้าง
- ☒ นายธีระพงษ์ ธงหนึ่ง สย.๑๒๖๖๓เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง
- ☒ นายปรเมธ ประเสริฐยิ่ง วก.๔๘๕เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศ
และระบบระบายอากาศ
- ☒ นายปรเมธ ประเสริฐยิ่ง วก.๔๘๕เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับอากาศ
และระบบระบายอากาศ
- ☒ นายดำรงค์ วิศิษฐาณิย์ สส.๑๕๓เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบป้องกันเพลิงไหม้
- ☒ นายดำรงค์ วิศิษฐาณิย์ สส.๑๕๓เป็นวิศวกรผู้ควบคุมระบบป้องกันเพลิงไหม้
- ☒ นายดำรงค์ วิศิษฐาณิย์ สส.๑๕๓เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสีย
และการระบายน้ำทิ้ง
- ☒ นายดำรงค์ วิศิษฐาณิย์ สส.๑๕๓เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำเสีย
และการระบายน้ำทิ้ง
- ☒ นายดำรงค์ วิศิษฐาณิย์ สส.๑๕๓เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบประปา
- ☒ นายดำรงค์ วิศิษฐาณิย์ สส.๑๕๓เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบประปา
- ☒ นายปรเมธ ประเสริฐยิ่ง วก.๔๘๕เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์
- ☒ นายปรเมธ ประเสริฐยิ่ง วก.๔๘๕เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบลิฟต์
- ☒ นายชูชาติ ยิ่งเหลือ วฟก.๓๖๑เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า
- ☒ นายชูชาติ ยิ่งเหลือ วฟก.๓๖๑เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า
- ☒ นายณัฐ บรรลุพันธุ์เป็นวิศวกรผู้ดำเนินการตรวจสอบงานออกแบบ
และคำนวณส่วนต่างๆของโครงสร้างอาคาร

ข้อ ๔ กำหนดแล้วเสร็จใน.....๓๖๕.....วัน โดยจะเริ่มต้นก่อสร้างอาคาร/ดัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร
วันที่.....๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ และจะแล้วเสร็จวันที่.....๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓

ข้อ ๕ ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบก่อสร้าง/ดัดแปลง

- (๑) อาคาร จำนวนเงิน (ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบ)๔๙,๐๒๙.๐๐บาท
- (๒) ท่อระบายน้ำ รั่ว เชื้อเพลิง กำแพงหรืออื่นๆ จำนวนเงิน.....๒๒๕.๐๐บาท
- (๓) ทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร จำนวนเงิน.....๐๐บาท
- (๔) ป้าย จำนวนเงิน.....-บาท
- (๕) อื่นๆ จำนวนเงิน (ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต)๒๐.๐๐บาท
- รวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน.....๔๙,๒๗๔.๐๐บาท

ข้อ ๖ ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือ มาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๗ ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้ง ให้ถือว่าผู้แจ้งไม่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามใบรับแจ้งอีกต่อไป และให้ใบรับแจ้งเป็นอันยกเลิก

ข้อ ๘ ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่ม การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบเหตุไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่ผู้แจ้งได้แจ้งข้อมูลหรือยื่นเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไว้ไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขข้อมูล เอกสารและหลักฐานให้ถูกต้อง ครบถ้วน ทั้งนี้ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน ระยะเวลาที่กำหนด และมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการตาม มาตรา ๔๐ (๑) และหากอาคารได้ก่อสร้าง หรือดัดแปลง จนแล้วเสร็จตามที่แจ้งไว้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะ ดำเนินการตามมาตรา ๔๐(๒) จนกว่าจะดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง

(๒) กรณีที่แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของ อาคารที่ผู้แจ้งได้ยื่นไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้ง ข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งแก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ให้ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

(๓) กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารที่ได้แจ้งไว้ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่ง พระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารดังกล่าว ให้ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และใน ระหว่างระยะเวลาที่ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขตามหนังสือแจ้งข้อบกพร่อง ให้ผู้แจ้งระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ รื้อถอนอาคารในส่วนที่ไม่ถูกต้องนั้นจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง เว้นแต่เป็นการกระทำเพื่อแก้ไขให้เป็นไปตาม ข้อบกพร่องของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ถือว่าผู้แจ้งไม่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ รื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้แล้วอีกต่อไป และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งยกเลิกใบรับแจ้งที่ได้ออกไว้และ มีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๔๐ (๑) และ (๒) และมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณีที่สามารถ เป็นการฝ่าฝืน กฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้ บังคับอยู่ในขณะที่ผู้แจ้งได้ยื่นแจ้ง หรือ

(๔) ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้มีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงให้ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ทราบภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี ให้ถือว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งข้อทักท้วงได้ตลอดเวลา

(๔.๑) กรณีเกี่ยวกับการรुकล้าที่สาธารณะ

(๔.๒) กรณีเกี่ยวกับระยะ หรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้าหรือ

(๔.๓) กรณีเกี่ยวกับข้อกำหนดในการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารชนิดใดหรือประเภทใดที่เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้แจ้งได้ยื่นแจ้ง

ข้อ ๙ ผู้แจ้งยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ข้อ ๑๐ ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

ออกให้ ณ วันที่.....๕.....เดือน.....กุมภาพันธ์.....พ.ศ. ๒๕๖๒.....

(ลายมือชื่อ).....นายสมชาย ใจดี.....

ผู้ช่วยนายกเทศมนตรีเมือง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับแจ้ง



คำเตือน

๑. ถ้าผู้แจ้งจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบแจ้ง หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่าง ผู้แจ้งกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ผู้แจ้งจะต้องระงับการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่และมีหนังสือแจ้งพร้อมกับส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

๒. เมื่อผู้แจ้งก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภทควบคุมการใช้ได้ทำการตามที่ได้แจ้งเสร็จแล้วต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น และห้ามมิให้ใช้อาคารนั้น เพื่อกิจการที่ได้แจ้งไว้ ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับแจ้ง เว้นแต่จะได้ใบรับรองการก่อสร้างหรือดัดแปลงจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

ที่ กท ๘๕๐๓/๕๘๔๓



สำนักงานเขตวัฒนา

๑๐๐๐/๒๔-๓๔ อาคารลิเบอร์ตีพลาซ่า ชั้น ๖-๘
ซอยสุขุมวิท ๕๕ (ทองหล่อ) กรุงเทพฯ ๑๐๑๑๐

๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๒

เรื่อง แจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท บูทิก พระโขนง ทรี จำกัด

อ้างถึง หนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ยผ.๑ เลขรับที่ ๒/๒๕๖๒
ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่ท่านได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารค.ส.ล. ๕ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น
จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์ จำนวน ๘๑ คัน ที่ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๓๔ ทวิ ตามแบบ ยผ.๑ เลขรับที่ ๑/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒
สำนักงานเขตวัฒนาได้ออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์ฯ ตามแบบ ยผ.๔ เลขที่ ๑/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์
๒๕๖๒ นั้น

สำนักงานเขตวัฒนา ได้ตรวจสอบและเอกสารที่ยื่นแจ้งไว้ตามมาตรา ๓๔ ทวิแล้ว ไม่มีส่วนใด
ขัดพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร โดยจะต้องดำเนินการให้ถูกต้องและเป็นไปตาม
แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้แจ้ง และส่งให้สำนักงานเขตวัฒนา ตลอดจน
ถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒
และจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเพิ่มเติมดังนี้

๑. ผู้ได้รับใบรับแจ้งฯ ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่
เกี่ยวข้องต่อไป และต้องปฏิบัติตามวิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๒๖)
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ.๒๕๓๐) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔ หมวด ๑๑

๒. เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ผู้ได้รับใบรับแจ้งฯ ต้องขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับทางเท้า
หรือทำทางเชื่อม เพื่อเป็นทางเข้า-ออกรถยนต์ จากสำนักงานเขตท้องที่ก่อน

๓. หากการปฏิบัติตามเงื่อนไขมีผลทำให้แบบแปลนหรือรายละเอียดผิดไปจากที่ได้แจ้งความประสงค์
และเข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตดัดแปลง ผู้ได้รับใบรับแจ้งฯ ยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องยื่นแจ้งฯ ดัดแปลงให้ถูกต้องก่อน

๔. ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้น เพื่อกิจการอื่น
นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตฯ

๕. ก่อนเริ่มลงมือก่อสร้างอาคาร ผู้ดำเนินการต้องสำรวจรายละเอียด ตำแหน่ง ความลึก และ
ขนาดของโครงสร้างใต้ดิน ฐานรากอาคารข้างเคียง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นๆ เช่น ท่อประปา สายเคเบิล เป็นต้น
และวางมาตรการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อป้องกันมิให้เกิดภัยอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน

๖. เมื่อมีการขุดดินในบริเวณที่ใกล้หรือชิดอาคาร ถนนหรือกำแพง ลึกจนอาจเป็นอันตรายแก่อาคาร ถนน หรือกำแพงนั้น ผู้ดำเนินการต้องจัดให้มีค้ำยันเข็มพัด หรือฐานรากเสริมตามความจำเป็นเพื่อความปลอดภัยและต้องตรวจสอบแก้ไขค้ำยันเข็มพัดและฐานรากดังกล่าวให้มีสภาพมั่นคงและปลอดภัยเสมอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุชัย สกตสูงเรืองชัย)

ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ฝ่ายโยธา

โทร. ๐ ๒๓๘๑ ๓๘๖๙

โทรสาร ๐ ๒๓๘๑ ๓๘๖๙

เอกสารสำคัญ
โปรดอย่าทำสูญหาย
อาคารประเภทควบคุม
การใช้ตามมาตรา 32



ต่ออายุใบอนุญาต
ก่อสร้างอาคาร
สำนักงาน-พาณิชย์
จดทะเบียน
ห้ามเปลี่ยนแปลงการใช้
ฉบับ
แบบ อ.1
930/254
22 ม.ค. 63
มาจากใบอนุญาตเดิม
แบบ ขผ.4 เลขที่ 1/82
ลงวันที่ 5 ก.พ. 62

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร
เลขที่ ขว. 6/2563

อนุญาตให้ บริษัท บุทิต พระโขนง หรี จำกัด โดยนายมันมอฮันเชิงห์ ทักกราด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 170/87 อาคารไอเซ็นทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ตรอก/ซอย สุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนน รัชดาภิเษก
หมู่ที่ ตำบล/แขวง คลองเตย อำเภอ/เขต คลองเตย
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร
ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน สุขุมวิท
หมู่ที่ ตำบล/แขวง พระโขนงเหนือ อำเภอ/เขต วัฒนา
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125
เป็นที่ดินของ บริษัท บุทิต พระโขนง หรี จำกัด (ผู้เช่า)

ข้อ ๒ เป็นอาคาร จอดรถยนต์
(1) ชนิด ค.ส.ล. 5 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารสำนักงาน-พาณิชย์
พื้นที่/ความยาว 9,997.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 81 คัน
พื้นที่ ตารางเมตร

(2) ชนิด ถนน ค.ส.ล. จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว 2,204.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน
พื้นที่ ตารางเมตร

(3) ชนิด รางระบายน้ำ จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว 225.00 เมตร ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน
พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายสุชาติ วงศ์รินทร์พรเมธ ส-สค 1807, นายวัฒนา สุระภา วย.2246 เป็นผู้ควบคุมงาน
นายภักดี พรหมภา สฟก.4361, นายภักสิทธิ์ ผลสุข สก.3635

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและ
หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔(๑๑) มาตรา ๔ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๖๒

ค่าใบอนุญาต 20.00 บาท ค่าตรวจแบบ .00 บาท
รวม 20.00 บาท (ยี่สิบบาทถ้วน)

(๒) ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2564
ออกให้ ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2563

(ลายมือชื่อ)
ตำแหน่ง ผู้อำนวยการเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เจ้าพนักงานท้องถิ่นเขตวัฒนา
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

การต่ออายุใบอนุญาต

การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่

ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึงวันที่.....

โดยมีเงื่อนไข.....

(ลายมือชื่อ)

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

...../...../.....

การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่

ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึงวันที่.....

โดยมีเงื่อนไข.....

(ลายมือชื่อ)

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

...../...../.....

การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่

ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึงวันที่.....

โดยมีเงื่อนไข.....

(ลายมือชื่อ)

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

...../...../.....

เงื่อนไขแบบท้ายใบอนุญาตเลขที่ ชวน. ต. 6 / 2563 ลงวันที่.....
 รายบริษัท บุ๊ค พระโขนง ทรี จำกัด โดยนายมันโมอันชิงห์ ทักราล

1. ปฏิบัติตามวิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้างอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ.2526) กฎกระทรวงฉบับที่ 18 (พ.ศ.2530) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ข้อ 113
2. จะต้องใช้ผ้าใบหรือวัสดุอื่นที่เทียบเท่าหรือดีกว่า เพื่อป้องกันวัสดุก่อสร้างร่วงหล่นและฝุ่นละออง ฟูงกระจายอันเนื่องมาจากการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร กันตัวอาคารสูงตลอด ตั้งแต่ระดับดินต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่าความสูงของอาคารที่ได้รับอนุญาต และจะต้องรักษาให้อุณหภูมิในสภาพดีเวลาการก่อสร้าง
3. จะต้องจัดให้มีปล่องชั่วคราวสำหรับทั้งของ และต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันฝุ่นละอองมลพิษ และเสียงดังอันเกิดจากการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างหล่นอันเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญและเป็นภัยอันตรายแก่สุขภาพ ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง
4. ห้ามนำเศษวัสดุหรือมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง หรือรื้อถอนอาคารกองไว้ หรือทิ้งลงในที่สาธารณะโดยเด็ดขาดหากมีการฝ่าฝืนจะถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย
5. ก่อนลงมือก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องมีหนังสือแจ้งชื่อสถาปนิกหรือวิศวกรผู้ควบคุมงาน ก่อนวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงาน - ท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานด้วย
6. ผู้ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย
7. เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ผู้ได้รับอนุญาตต้องขออนุญาตทำการตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้า หรือทำทางเชื่อมเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกรถยนต์ จากสำนักงานเขตท้องที่ก่อน
8. หากการปฏิบัติงานตามเงื่อนไข ข้อ.6 และข้อ.7 มีผลทำให้แบบแปลนหรือรายละเอียดผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตฯ และเข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตตัดแปลง ผู้ได้รับอนุญาตยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องยื่นขออนุญาตตัดแปลงให้ถูกต้องก่อน
9. ต้องรื้อถอนอาคารเดิมทันทีที่ได้รับอนุญาต มิฉะนั้นจะถือว่าปลูกสร้างอาคารผิดจากแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต
10. ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องแสดงเอกสาร แสดงผลการทดสอบค่าหน่วยแรงอัดประลัยคอนกรีตไม่น้อยกว่า 210 กก./ตร.ม หรือที่ได้ทำการออกแบบจากสถาบันที่เชื่อถือได้ก่อนทำการก่อสร้างส่วนโครงสร้างนั้น
11. ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องรับผิดชอบความเสียหายอันเกิดจากการตอกเข็มทำฐานรากอาคารต่ออาคารข้างเคียง

ลงชื่อ..... (นายสุชัย สุกสุระเรืองชัย).....ผู้อนุญาต
 ผู้อำนวยการเขตวัฒนา : ปฏิบัติราชการแทน
 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ ขวน. 4/2563 (อ.6)

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท บุтик พระโขนง ทรี จำกัด โดยนายมันโหมอินฮิงห์ ทักราล

.....เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 170/67 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ตรอก/ซอย สุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนน รัชดาภิเษก
หมู่ที่ตำบล/แขวง..... คลองเตย อำเภอ/เขต..... คลองเตย
จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร ได้ทำการ..... ก่อสร้าง.....อาคาร
เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตแบบ อ.1 เลขที่..... ขวน.6/2563 ลงวันที่ 5 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563
ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

จดทะเบียน

(1) ชนิด..... ค.ส.ล. 5 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น.....จำนวน..... 1 หลัง.....เพื่อใช้เป็น..... อาคารสำนักงาน-พาณิชย์

โดยมีที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน..... 78.....คัน

(2) ชนิด..... ถนน ค.ส.ล.จำนวน..... -เพื่อใช้เป็น..... -

โดยมีที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน..... -.....คัน

(3) ชนิด..... ท่อระบายน้ำ.....จำนวน..... -เพื่อใช้เป็น..... -

โดยมีที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน..... -.....คัน

ที่บ้านเลขที่..... -ตรอก/ซอย..... -

ถนน..... สุขุมวิท.....หมู่ที่..... -ตำบล/แขวง..... พระโขนงเหนือ

อำเภอ/เขต..... วัฒนา.....จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร

โดย..... บริษัท บุтик พระโขนง ทรี จำกัด.....เป็นเจ้าของอาคาร และเป็นผู้ครอบครองอาคาร

อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่..... 4075 เลขที่ดิน..... 6125

เป็นที่ดินของ..... บริษัท บุтик พระโขนง ทรี จำกัด (ผู้เช่า)

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและ
หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘(๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๖๒

ค่าใบอนุญาต 10.00 บาท ค่าตรวจแบบ .00 บาท
รวม 10.00 บาท (สิบบาทถ้วน)

(๒) ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบรับรองนี้

11 ค.ย. 2563

ออกให้ ณ วันที่.....

(ลายมือชื่อ)

ตำแหน่ง



25 Celebrating
twenty five years



ภาคผนวก จ
ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพถนนสุขุมวิท เป็นถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพซอยสุขุมวิท 69 เป็นถนนผ่านด้านข้างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า “โครงการซัมเมอร์พอยท์”

25 Celebrating
twenty five years



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า "โครงการซัมเมอร์พอยท์"

25 Celebrating
twenty five years



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า “โครงการซัมเมอร์พ้อยท์”



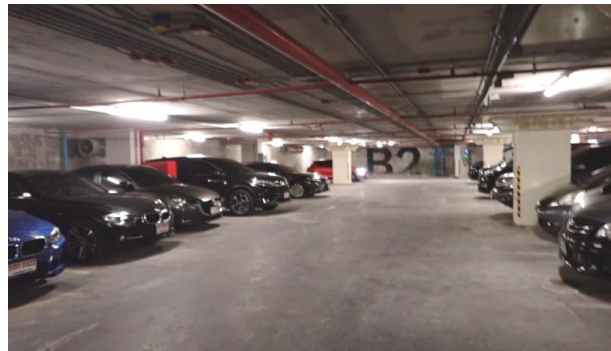
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า “โครงการซัมเมอร์พ้อยท์”



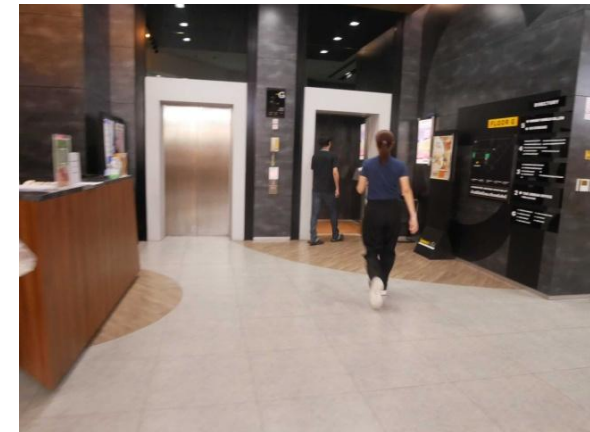
สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



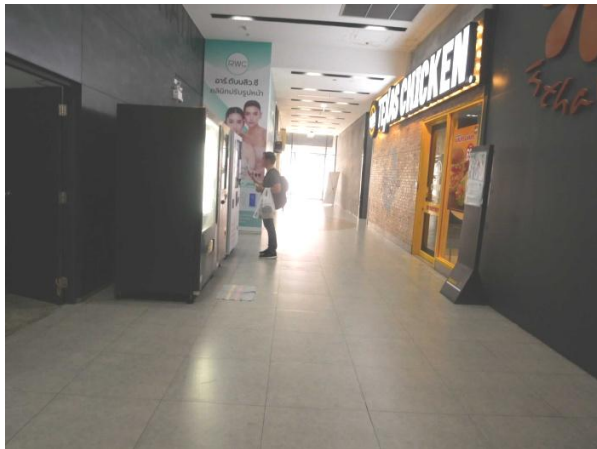
สภาพภายในอาคาร – ชั้นใต้ดิน B1และ B2 (ส่วนพื้นที่จอดรถ)



สภาพภายในอาคาร – ชั้นใต้ดิน B1และ B2 (ส่วนพื้นที่จอดรถ)



สภาพภายในอาคาร – ชั้นที่ 1 (ส่วนร้านค้า Retail)

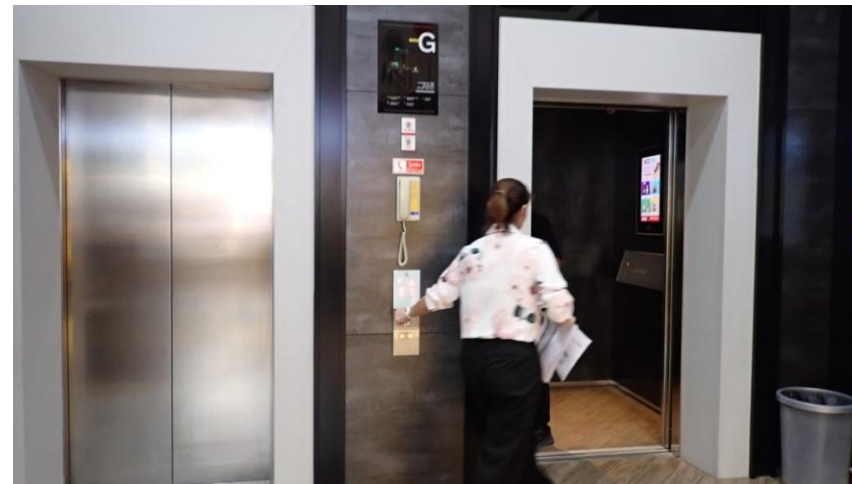


สภาพภายในอาคาร – ชั้นที่ 1 (ส่วนร้านค้า Retail)

25 Celebrating
twenty five years



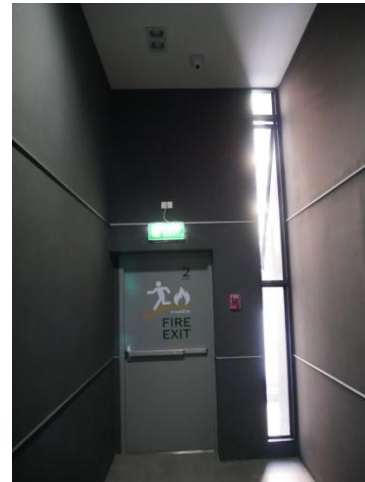
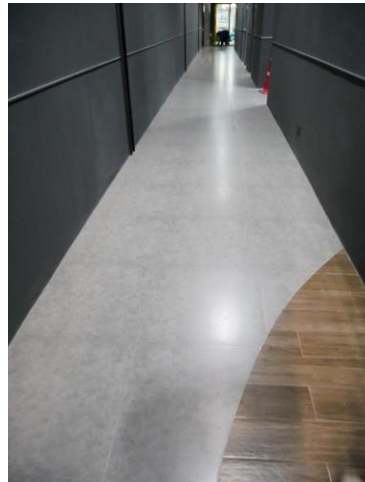
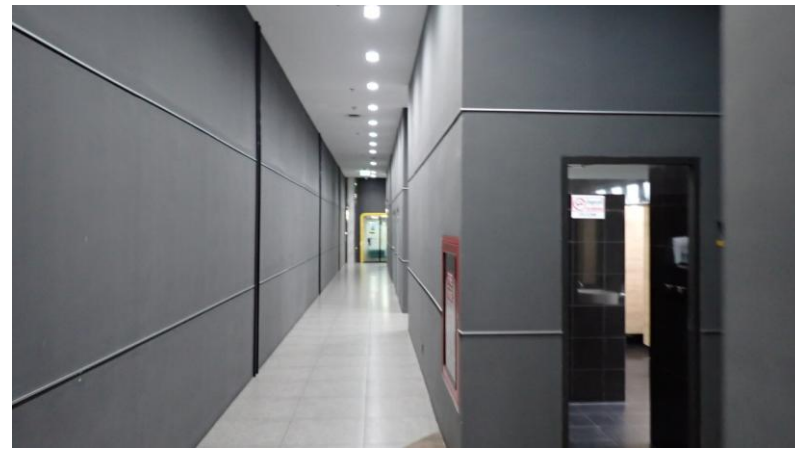
สภาพภายในอาคาร – ชั้นที่ 1 (ส่วนร้านค้า Retail)



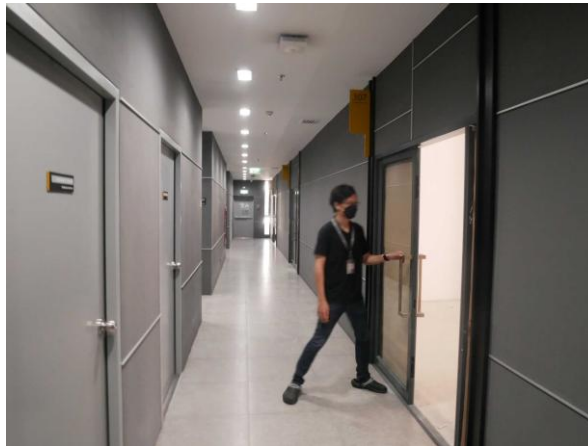
สภาพภายในอาคาร – ชั้นที่ 1 (ส่วนร้านค้า Retail)



สภาพภายในอาคาร – ชั้นที่ 2 (ส่วนสำนักงาน)



สภาพภายในอาคาร – ชั้นที่ 2 (ส่วนสำนักงาน)



สภาพภายในอาคาร – ชั้นที่ 3 (ส่วนสำนักงาน)



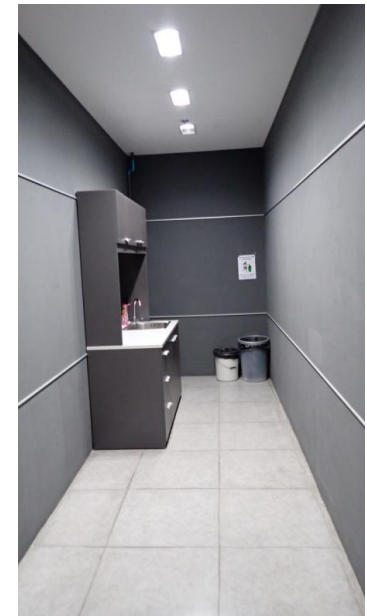
สภาพภายในอาคาร – ชั้นที่ 3 (ส่วนสำนักงาน)



สภาพภายในอาคาร – ชั้นที่ 3 (ส่วนสำนักงาน)



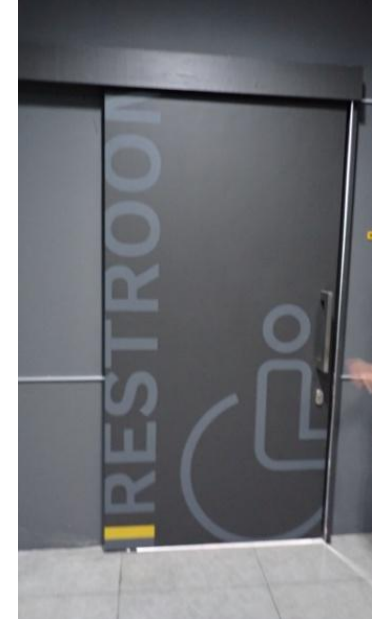
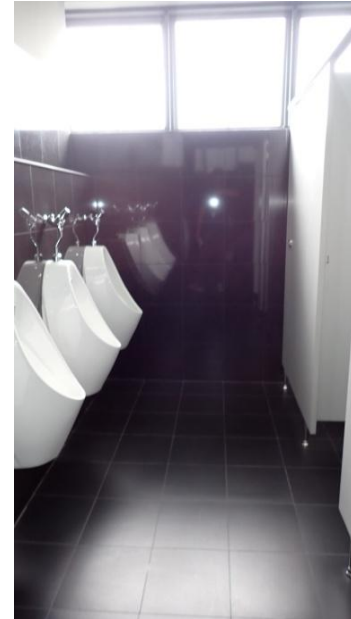
สภาพภายในอาคาร – ชั้นที่ 4 (ส่วนสำนักงาน)



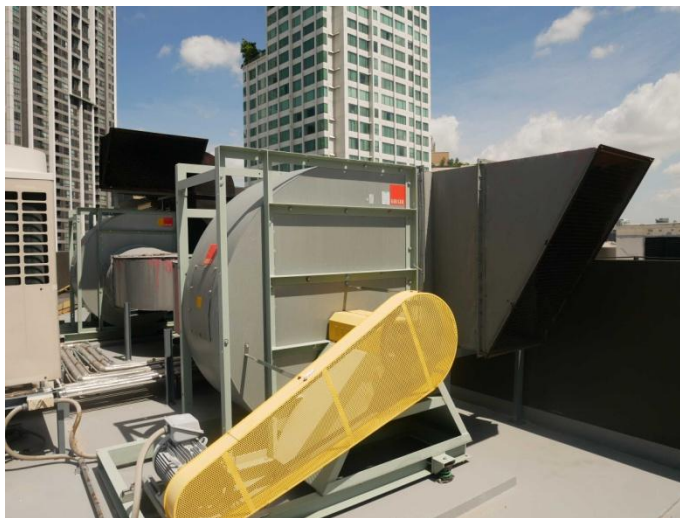
สภาพภายในอาคาร – ชั้นที่ 4 (ส่วนสำนักงาน)



สภาพภายในอาคาร – ชั้นที่ 5 (ส่วนสำนักงาน)



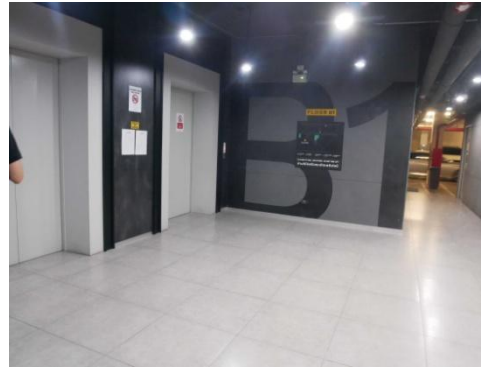
สภาพภายในอาคาร – ชั้นที่ 5 (ส่วนสำนักงาน)



สภาพภายในอาคาร – ชั้นดาดฟ้า/งานระบบประกอบอาคาร



สภาพภายในอาคาร – งานระบบประกอบอาคาร



สภาพภายในอาคาร – งานระบบประกอบอาคาร



สภาพภายในอาคาร – งานระบบประกอบอาคาร



สภาพภายในอาคาร – งานระบบประกอบอาคาร