รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด

อาคารสำนักงาน "ซัมเมอร์ พอยท์"

ตั้งอยู่เลขที่ 7 ซอยสุขุมวิท 69 ถนนสุขุมวิท

แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ 68-10624 (1) GL

จัดทำโดย :

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 (ยูนิตที่ 5) ถนนนราธิวาสราชนครินทร์

แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

Tel. 02-294-9099 www.grandasset.co.th

วันที่ 24 ธันวาคม 2568

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด
238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 (ยูนิตที่ 5)
ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. 02-294-9099
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 68-10624 (1) GL

วันที่ 24 ธันวาคม 2568

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด

<u>รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน "ซัมเมอร์ พอยท์"</u>

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่าน ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมี**วัตถุประสงค์สาธารณะ** บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิถือครองภายใต้สิทธิการเช่า ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

- ***มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า : 490,000,000 บาท (สี่ร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)***
  ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 23.79 ปี

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดๆ ต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

นายเลอสรรค์ ส่งทวน
กรรมการผู้จัดการ
ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

สารบัญ

สรุปผลการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน i

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน iii

1.0 บทนำ 1
- 1.1 การมอบหมายงาน 1
- 1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 1
- 1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value) 1
- 1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน 1

2.0 ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน 2
- 2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน 2
- 2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน 2
- 2.3 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียง 3
- 2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ 3

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า 4
- 3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน 4
- 3.2 รายละเอียดสัญญาเช่า 5
- 3.3 รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ 7
- 3.4 รายละเอียดที่ดิน 8
- 3.4 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง 9
- 3.5 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง 10

4.0 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 12
- 4.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง 12
- 4.2 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆ 14

5.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด 15

6.0 วิธีการประเมินมูลค่า 15
- 6.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) 15
- 6.2 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) 15
- 6.3 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า 15

7.0 การประเมินมูลค่า 16
- 7.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) 16
- 7.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) 21

8.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า 38
- 8.1 วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 38
- 8.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 38
- 8.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน 38

<u>**ภาคผนวก**</u>

ก. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ภาพถ่ายทางอากาศ / ผังที่ดิน / ผังบริเวณ / ผังชั้น

ข. แปลนอาคาร / ใบอนุญาตที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร

ค. ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ง. เอกสารสิทธิ์ที่ดิน-สารบบ / สัญญาเช่า / ระวางแผนที่ดิน

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	68-10624 (1) GL
ราย	บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	วัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินฯ เป็นการประเมินมูลค่าภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือของสัญญาประมาณ 23.79 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592) มีรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าดังนี้ • **ที่ดินที่เช่า** เป็นที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 4075 เนื้อที่เช่าประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 595.0 ตารางวา • **สิ่งปลูกสร้าง** ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ ได้แก่ 1. อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่อาคารประมาณ 9,997 ตารางเมร
	โครงการทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการประเภทให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ตามเอกสารและแผนการจัดการที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าได้ โดยสรุปดังนี้

รายการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)
1) สำนักงาน	4,797.86
2) ร้านค้า	998.75
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	**5,796.61**

ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน "ซัมเมอร์ พอยท์" ตั้งอยู่เลขที่ 7 ซอยสุขุมวิท 69 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 4075
ลักษณะการถือครอง	สิทธิการเช่า
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด
ภาระผูกพัน	ติดสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592 ระหว่างบริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ผู้เช่า)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจ	28 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 23.79 ปี	**490,000,000 บาท (สี่ร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)**

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ)..

(นายเลอสรรค์ ส่งทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายชัยรัตน์ ทองเสงี่ยม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนรีรัตน์ ศรีคำ

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวข้องกับการประเมินอื่นใดได้ หรือไม่อาจนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงาน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ
- เมื่อทำการประเมินหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขายและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินมูลค่า ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าและผู้ว่าจ้างซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- ข้อมูลต่างๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้และได้รับจากบุคคลอื่นย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้องโดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- แผนผัง และแผนที่ใดๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น
- บริษัทฯและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมิได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ผู้ประเมินมูลค่าจะไม่รับผิดชอบ ในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นได้ไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินมูลค่าเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใดๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใดโดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทางบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยาน หรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมินในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯเสียก่อน หรือได้รับคำสั่งจากศาล

1.0 บทนำ

1.1 การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้รับมอบหมายจากทางบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ให้เสนอความคิดเห็นที่เป็นมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน "ซัมเมอร์ พอยท์" ตั้งอยู่เลขที่ 7 ซอยสุขุมวิท 69 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ เพื่อหามูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลา 23.79 ปี ณ สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินฯ ในวันที่ทำการสำรวจ ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ทำการประเมิน

1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสมสำหรับการซื้อ-ขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อ-ขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้นในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อ-ขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สินนั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อ-ขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 28 พฤศจิกายน 2568

2.0 ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 7 ซอยสุขุมวิท 69 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะห่างสถานที่สำคัญๆ ในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่	ระยะทาง		
ที่ทำการไปรษณีย์ พระโขนง	ตรงข้ามทรัพย์สินด้านทิศตะวันออก		
โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท	ประมาณ	600	เมตร
สถานีขนส่งผู้โดยสารเอกมัย, ศูนย์วิทยาศาสตร์เพื่อการศึกษา ท้องฟ้าจำลองกรุงเทพ	ประมาณ	1	กิโลเมตร
สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง	ประมาณ	1	กิโลเมตร
สำนักงานเขตพระโขนง	ประมาณ	1.8	กิโลเมตร
โรงพยาบาลเทพธารินทร์	ประมาณ	1.8	กิโลเมตร
อาคารมาลีนนท์ ทาวเวอร์, โลตัส สาขาพระราม 4, บิ๊กซี สาขา พระราม 4	ประมาณ	2.6	กิโลเมตร
ตลาดคลองเตย	ประมาณ	3.8	กิโลเมตร
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	ประมาณ	4.5	กิโลเมตร

2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน

<u>การเดินทางเข้าสู่โครงการทรัพย์สินฯ</u> โดยอาศัยเส้นทางคมนาคมหลัก 2 เส้นทาง ดังนี้

- **การคมนาคมทางรถยนต์** การคมนาคมสามารถใช้เส้นทางถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 โครงการเป็นที่ดินแปลงมุม ติดถนน 2 ด้าน การเข้า-ออกหลักของโครงการ ใช้เส้นทางซอยสุขุมวิท 69
- **การคมนาคมทางรถไฟฟ้า BTS** บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ มีสถานีรับส่งผู้โดยสารที่ใกล้กับทรัพย์สิน ได้แก่ สถานีพระโขนง ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ

<u>ทางเข้า-ออกตามกฎหมาย</u>

ทางเข้า-ออกตามสภาพปัจจุบัน ได้แก่ ซอยสุขุมวิท 69 ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องทาง เขตทางกว้างประมาณ 8 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณประโยชน์

2.3 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียง

สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน มีการใช้ประโยชน์ของที่ดินในด้านพาณิชยกรรม โดยการใช้ประโยชน์ของที่ดินจะอยู่ในรูปแบบของศูนย์การค้า โรงแรม อาคารสำนักงาน โชว์รูม ส่วนการใช้ประโยชน์ด้านที่อยู่อาศัย จะอยู่ในรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยวพักอาศัย รวมถึงอาคารพาณิชย์ ซึ่งตั้งอยู่ตามซอยต่างๆ โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญต่างๆ ได้แก่ สถานีขนส่งผู้โดยสารเอกมัย, ศูนย์วิทยาศาสตร์เพื่อการศึกษา ท้องฟ้าจำลองกรุงเทพ, สถานีตำรวจนครบาล พระโขนง, สำนักงานเขตพระโขนง, โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท, โรงพยาบาลเทพธารินทร์ เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐบาลที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์และมูลค่าที่ดินในบริเวณที่ตั้งของของทรัพย์สิน

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

อาคารสำนักงาน "ซัมเมอร์ พอยท์" เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่อาคารประมาณ 9,997 ตารางเมตร โครงการฯ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4075 เนื้อที่โครงการ 1 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา หรือประมาณ 595.0 ตารางวา ภายในอาคารมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอย ออกเป็นสามส่วนหลักๆ ได้แก่

- สำนักงาน ตั้งอยู่ชั้น 2 ถึงชั้น 5
- ร้านค้า ตั้งอยู่ชั้น G (1)
- ที่จอดรถ ตั้งอยู่ชั้นใต้ดิน 1,2 จำนวนช่องจอดรถรวม 78 ช่อง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า เป็นการประเมินมูลค่าภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของทางบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ที่เข้าลงทุนโดยเป็นการเช่าที่ดินจากทางเจ้าของที่ดิน บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด ระยะเวลาการเช่าตามสัญญา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592 ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาตามสัญญาเช่าประมาณ 23.79 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592) มีรายละเอียดทรัพย์สิน ดังนี้

- **ที่ดินที่เช่า** เป็นที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 4075 เนื้อที่เช่าประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา หรือประมาณ 595.0 ตารางวา
- **สิ่งปลูกสร้าง** จำนวน 1 รายการ ได้แก่

รายการ	พื้นที่อาคาร
1. อาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น	9,997 ตารางเมตร

โครงการทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการประเภทให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ตามเอกสารและแผนการจัดการที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าได้ โดยสรุปดังนี้

รายการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)
1) สำนักงาน	4,797.86
2) ร้านค้า	998.75
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	**5,796.61**

3.2 รายละเอียดสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ มีรายละเอียดสัญญาเช่าโดยสรุปดังนี้

ฉบับที่ 1 : สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559		
ผู้ให้เช่า	:	บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด
ผู้เช่า	:	บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า / พื้นที่เช่า	:	ที่ดินโฉนดเลขที่ 4075 / เนื้อที่เช่าประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 95 ตารางวา หรือเท่ากับ 595 ตารางวา
วัตถุประสงค์ในการเช่า	:	เพื่อประกอบกิจการพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และนำออกหาประโยชน์
วันที่จดทะเบียน	:	15 กันยายน 2559
วันที่ทำสัญญาเช่า	:	15 กันยายน 2559
วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น	:	15 กันยายน 2562
วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	:	14 กันยายน 2592
ระยะเวลาสัญญาเช่า	:	30 ปี
อัตราค่าตอบแทน	:	ชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส มีรายละเอียดค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ดังนี้

รอบปีสัญญา		ค่าเช่า
เริ่ม	สิ้นสุด	(บาท/เดือน)
15 กันยายน 2562	14 กันยายน 2566	317,250
15 กันยายน 2566	14 กันยายน 2569	390,375
15 กันยายน 2569	14 กันยายน 2572	549,000
15 กันยายน 2572	14 กันยายน 2575	686,550
15 กันยายน 2575	14 กันยายน 2578	810,750
15 กันยายน 2578	14 กันยายน 2581	936,100
15 กันยายน 2581	14 กันยายน 2584	1,146,800
15 กันยายน 2584	14 กันยายน 2587	1,529,850
15 กันยายน 2587	14 กันยายน 2592	1,915,250

การโอนสิทธิการเช่า	:	ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น หรือให้ผู้อื่นครอบครองแทนไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ภาษีและค่าธรรมเนียม	:	ผู้เช่าเป็นผู้ชำระภาษีที่เกี่ยวข้องบรรดาสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินที่เกี่ยวเนื่องกับสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมถึงภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า
สิทธิการต่ออายุสัญญา	:	การต่ออายุสัญญาเช่า กำหนดไม่เกินระยะเวลา 5 ปี
อัตราค่าตอบแทนสำหรับระยะเวลาการต่ออายุสัญญา	:	สูตรการคำนวณค่าตอบแทนในการใช้สิทธิ์ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินแสดงไว้ในรายงาน ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ได้มีการขยายเวลาปีที่ 31-35 เดือนละ 2,249,400 บาท
เงื่อนไขอื่นๆ	:	ดูรายละเอียดเอกสารสัญญาเช่า แนบท้ายรายงาน

3.3 รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์จากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับของสำนักงานที่ดิน เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2568 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิ์ประเภท : โฉนดที่ดิน							
5136 III 7216-13 ตำบลพระโขนง (ที่11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร							
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
1.	4075	6125	219	1	1	95.0	บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์รวม				1	1	95.0	หรือเท่ากับ 595.0 ตารางวา
เนื้อที่ที่ประเมินมูลค่ารวม				1	1	95.0	หรือเท่ากับ 595.0 ตารางวา

ลักษณะการถือครอง	: สิทธิการเช่า
ภาระผูกพัน	: ติดสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592 ระหว่างบริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ผู้เช่า)
หมายเหตุ	: นายฐิระวุฒิ คอมันตร์ ปัจจุบันได้โอนที่ดินชำระค่าหุ้นเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด

"ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น"

3.3.1 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1.	4075	595.0	500,000	297,500,000

3.3.2 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากรูปประวางแผนที่ ขนาดรูปร่าง และทิศทางตามแนวเขตที่ดิน และตรวจสอบจากภาพถ่ายทางอากาศ มีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้มีความถูกต้อง

3.4 รายละเอียดที่ดิน

ลักษณะรูปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินได้รับการพัฒนาก่อสร้างอาคารแล้ว มีระดับดินสูงกว่าระดับถนนประมาณ 0.2 เมตร มีแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ ติดถนนสุขุมวิท ระยะประมาณ 86 เมตร และมีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออก ติดซอยสุขุมวิท 69 ระยะประมาณ 82 เมตร โดยมีความลึกของที่ดินด้านทิศตะวันตก ระยะประมาณ 64 เมตร

แนวเขตที่ดินข้างเคียง

ทิศเหนือ	:	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น	ประมาณ	28	เมตร
ทิศใต้	:	ติดกับ	ถนนสุขุมวิท	ประมาณ	66	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดกับ	ซอยสุขุมวิท 69	ประมาณ	82	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น	ประมาณ	54	เมตร

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินฯ ปรากฏว่าทรัพย์สินฯ ได้มีการพัฒนาก่อสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ทั้งระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ มีการเชื่อมต่อภายในอาคารของทรัพย์สิน ส่วนระบบสาธารณูปการที่ผ่านบริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนพร้อมท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าส่องสว่างริมถนน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดิน เท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่ทำการสำรวจ

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง

ปัญหาเรื่องมลพิษ : ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหามลพิษทาง กลิ่น เสียง

3.4 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	/	***อาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น***
ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 4075

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว)	:	ประมาณ 49.50 x 61.65 เมตร
พื้นที่อาคาร	:	ประมาณ 9,997 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	:	มาตรฐานทั่วไป
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคาร	:	ประมาณ 6 ปี
สภาพอาคาร/การดูแลรักษา	:	สภาพอาคารใหม่ / การดูแลรักษาดี

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

โครงสร้างหลัก	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	:	คอนกรีตขัดมัน-หยาบ, กระเบื้องเซรามิค
ผนังภายนอก	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, กระจก
ผนังภายใน	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, แผ่นยิปซั่มบอร์ด ทาสี
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซั่มบอร์ดฉาบเรียบ ทาสี, ยิปซั่มบอร์ด โครงเคร่าทีบาร์, คอนกรีต
ประตู	:	บานกระจก, บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	:	พื้น/ผนัง กระเบื้องเซรามิค,
สุขภัณฑ์	:	เคาน์เตอร์, อ่างล้างหน้า, กระจกเงา, ฉากกั้นห้องสำเร็จรูป, โถส้วมแบบชักโครก, โถปัสสาวะ, สายฉีดชำระ

การจัดแบ่งพื้นที่เช่าภายในอาคาร

ชั้นใต้ดิน 1-2 แบ่งออกเป็น	:	ที่จอดรถยนต์, ห้องเครื่อง
ชั้น G (1) แบ่งออกเป็น	:	โถงต้อนรับ, พื้นที่ร้านค้า
ชั้น 2-5 แบ่งออกเป็น	:	พื้นที่สำนักงาน

3.5 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีเอกสารการก่อสร้างอาคารของสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ มีรายละเอียดดังนี้

1. ใบรับแจ้งก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ 1/2562 ลงวันที่ 5 กมุภาพันธ์ 2562			
เจ้าของอาคาร	บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด		
ความประสงค์	ทำการก่อสร้างอาคาร		
เป็นอาคารชนิด	1) ตึก 5 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	9,997.00 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์		
ที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถ ทางเข้าออกรถยนต์	จำนวน 81 คัน	พื้นที่	-
เป็นอาคารชนิด	2) ถนน ค.ส.ล.	ความยาว	2,204.00 เมตร
เพื่อใช้เป็น	-	พื้นที่	-
เป็นอาคารชนิด	3) รางระบายน้ำ	ความยาว	225.00 เมตร
เพื่อใช้เป็น	-	พื้นที่	-
ในที่ดิน	โฉนดเลขที่ 4075		

2. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ ขวน.ต.6/2563 ลงวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2563			
เจ้าของอาคาร	บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด		
ความประสงค์	ทำการก่อสร้างอาคาร		
เป็นอาคารชนิด	1) ตึก 5 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	9,997.00 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์		
ที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถ ทางเข้าออกรถยนต์	จำนวน 81 คัน	พื้นที่	-
เป็นอาคารชนิด	2) ถนน ค.ส.ล.	พื้นที่	2,204.00 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	-	พื้นที่	-
เป็นอาคารชนิด	3) รางระบายน้ำ	ความยาว	225.00 เมตร
เพื่อใช้เป็น	-	พื้นที่	-
ในที่ดิน	โฉนดเลขที่ 4075		

3. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ ขวน.4/2563 ลงวันที่ 22 มิถุนายน 2563	
ใบรับรองแสดงว่า	บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด เจ้าของอาคาร ได้ทำการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามใบอนุญาตตามแบบ อ.1 เลขที่ ขวน.6/2563 ลงวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2563
เป็นอาคารชนิด	1) ตึก 5 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
เพื่อใช้เป็น	สำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์ พื้นที่ 9,997.00 ตารางเมตร
ที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถ ทางเข้าออกรถยนต์	จำนวน 78 คัน
เป็นอาคารชนิด	2) ถนน ค.ส.ล.
เพื่อใช้เป็น	-
เป็นอาคารชนิด	3) ท่อระบายน้ำ
เพื่อใช้เป็น	-
ในที่ดิน	โฉนดเลขที่ 4075

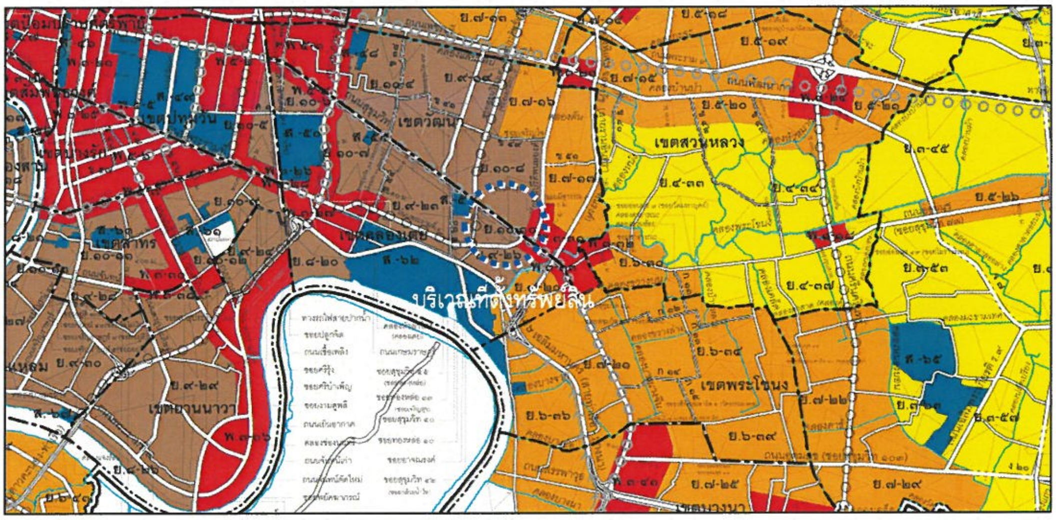
<u>เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ</u>

1. ทางบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
2. ทางบริษัทฯ ไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตบังคับการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำตาล (ย.10-10) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก



<u>ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.10)</u> เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร

(2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

(3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร

(4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย

(7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่

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

(ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(11) การติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงการสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ

(12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร

(13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร

(19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนและมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม

(20) สวนสัตว์

(21) สนามแข่งรถ

(22) สนามแข่งม้า

(23) สนามยิงปืน

(24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

(26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร

(29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตรจากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนอาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 8 : 1

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

4.2 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆ

- ☒ ทรัพย์สินฯตั้งอยู่ในเขตพื้นที่การปกครองของสำนักงานเขตวัฒนา การขออนุญาตปลูกสร้าง / ดัดแปลง / รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตกับทางหน่วยงานข้างต้น
- ☐ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน
- ☒ อยู่ภายใต้ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร
- ☐ แนวสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน
- ☐ เขตป่าสงวน/ป่าแห่งชาติ/ป่าถาวรหรือเขตหวงห้ามของหน่วยงานรัฐ
- ☐ ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง ....
- ☐ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม
- ☐ อื่นๆ.........................

5.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดคำจำกัดความได้ว่า "เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพที่เกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงินภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด"

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดิน**ด้านพาณิชยกรรม** จึงจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ให้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินฯ

6.0 วิธีการประเมินมูลค่า

6.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์ การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้กับทรัพย์สินที่สามารถสร้างกระแสรายได้ (Income Generating Property) เช่น โรงแรม/รีสอร์ท, อาคารศูนย์การค้าให้เช่า, อาคารสำนักงานให้เช่า, อาคารพักอาศัยให้เช่า, คลังสินค้าให้เช่า เป็นต้น

6.2 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักการของวิธีนี้คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) และบวกกับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น และ/หรือการรอนสิทธิมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างตามระยะเวลาสัญญาเช่า

6.3 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นการเช่าพื้นที่สำนักงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อย ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้

7.0 การประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

<u>หลักการและสมมติฐานในการประเมิน</u>

เป็นการประมาณการงบกระแสเงินสดตามระยะเวลาสัญญาคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น รายได้จากพื้นที่เช่า และรายได้อื่นๆ หลังจากนั้นนำรายได้ดังกล่าวมาหักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เช่น ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ และนำผลลัพธ์ของการประมาณการตลอดอายุสัญญาเช่า และนำมาปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะได้เป็นมูลค่าสุทธิของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยพิจารณา และวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกิจการ อันได้แก่การวิเคราะห์ถึงภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาวการณ์แข่งขัน การวิเคราะห์ถึงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคาดการณ์ถึงทิศทาง และแนวโน้มทั้งในปัจจุบัน และอนาคต และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

<u>สมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมินมูลค่า</u>

1) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ต้องไม่มีการหยุดดำเนินกิจการ และเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์แต่อย่างใด
2) ตัวอาคารต้องได้รับอนุญาตก่อสร้าง และต่อเติมถูกต้องตามกฎหมาย และต้องได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้ ตลอดอายุของอาคาร

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

การประมาณการรายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารสรุปที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลโครงการระดับเดียวกัน และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

รายได้จากพื้นที่เช่าช่วง ทรัพย์สินฯ เป็นสิทธิการเช่าช่วงพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ร้านค้า ตามเอกสารและแผนการจัดการที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าได้ โดยสรุปดังนี้

รายการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)
1) สำนักงาน	4,797.86
2) ร้านค้า	998.75
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	**5,796.61**

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย บริษัทฯ อ้างอิงค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจากสัญญาเช่าที่ทางโครงการฯ ได้ทำไว้กับผู้เช่าตามสัญญา และค่าเช่าพื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน สำหรับพื้นที่ว่างและสำหรับผู้เช่าเดิมที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยแยกตามประเภทรูปแบบการเช่า ตามแผนการจัดการของทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ประมาณการ		
	ค่าเช่า		การปรับขึ้น
1) สำนักงาน	800	บาท/ตร.ม./เดือน	ปรับขึ้น 3% ทุกปี
2) ร้านค้า	1,450	บาท/ตร.ม./เดือน	ปรับขึ้น 3% ทุกปี

อัตราการเข้าใช้พื้นที่ บริษัทฯ ประมาณอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย โดยแยกเป็นประเภทผู้เช่าดังนี้

ประมาณการอัตราการเช่า	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-สิ้นสุดประมาณการ
1) สำนักงาน	90%	93%	96%	96%	96%
2) ร้านค้า	90%	95%	98%	98%	98%

รายได้อื่นๆ รายได้ในส่วนนี้ประกอบด้วย

- รายได้ที่จอดรถ	2% ของรายได้ค่าเช่ารวม และปรับขึ้นปีละ 2%
- รายได้สาธารณูปโภค	13% ของรายได้ค่าเช่ารวม และปรับขึ้นปีละ 2%
- รายได้ชดเชยค่าเบี้ยประกัน	%ตามสัดส่วนการเช่าพื้นที่
- รายได้ชดเชยค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	%ตามสัดส่วนการเช่าพื้นที่
- รายได้อื่นๆ	2% ของรายได้ค่าเช่ารวม

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารจัดการ ตามเงื่อนไขโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ประมาณการ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	6% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน และปรับขึ้นปีละ 3%
ค่าบริการรักษาความปลอดภัยและค่าบริการทำความสะอาด	6% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน และปรับขึ้นปีละ 3%
ค่าใช้จ่ายด้านธุรการ	2% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
ค่าสาธารณูปโภค	11% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน และปรับขึ้นปีละ 2%
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	2% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	1% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
ค่าประกันภัย	170,000 บาท/ปี และปรับขึ้นปีละ 2%
ค่าเช่าที่ดิน	(รายละเอียดตามสัญญาเช่าที่ดิน)
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.3%-0.5% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าธรรมเนียมการขาย (Commision)	1 เดือน จาก 30% ของรายได้ผู้เช่าใหม่
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	2% ของรายได้ทั้งหมด

การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ ทางบริษัทฯได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประมาณ 9.5%

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินลด

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูล เปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว **สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เท่ากับ 490,000,000 บาท**

(ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน

โครงการซัมเมอร์ พอยท์	ปีที่	1 (ธ.ค.68-พ.ย.69)	2 (ธ.ค.69-พ.ย.70)	3 (ธ.ค.70-พ.ย.71)	4 (ธ.ค.71-พ.ย.72)	5 (ธ.ค.72-พ.ย.73)	6 (ธ.ค.73-พ.ย.74)	7 (ธ.ค.74-พ.ย.75)	8 (ธ.ค.75-พ.ย.76)	9 (ธ.ค.76-พ.ย.77)	10 (ธ.ค.77-พ.ย.78)	11 (ธ.ค.78-พ.ย.79)	12 (ธ.ค.79-พ.ย.80)	13 (ธ.ค.80-พ.ย.81)	14 (ธ.ค.81-พ.ย.82)	15 (ธ.ค.82-พ.ย.83)
ก) สมมติฐาน																
พื้นที่ปล่อยเช่ารวมสุทธิ 5,796.61	**ตารางเมตร**															
1) สำนักงาน	(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	4,797.86	4,797.86	4,797.86	4,797.86
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32
ประมาณการอัตราเข้าใช้พื้นที่		90%	93%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%
ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	51,816.89	53,544.12	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	40,763.41	17,429.46	12,543.54	110.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่สะสม	(ตารางเมตร/ปี)	-	11,053.48	36,114.66	31,674.33	30,099.94	48,658.20	31,784.56	30,099.94	48,658.20	31,784.56	30,099.94	48,658.20	31,784.56	30,099.94	48,658.20
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่แต่ละปี	(ตารางเมตร/ปี)	11,053.48	25,061.18	6,613.15	23,486.79	25,171.41	6,613.15	23,486.79	25,171.41	6,613.15	23,486.79	25,171.41	6,613.15	23,486.79	25,171.41	6,613.15
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	800	824	849	874	900	927	955	984	1,013	1,044	1,075	1,107	1,141	1,175	1,210
2) ร้านค้า	(ตารางเมตร)	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
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00
ประมาณการอัตราเข้าใช้พื้นที่		90%	95%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	10,786.50	11,385.75	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	10,325.38	8,585.94	4,692.66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่สะสม	(ตารางเมตร/ปี)	-	461.12	2,799.81	6,591.52	9,406.61	7,492.48	6,591.52	9,406.61	7,492.48	6,591.52	9,406.61	7,492.48	6,591.52	9,406.61	7,492.48
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่แต่ละปี	(ตารางเมตร/ปี)	461.12	2,338.69	4,252.82	5,153.78	2,338.69	4,252.82	5,153.78	2,338.69	4,252.82	5,153.78	2,338.69	4,252.82	5,153.78	2,338.69	4,252.82
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,450	1,494	1,538	1,584	1,632	1,681	1,731	1,783	1,837	1,892	1,949	2,007	2,067	2,129	2,193
ข) การคำนวณ																
ประมาณการรายรับ																
1) สำนักงาน																
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	33,269,190	13,712,907	9,803,533	82,673	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่ารายใหม่สะสม	(บาท/ปี)	-	8,842,780	29,493,194	26,263,125	26,144,428	43,196,234	28,797,677	28,568,723	47,201,691	31,468,000	31,217,815	51,578,562	34,385,933	34,112,549	56,361,288
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่ารายใหม่แต่ละปี	(บาท/ปี)	8,842,780	20,650,414	5,612,711	20,531,717	22,664,517	6,133,161	22,435,562	24,766,129	6,701,870	24,515,944	27,062,618	7,323,315	26,789,234	29,572,054	8,002,384
2) ร้านค้า																
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	15,917,180	13,315,975	7,158,012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่ารายใหม่สะสม	(บาท/ปี)	-	668,624	4,161,461	10,034,976	14,708,074	11,982,653	10,965,489	16,071,910	13,093,768	11,982,286	17,562,210	14,307,914	13,093,367	19,190,701	15,634,644
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่ารายใหม่แต่ละปี	(บาท/ปี)	668,624	3,492,837	6,542,139	8,165,936	3,816,717	7,148,772	8,923,139	4,170,630	7,811,656	9,750,554	4,557,360	8,536,007	10,654,694	4,979,950	9,327,525
รวมรายได้ค่าเช่า		**68,697,775**	**60,683,537**	**62,771,049**	**65,078,426**	**67,333,737**	**68,460,819**	**71,121,867**	**73,677,392**	**74,808,986**	**77,716,784**	**80,400,003**	**81,745,799**	**84,923,228**	**87,865,254**	**89,325,841**
รายได้พื้นที่อื่นๆ																
- รายได้ที่จอดรถ	2.0% ของรายได้ค่าเช่ารวม และปรับขึ้นปีละ 2%	1,173,955	1,197,435	1,221,383	1,245,811	1,270,727	1,296,142	1,322,065	1,348,506	1,375,476	1,402,985	1,431,045	1,459,666	1,488,859	1,518,637	1,549,009
รายได้รวมจากการดำเนินงาน		**69,871,730**	**61,880,971**	**63,992,433**	**66,324,237**	**68,604,464**	**69,756,961**	**72,443,931**	**74,926,898**	**76,184,462**	**79,119,769**	**81,831,048**	**83,205,465**	**86,412,088**	**89,373,891**	**90,874,851**
รายได้อื่นๆ																
- รายได้สาธารณูปโภค	13.0% ของรายได้ค่าเช่ารวม และปรับขึ้นปีละ 2%	7,630,711	7,783,325	7,938,991	8,097,771	8,259,727	8,424,921	8,593,420	8,765,288	8,940,594	9,119,406	9,301,794	9,487,830	9,677,586	9,871,138	10,068,561
- รายได้ชดเชยค่าเบี้ยประกัน	ตามสัดส่วนการเช่าพื้นที่	153,000	161,860	170,403	173,811	177,287	180,833	184,449	188,138	191,901	195,739	199,654	203,647	207,720	211,874	216,112
- รายได้ชดเชยค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามสัดส่วนการเช่าพื้นที่	1,507,022	1,737,841	1,788,713	1,783,734	1,773,775	1,964,284	1,953,329	1,942,374	1,931,419	2,136,596	2,124,546	2,112,495	2,100,445	2,321,320	2,308,065
- รายได้อื่นๆ	2.0% ของรายได้ค่าเช่ารวม	1,173,955	1,213,671	1,255,421	1,301,569	1,346,675	1,369,216	1,422,437	1,471,548	1,496,180	1,554,336	1,608,000	1,634,916	1,698,465	1,757,105	1,786,517
รวมรายได้ทั้งหมด		**70,336,418**	**72,777,667**	**75,145,961**	**77,681,122**	**80,161,927**	**81,696,215**	**84,597,566**	**87,293,246**	**88,744,555**	**92,125,846**	**95,065,042**	**96,644,353**	**100,096,303**	**103,535,328**	**105,254,105**
ประมาณการรายจ่าย																
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร																
- เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	6.0% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน และปรับขึ้น 3%	3,592,304	3,700,073	3,811,075	3,925,407	4,043,170	4,164,465	4,289,399	4,418,081	4,550,623	4,687,142	4,827,756	4,972,589	5,121,766	5,275,419	5,433,682
- ค่าบริการรปภ.และบริการทำความสะอาด	6.0% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน และปรับขึ้น 3%	3,592,304	3,700,073	3,811,075	3,925,407	4,043,170	4,164,465	4,289,399	4,418,081	4,550,623	4,687,142	4,827,756	4,972,589	5,121,766	5,275,419	5,433,682
- ค่าใช้จ่ายด้านธุรการ	2.0% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	1,197,435	1,237,619	1,279,849	1,326,485	1,372,089	1,395,139	1,448,879	1,498,518	1,523,689	1,582,395	1,636,621	1,664,109	1,728,242	1,787,478	1,817,497
- ค่าสาธารณูปโภค	11.0% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน และปรับขึ้น 2%	6,585,890	6,717,608	6,851,960	6,988,999	7,128,779	7,271,355	7,416,782	7,565,118	7,716,420	7,870,749	8,028,164	8,188,727	8,352,501	8,519,551	8,689,942
- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	2.0% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	1,197,435	1,237,619	1,279,849	1,326,485	1,372,089	1,395,139	1,448,879	1,498,518	1,523,689	1,582,395	1,636,621	1,664,109	1,728,242	1,787,478	1,817,497
- ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	1.0% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	598,717	618,810	639,924	663,242	686,045	697,570	724,439	749,259	761,845	791,198	818,310	832,055	864,121	893,739	908,749
- ค่าประกันภัย	170,000 บาท/ปี ปรับขึ้น 2% ทุกปี	170,000	173,400	176,868	180,405	184,013	187,694	191,448	195,277	199,182	203,166	207,229	211,374	215,601	219,913	224,311
- ค่าเช่าที่ดิน	ตามสัญญาเช่า	5,086,350	6,588,000	6,588,000	6,936,460	8,238,600	8,238,600	8,553,240	9,729,000	9,729,000	10,046,553	11,233,200	11,233,200	11,766,973	13,761,600	13,761,600
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.3%-0.5% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1,674,469	1,861,747	1,856,579	1,851,410	1,841,074	2,038,810	2,027,440	2,016,069	2,004,699	2,217,661	2,205,153	2,192,645	2,180,138	2,409,393	2,395,635
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.0% ของรายได้ทั้งหมด	703,364	727,777	751,460	776,811	801,619	816,962	845,976	872,932	887,446	921,258	950,650	966,444	1,000,963	1,035,353	1,052,541
รวมรายจ่ายในการดำเนินการ		**24,398,267**	**26,562,726**	**27,046,639**	**27,901,113**	**29,710,648**	**30,370,199**	**31,236,879**	**32,960,852**	**33,447,216**	**34,589,659**	**36,371,460**	**36,897,840**	**38,080,313**	**40,965,344**	**41,536,136**
รายรับเบื้องต้น		**45,938,151**	**46,214,940**	**48,099,323**	**49,780,008**	**50,451,279**	**51,326,016**	**53,361,687**	**54,332,394**	**55,297,340**	**57,536,188**	**58,693,681**	**59,746,513**	**62,015,990**	**62,569,984**	**63,718,969**
ค่าธรรมเนียมการขาย (Commision)	1.0 เดือน จาก 30% ของรายได้ผู้เช่าใหม่	237,785	603,581	303,871	717,441	662,031	332,048	783,968	723,419	362,838	856,662	790,499	396,483	936,098	863,800	433,248
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	2.0% ของรายได้ทั้งหมด	1,406,728	1,455,553	1,502,919	1,553,622	1,603,239	1,633,924	1,691,951	1,745,865	1,774,891	1,842,517	1,901,301	1,932,887	2,001,926	2,070,707	2,105,082
กระแสเงินสดสุทธิ		**44,293,637**	**44,155,806**	**46,292,632**	**47,508,945**	**48,186,010**	**49,360,044**	**50,886,768**	**51,863,110**	**53,159,611**	**54,837,008**	**56,001,781**	**57,417,143**	**59,077,966**	**59,635,478**	**61,180,639**
ช่วงระยะเวลา (ปี)		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00
ตัวคูณที่ทำให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน		0.91	0.83	0.76	0.70	0.64	0.58	0.53	0.48	0.44	0.40	0.37	0.34	0.31	0.28	0.26
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ 9.5%		**40,450,810**	**36,826,426**	**35,258,885**	**33,046,001**	**30,609,086**	**28,634,580**	**26,958,610**	**26,092,596**	**23,488,469**	**22,127,511**	**20,636,998**	**19,322,893**	**18,156,912**	**16,738,134**	**15,682,028**
มูลค่าทรัพย์สิน	**490,421,160**															
(ปัดเศษ)	**490,000,000**															

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

โครงการซัมเมอร์ พอยท์	ปีที่	16 (ธ.ค.83-พ.ย.84)	17 (ธ.ค.84-พ.ย.85)	18 (ธ.ค.85-พ.ย.86)	19 (ธ.ค.86-พ.ย.87)	20 (ธ.ค.87-พ.ย.88)	21 (ธ.ค.88-พ.ย.89)	22 (ธ.ค.89-พ.ย.90)	23 (ธ.ค.90-พ.ย.91)	24 (ธ.ค.91-14 ก.ย.92)
ก) สมมติฐาน										
พื้นที่ปล่อยเช่ารวมสุทธิ	5,796.61 ตารางเมตร									
1) สำนักงาน	(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
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	57,574.32	45,419.74
ประมาณการอัตราเข้าใช้พื้นที่		96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%
ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35	55,271.35	43,602.95
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่สะสม	(ตารางเมตร/ปี)	31,784.56	30,099.94	48,658.20	31,784.56	30,099.94	48,658.20	31,784.56	30,099.94	38,385.91
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่แต่ละปี	(ตารางเมตร/ปี)	23,486.79	25,171.41	6,613.15	23,486.79	25,171.41	6,613.15	23,486.79	25,171.41	5,217.04
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,246	1,284	1,322	1,362	1,403	1,445	1,488	1,533	1,579
2) ร้านค้า	(ตารางเมตร)	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75	998.75
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	11,985.00	9,454.83
ประมาณการอัตราเข้าใช้พื้นที่		98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30	11,745.30	9,265.74
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่สะสม	(ตารางเมตร/ปี)	6,591.52	9,406.61	7,492.48	6,591.52	9,406.61	7,492.48	6,591.52	9,406.61	5,910.73
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่แต่ละปี	(ตารางเมตร/ปี)	5,153.78	2,338.69	4,252.82	5,153.78	2,338.69	4,252.82	5,153.78	2,338.69	3,355.00
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	2,259	2,327	2,397	2,469	2,543	2,619	2,697	2,778	2,862
ข) การคำนวณ										
ประมาณการรายรับ										
1) สำนักงาน										
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่ารายใหม่สะสม	(บาท/ปี)	37,574,437	37,275,703	61,587,501	41,058,602	40,732,167	67,298,325	44,865,843	44,509,139	58,013,861
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่ารายใหม่แต่ละปี	(บาท/ปี)	29,273,319	32,314,181	8,744,421	31,987,747	35,310,579	9,555,265	34,953,874	38,584,823	8,237,022
2) ร้านค้า										
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่ารายใหม่สะสม	(บาท/ปี)	14,307,476	20,970,197	17,084,398	15,634,165	22,914,701	18,668,583	17,083,874	25,039,512	16,093,069
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่ารายใหม่แต่ละปี	(บาท/ปี)	11,642,672	5,441,726	10,192,439	12,722,262	5,946,321	11,137,553	13,901,959	6,497,706	9,601,018
รวมรายได้ค่าเช่า		**92,797,904**	**96,001,808**	**97,608,759**	**101,402,776**	**104,903,768**	**106,659,726**	**110,805,551**	**114,631,179**	**91,944,970**
รายได้พื้นที่อื่นๆ										
- รายได้ที่จอดรถ	2.0% ของรายได้ค่าเช่ารวม และปรับขึ้นปีละ 2%	1,579,990	1,611,589	1,643,821	1,676,698	1,710,231	1,744,436	1,779,325	1,814,911	1,460,399
รายได้รวมจากการดำเนินงาน		**94,377,894**	**97,613,397**	**99,252,580**	**103,079,473**	**106,613,999**	**108,404,162**	**112,584,876**	**116,446,091**	**93,405,369**
รายได้อื่นๆ										
- รายได้สาธารณูปโภค	13.0% ของรายได้ค่าเช่ารวม และปรับขึ้นปีละ 2%	10,269,932	10,475,331	10,684,837	10,898,534	11,116,505	11,338,835	11,565,611	11,796,924	9,492,591
- รายได้ชดเชยค่าเบี้ยประกัน	ตามสัดส่วนการเช่าพื้นที่	220,434	224,843	229,340	233,926	238,605	243,377	248,245	253,210	203,749
- รายได้ชดเชยค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามสัดส่วนการเช่าพื้นที่	2,294,809	2,281,554	2,519,214	2,504,633	2,490,052	2,475,471	2,731,065	2,715,026	2,698,987
- รายได้อื่นๆ	2.0% ของรายได้ค่าเช่ารวม	1,855,958	1,920,036	1,952,175	2,028,056	2,098,075	2,133,195	2,216,111	2,292,624	1,838,899
รวมรายได้ทั้งหมด		**109,019,027**	**112,515,161**	**114,638,146**	**118,744,622**	**122,557,236**	**124,595,039**	**129,345,908**	**133,503,874**	**107,639,596**
ประมาณการรายจ่าย										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร										
- เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	6.0% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน และปรับขึ้น 3%	5,596,692	5,764,593	5,937,531	6,115,657	6,299,126	6,488,100	6,682,743	6,883,226	5,593,003
- ค่าบริการรปภ.และบริการทำความสะอาด	6.0% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน และปรับขึ้น 3%	5,596,692	5,764,593	5,937,531	6,115,657	6,299,126	6,488,100	6,682,743	6,883,226	5,593,003
- ค่าใช้จ่ายด้านธุรการ	2.0% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	1,887,558	1,952,268	1,985,052	2,061,589	2,132,280	2,168,083	2,251,698	2,328,922	1,868,107
- ค่าสาธารณูปโภค	11.0% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน และปรับขึ้น 2%	8,863,741	9,041,016	9,221,836	9,406,273	9,594,399	9,786,287	9,982,012	10,181,653	8,192,836
- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	2.0% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	1,887,558	1,952,268	1,985,052	2,061,589	2,132,280	2,168,083	2,251,698	2,328,922	1,868,107
- ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	1.0% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	943,779	976,134	992,526	1,030,795	1,066,140	1,084,042	1,125,849	1,164,461	934,054
- ค่าประกันภัย	170,000 บาท/ปี ปรับขึ้น 2% ทุกปี	228,798	233,374	238,041	242,802	247,658	252,611	257,663	262,817	211,480
- ค่าเช่าที่ดิน	ตามสัญญาเช่า	14,731,993	18,358,200	18,358,200	19,334,547	22,983,000	22,983,000	22,983,000	22,983,000	18,131,033
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.3%-0.5% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	2,381,876	2,368,118	2,614,795	2,599,661	2,584,527	2,569,393	2,834,684	2,818,037	2,801,389
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.0% ของรายได้ทั้งหมด	1,090,190	1,125,152	1,146,381	1,187,446	1,225,572	1,245,950	1,293,459	1,335,039	1,076,396
รวมรายจ่ายในการดำเนินการ		**43,208,878**	**47,535,715**	**48,416,945**	**50,156,016**	**54,564,109**	**55,233,649**	**56,345,549**	**57,169,300**	**46,269,409**
รายรับเบื้องต้น		**65,810,149**	**64,979,446**	**66,221,201**	**68,588,606**	**67,993,128**	**69,361,390**	**73,000,359**	**76,334,573**	**61,370,187**
ค่าธรรมเนียมการขาย (Commision)	1.0 เดือน จาก 30% ของรายได้ผู้เช่าใหม่	1,022,900	943,898	473,421	1,117,750	1,031,422	517,320	1,221,396	1,127,063	565,290
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	2.0% ของรายได้ทั้งหมด	2,180,381	2,250,303	2,292,763	2,374,892	2,451,145	2,491,901	2,586,918	2,670,077	2,152,792
กระแสเงินสดสุทธิ		**62,606,869**	**61,785,245**	**63,455,016**	**65,095,963**	**64,510,560**	**66,352,169**	**69,192,045**	**72,537,433**	**58,652,105**
ช่วงระยะเวลา (ปี)		16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	23.79
ตัวคูณที่ทำให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน		0.23	0.21	0.20	0.18	0.16	0.15	0.14	0.12	0.12
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ 9.5%		**14,655,346**	**13,208,234**	**12,388,303**	**11,606,086**	**10,503,848**	**9,866,398**	**9,396,055**	**8,995,751**	**6,771,198**

7.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

7.2.1 ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ

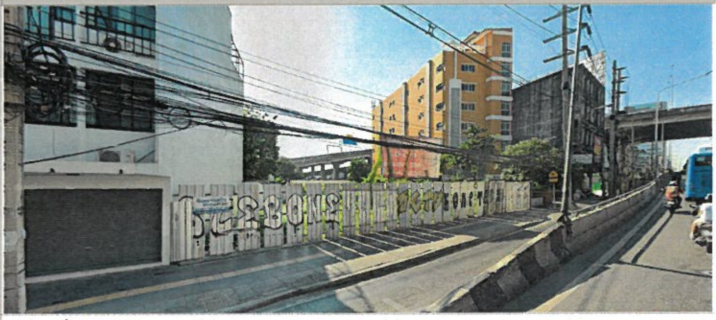
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง เพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 1
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนสุขุมวิท (ปากซอยสุขุมวิท 36)
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 4 ไร่ 2 งาน 42.9 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนสุขุมวิท ประมาณ 14 เมตร และหน้ากว้างติดซอยสุขุมวิท 36 ประมาณ 239 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีน้ำตาล (ย.10) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก / FAR ไม่เกิน 8 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ตารางวาละ 1,950,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.065-351-5987 คุณกิ๊ก
วันที่สอบถามข้อมูล	: 28 พฤศจิกายน 2568

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	**ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 2**
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 71
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 7 ไร่ 2 งาน 52.3 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนสุขมวิทประมาณ 135 เมตร และด้านข้างติดซอยสุขุมวิท 71 ประมาณ 70 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีแดง (พ.3) ประเภทพาณิชยกรรม / FAR ไม่เกิน 7 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ตารางวาละ 1,450,00 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.081-655-2558 ,089-798-7962 คุณเอกซ์ (ตัวแทนขาย)
วันที่สอบถามข้อมูล	: 28 พฤศจิกายน 2568
หมายเหตุ	: บนที่ดินมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 3
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนสุขุมวิท (ทางคู่ขนาน)
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 1 ไร่ 21 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนสุขุมวิทประมาณ 28 เมตร และด้านข้างติดซอยสุขุมวิท 48/2 ประมาณ 15 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีแดง (พ.3) ประเภทพาณิชยกรรม / FAR ไม่เกิน 7 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ตารางวาละ 590,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.083-089-2289
วันที่สอบถามข้อมูล	: 28 พฤศจิกายน 2568

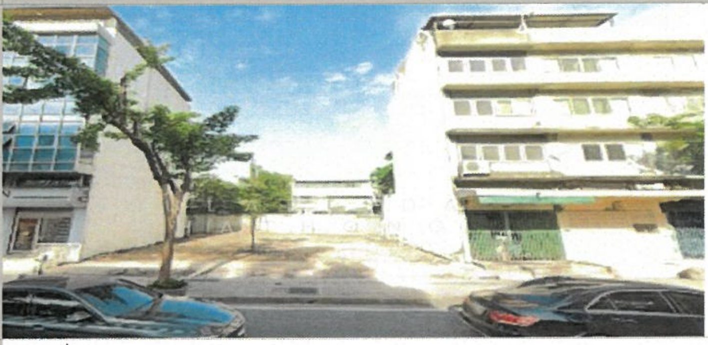
ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 4
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนสุขุมวิท
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 2 ไร่ 27 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนสุขุมวิทประมาณ 34 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีส้ม (ย.7) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง / FAR ไม่เกิน 5 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ตารางวาละ 980,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.081-655-2558 ,089-798-7962 คุณเอกซ์ (ตัวแทนขาย)
วันที่สอบถามข้อมูล	: 28 พฤศจิกายน 2568
หมายเหตุ	: บนที่ดินมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 5
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนสุขุมวิท
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 3 ไร่ 20 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนสุขมวิทประมาณ 80 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีส้ม (ย.7) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง / FAR ไม่เกิน 5 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ตารางวาละ 1,500,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.081-110-6999
วันที่สอบถามข้อมูล	: 28 พฤศจิกายน 2568

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 6
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนสุขุมวิท
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 72 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนสุขมวิทประมาณ 12 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีส้ม (ย.7) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง / FAR ไม่เกิน 5 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ตารางวาละ 528,806 บาท (ขายรวม 514,000,000 บาท)
แหล่งข้อมูล	: โทร.096-837-9613
วันที่สอบถามข้อมูล	: 28 พฤศจิกายน 2568

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 7
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนพระรามที่ 4
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 2 ไร่ 91.4 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมคางหมู
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนพระรามที่ 4 ประมาณ 98 เมตร และด้านข้างติดซอยแสงจันทร์ ประมาณ 66 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีน้ำตาล (ย.9) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก / FAR ไม่เกิน 7 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ตารางวาละ 1,000,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.081-110-6999
วันที่สอบถามข้อมูล	: 28 พฤศจิกายน 2568

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 8
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดซอยสุขุมวิท 63
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 1 ไร่
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 20 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีน้ำตาล (ย.9) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก / FAR ไม่เกิน 7 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ตารางวาละ 850,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.084-020-7888
วันที่สอบถามข้อมูล	: 28 พฤศจิกายน 2568

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	**ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 9**
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนเพลินจิต
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 6 ไร่ 28.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนประมาณ 46 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีแดง (พ.5) ประเภทพาณิชยกรรม / FAR ไม่เกิน 10 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เช่าที่ดิน
ค่าเช่า	: - ค่าตอบแทนสิทธิการเช่า 1,518,000,000 บาท - ค่าเช่ารายปี เริ่มต้นปีที่ 1-6 ปีละ 50,000,000 บาท
เงื่อนไขการเช่า	- ระยะเวลาเช่า 30 ปี - ปรับขึ้นค่าเช่าตั้งแต่ปีที่ 7 อัตรา 5% ทุกๆ 3 ปี
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
วันที่สอบถามข้อมูล	: 28 พฤศจิกายน 2568

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด		**ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 10**
ภาพถ่าย		
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินเปล่า
ตั้งอยู่	:	ติดถนนสุขุมวิท
สภาพแวดล้อม	:	ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	:	เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 83.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	:	รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	:	หน้ากว้างติดถนนสุขุมวิท ประมาณ 40 เมตร, หน้ากว้างติดซอยสุขุมวิท 59 ประมาณ 160 เมตร
ระดับที่ดิน	:	สูงเสมอถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	:	ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	:	สีน้ำตาล (ย.10) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก / FAR ไม่เกิน 8 ต่อ 1
ประเภทราคา	:	เช่าที่ดิน
ค่าเช่า	:	- ค่าตอบแทนสิทธิการเช่า 275,912,000 บาท - ค่าเช่ารายปี เริ่มต้นปีที่ 1 ปีละ 22,000,000 บาท
เงื่อนไขการเช่า		- ระยะเวลาเช่า 3+30 ปี - ปรับขึ้นค่าเช่าอัตรา 10% ทุกๆ 3 ปี
แหล่งข้อมูล	:	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง
วันที่สอบถามข้อมูล	:	28 พฤศจิกายน 2568

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 11
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนรัชดาภิเษก
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 13 ไร่ 3 งาน 09.2 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนประมาณ 75 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีน้ำตาล (ย.9) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก / FAR ไม่เกิน 7 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เช่าที่ดิน
ค่าเช่า	: - ค่าหน้าดิน 739,854,000 บาท - ค่าเช่ารายปี เริ่มต้นปีที่ 1 ปีละ 35,000,000 บาทต่อปี
เงื่อนไขการเช่า	- ระยะเวลาเช่า 30 ปี (มีเงื่อนเวลา) - ปรับค่าเช่าอัตรา 15% ทุกๆ 3 ปี
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินกรุงเทพ สาขาห้วยขวาง
วันที่สอบถามข้อมูล	: 28 พฤศจิกายน 2568

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดของที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ปัจจุบันพบว่ามีระดับราคาเสนอขาย และ/หรือราคาซื้อ-ขายที่ดิน ขนาดเนื้อที่ 1 ไร่ ถึง 6 ไร่ ราคาตารางวาละ 590,000 บาท ถึง 1,950,000 บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การพัฒนาใช้ประโยชน์ รูปแปลง และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลที่	ประเภท	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	รูปแปลงที่ดิน	หน้ากว้าง (เมตร)	ระดับที่ดิน (เมตร)	ประเภทราคา	ราคา (บาท/ตารางวา)
1	ที่ดินว่างเปล่า	1,842.9	หลายเหลี่ยม	14, 239	เสมอถนน	เสนอขาย	1,950,000
2	ที่ดินว่างเปล่า	3,052.3	หลายเหลี่ยม	135, 70	เสมอถนน	เสนอขาย	1,450,000
3	ที่ดินว่างเปล่า	421.0	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	28	เสมอถนน	เสนอขาย	590,000
4	ที่ดินว่างเปล่า	827.0	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	34	เสมอถนน	เสนอขาย	980,000
5	ที่ดินว่างเปล่า	1,220.0	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	80	เสมอถนน	เสนอขาย	1,500,000
6	ที่ดินว่างเปล่า	972.0	หลายเหลี่ยม	12	เสมอถนน	เสนอขาย	528,806
7	ที่ดินว่างเปล่า	891.4	สี่เหลี่ยมคางหมู	98, 66	เสมอถนน	เสนอขาย	1,000,000
8	ที่ดินว่างเปล่า	400.0	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	20.00	เสมอถนน	เสนอขาย	850,000

ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า			
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ทำเลที่ตั้ง / ตำแหน่งที่ดิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ถนนผ่านหน้า / การเข้า-ออก	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ขนาดเนื้อที่	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
รูปร่างแปลงที่ดิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม / แนวโน้มความเจริญ	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค / สาธารณูปการ	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
สรุปความเห็นของมูลค่าต่อหน่วยของทรัพย์สินฯ	ต่ำกว่าข้อมูลที่	สูงกว่าข้อมูลที่ 7	สูงกว่าข้อมูลที่ 8

ดังนั้นเมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าที่ดินทรัพย์สิน เท่ากับตารางวาละ 1,050,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินเท่ากับ 624,750,000 บาท

จากรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบข้างต้น บริษัทฯ ได้พิจารณานำข้อมูลเปรียบเทียบที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 3 ข้อมูล เพื่อนำไปวิเคราะห์ให้เป็นคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) โดยใช้หลักเกณฑ์การให้คะแนนคุณภาพตามรายละเอียดด้านล่าง

ปัจจัยต่างๆ	ดีมาก = 9-10 ดี = 7-8 ปานกลาง = 5-6 ค่อนข้างด้อย = 3-4 ด้อย = 1-2
ระดับน้ำหนักของปัจจัยต่างๆ	เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัยต่างๆ ที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สิน โดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัยทั้งหมด ทั้งนี้การให้ความเห็นดังกล่าวสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกันของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน
ระดับความสำคัญ และความน่าเชื่อถือของข้อมูล	เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพ และระดับความน่าเชื่อถือ ตลอดจนความแตกต่างในด้านระยะเวลาของข้อมูลที่ใช้ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยกำหนดเป็นร้อยละของร้อยละทั้งหมดที่ใช้ในการเปรียบเทียบ

(ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.) แสดงในหน้าถัดไป)

การวิเคราะห์หามูลค่าที่ดินโดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score)

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE

รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ที่ตั้ง	โครงการ ถนน / ซอย / ทาง	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	ถนนพระราม 4	ซอยสุขุมวิท 63
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่-งาน-ตารางวา)	1-1-95.0 ไร่	7-2-52.3 ไร่	2-0-91.4 ไร่	1-0-00.0 ไร่
	ตารางวา	595.0	3,052.3	891.4	400.0
รูปแปลงที่ดิน	ลักษณะ	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	เมตร	66, 82	135, 70	98, 66	20
ระดับที่ดินเฉลี่ย (จากถนนด้านหน้า)	เมตร	-	-	-	-
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556)	ภายในพื้นที่	สีน้ำตาล (ย.10)	สีแดง (พ.3)	สีน้ำตาล (ย.9)	สีน้ำตาล (ย.9)
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)		1,450,000	1,000,000	850,000
อัตราที่ต่อรอง / ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)		1,200,000	900,000	750,000
ราคาซื้อ / ขาย	(บาท/ตารางวา)		-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)		-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)		-	-	-
ราคาซื้อ / ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)		-	-	-
ปรับส่วนต่างของค่าถมดินในพื้นที่ 1,500	(บาท/ตารางวา/เมตร)	-	-	-	-
ราคาก่อนปรับปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตารางวา)	-	1,200,000	900,000	750,000

ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย		ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
	มาตรฐาน	ปรับแก้แล้ว		ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ทำเลที่ตั้ง / ตำแหน่งที่ดิน	20%	25%	9	8	7	7
ถนนผ่านหน้า / การเข้า-ออก	15%	19%	8	8	8	7
ขนาดเนื้อที่	15%	19%	8	7	8	8
รูปร่างแปลงที่ดิน	10%	14%	6	8	7	7
สภาพแวดล้อม / แนวโน้มความเจริญ	10%	14%	8	8	7	7
สาธารณูปโภค / สาธารณูปการ	10%	0%	8	8	8	8
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10%	0%	8	8	8	8
สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	5%	0%	8	8	8	8
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	5%	9%	7	8	6	6
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	100%	788	781	729	710
อัตราส่วนบวก / ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)		0%	1%	8%	11%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตารางวา)			1,210,755	972,840	832,394
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)			47.57%	29.51%	22.92%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)		1,053,829	575,950	287,123	190,757
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ	ประมาณ ตารางวาละ		1,050,000	บาท (หรือเท่ากับไร่ละ 420,000,000 บาท)		

สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ที่ดิน เนื้อที่เช่า 1 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 595.0 ตารางวา

มูลค่าตารางวาละ 1,050,000 บาท คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 624,750,000 บาท

7.2.2 การประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า

การกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาสัญญาเช่า ณ วันที่ทำการประเมิน บริษัทฯ ใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่า ข้อมูลเช่าที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้

<u>ตารางวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่า ต่อมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์</u>

ข้อมูลลำดับที่		ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11
ที่ตั้ง		ถนนเพลินจิต	ถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 59	ถนนรัชดาภิเษก
ประเภท		ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่-งาน-ตารางวา)	6-0-28.0 ไร่	2-3-83.0 ไร่	13-3-09.2 ไร่
หรือเท่ากับ หน่วยของที่ดินที่กำหนดมูลค่า	(ตารางวา)	*2,428.0*	*1,183.0*	*5,509.2*
หน้ากว้าง	(เมตร)	46	40, 160	75
รูปแปลงที่ดิน		คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ราคาที่ดินกรณี Freehold Value ณ วันที่ทำสัญญาเช่า	บาท/ตารางวา	2,500,000.00	1,300,000.00	700,000.00
มูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (FH) ณ วันที่ทำสัญญาเช่า		***6,070,000,000.00***	***1,537,900,000.00***	***3,856,440,000.00***
อายุสัญญาเช่า	***(ปี)***	***30***	***33***	***30***
ราคาเสนอเช่าที่ดิน	(บาท/ปี)	-	-	-
อัตราที่ต่อรอง / ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ปี)	-	-	-
ราคาทำสัญญาเช่าแล้ว (ค่าเช่าปีที่ 1+ค่าหน้าดิน)	(บาท/ปี)	159,415,010	35,254,528	83,178,730
อัตราผลตอบแทนค่าเช่าต่อมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (%)		***2.63%***	***2.29%***	***2.16%***
เงื่อนไขการปรับค่าเช่า (ปี)	ทุกๆ	3	3	3
	ปรับเพิ่ม %	5%	10%	15%
รวมค่าเช่าที่ดิน+ค่าหน้าดินตลอดอายุสัญญา (ก่อนคิดค่าเงินปัจจุบัน / PV.)		***3,321,984,648***	***1,327,782,024***	***2,524,845,555***
ค่าหน้าที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน		1,518,000,000	275,912,000	739,854,000
สัดส่วนค่าหน้าดิน/อายุสัญญาเช่า		46%	21%	29%
ค่าเช่าที่ดินหลังหักค่าหน้าดินตลอดอายุสัญญาเช่า		1,803,984,648	1,051,870,024	1,784,991,555
รวมค่าเช่าในปีแรก (ไม่รวมค่าตอบแทนสิทธิ)		50,000,000	22,000,000	35,000,000
มูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลดที่		7.0%	7.0%	7.0%
รวมค่าเช่าที่ดิน+ค่าหน้าดินตลอดอายุสัญญา (หลังคิดค่าเงินปัจจุบัน / PV.)		***2,211,689,101***	***580,309,526***	***1,371,302,099***
สัดส่วนสิทธิการเช่า ต่อ มูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ วันที่ทำสัญญาเช่า		***1.21%***	***1.14%***	***1.19%***

จากตารางเปรียบเทียบสัดส่วนระหว่างมูลค่าสิทธิการเช่ากับมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ พบว่ามีสัดส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อยู่ในช่วง 1.14%-1.21% ต่อปี ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาสัดส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ของแปลงทรัพย์สิน <u>เฉลี่ยประมาณ 1.2% ต่อปี ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์</u> ซึ่งสามารถกำหนดเป็นมูลค่าตลาดค่าเช่าระยะยาว ได้ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของสัญญาเช่าที่ดินทรัพย์สิน ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ

รอบสัญญา	รอบระยะเวลา						ระยะเวลา	ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา		มูลค่าปัจจุบันที่	รวมมูลค่าปัจจุบัน
ปีที่	ตั้งแต่			ถึง			(เดือน)	(บาท/เดือน)	(บาท/ปี)	อัตราคิดลด 7%	(บาท)
7	1	ธ.ค.	2568	14	ก.ย.	2569	9.47	390,375	3,695,550	0.9480	3,503,471
8	15	ก.ย.	2569	14	ก.ย.	2570	12	549,000	6,588,000	0.8860	5,836,994
9	15	ก.ย.	2570	14	ก.ย.	2571	12	549,000	6,588,000	0.8280	5,455,135
10	15	ก.ย.	2571	14	ก.ย.	2572	12	549,000	6,588,000	0.7739	5,098,257
11	15	ก.ย.	2572	14	ก.ย.	2573	12	686,550	8,238,600	0.7232	5,958,511
12	15	ก.ย.	2573	14	ก.ย.	2574	12	686,550	8,238,600	0.6759	5,568,702
13	15	ก.ย.	2574	14	ก.ย.	2575	12	686,550	8,238,600	0.6317	5,204,395
14	15	ก.ย.	2575	14	ก.ย.	2576	12	810,750	9,729,000	0.5904	5,743,825
15	15	ก.ย.	2576	14	ก.ย.	2577	12	810,750	9,729,000	0.5518	5,368,061
16	15	ก.ย.	2577	14	ก.ย.	2578	12	810,750	9,729,000	0.5157	5,016,879
17	15	ก.ย.	2578	14	ก.ย.	2579	12	936,100	11,233,200	0.4819	5,413,588
18	15	ก.ย.	2579	14	ก.ย.	2580	12	936,100	11,233,200	0.4504	5,059,428
19	15	ก.ย.	2580	14	ก.ย.	2581	12	936,100	11,233,200	0.4209	4,728,437
20	15	ก.ย.	2581	14	ก.ย.	2582	12	1,146,800	13,761,600	0.3934	5,413,764
21	15	ก.ย.	2582	14	ก.ย.	2583	12	1,146,800	13,761,600	0.3677	5,059,592
22	15	ก.ย.	2583	14	ก.ย.	2584	12	1,146,800	13,761,600	0.3436	4,728,591
23	15	ก.ย.	2584	14	ก.ย.	2585	12	1,529,850	18,358,200	0.3211	5,895,344
24	15	ก.ย.	2585	14	ก.ย.	2586	12	1,529,850	18,358,200	0.3001	5,509,667
25	15	ก.ย.	2586	14	ก.ย.	2587	12	1,529,850	18,358,200	0.2805	5,149,221
26	15	ก.ย.	2587	14	ก.ย.	2588	12	1,915,250	22,983,000	0.2621	6,024,686
27	15	ก.ย.	2588	14	ก.ย.	2589	12	1,915,250	22,983,000	0.2450	5,630,548
28	15	ก.ย.	2589	14	ก.ย.	2590	12	1,915,250	22,983,000	0.2290	5,262,194
29	15	ก.ย.	2590	14	ก.ย.	2591	12	1,915,250	22,983,000	0.2140	4,917,938
30	15	ก.ย.	2591	14	ก.ย.	2592	12	1,915,250	22,983,000	0.2000	4,596,204
รวมค่าเช่า									322,336,350		
มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารวม											126,143,432

มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 23.79 ปี

<u>ที่ดิน</u> เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 595.0 ตารางวา

มูลค่ากรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ตารางวาละ 1,050,000 บาท	คิดเป็นมูลค่า	624,750,000 บาท
ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า 23.79 ปี @ 1.2% ต่อปี	คิดเป็นมูลค่า	178,353,630 บาท
<u>หัก</u> ค่าเช่าตามสัญญา	คิดเป็นมูลค่า	126,143,432 บาท
มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	**คิดเป็นมูลค่า**	**52,210,198 บาท**
	(ปัดเศษ)	**52,210,000 บาท**

7.2.3 มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่า

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้พิจารณาใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุสัญญาเช่า ซึ่งทางบริษัทฯ ได้สังเกตรูปแบบอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ตลอดจนการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (RCN)		อายุสัญญาเช่าที่ดิน		มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ (LH)
			หน่วยละ	มูลค่าทดแทนใหม่	ทั้งหมด (ปี)	คงเหลือ (ปี)	
1	อาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น - พื้นที่อาคาร	9,997.00	23,000	229,931,000			
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1				229,931,000	30.00	23.79	182,335,283
รวมมูลค่าสิ่งปูกสร้างทั้งหมด				229,931,000			182,335,283
						มูลค่า (ปัดเศษ)	182,340,000

<u>หมายเหตุ</u> 1) ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วยแล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาต่อหน่วยของค่าก่อสร้าง ตามลักษณะรูปแบบสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบงานโครงสร้าง การออกแบบและวัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ และงานระบบสุขาภิบาลด้วย เป็นต้น

2) มูลค่าสิ่งปลูกสร้างข้างต้น เป็นมูลค่าภายใต้การถือครองสิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า การรอนสิทธิอาคาร เป็นการคำนวณโดยประมาณการเฉลี่ยค่าเปอร์เซ็นต์ตามระยะเวลาสัญญาเช่าและระยะเวลาเช่าตามสิทธิการต่อสัญญา กรณีอาคารสร้างเสร็จ เปิดดำเนินการก่อนที่จะมีการเช่าหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น การรอนสิทธิอาคารพิจาณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคาอาคาร การกำหนดค่าเสื่อมราคาอาคาร กำหนดเกณฑ์ตามอายุอาคารนับตั้งแต่ช่วงปีที่สร้างอาคารเสร็จถึงช่วงปีที่สัญญาเช่าเริ่มต้น

7.2.4 ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าภายใต้สิทธิการเช่า 23.79 ปี (บาท)	
- มูลค่าที่ดิน	52,210,000	บาท
- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	182,240,000	บาท
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	234,450,000	บาท

<u>ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</u>

รายการ	***มูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินฯ (บาท)***
➢ ***มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด***	***490,000,000***
➢ ***มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน***	***234,450,000***

8.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

8.1 วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ นี้ คือ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2568

8.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

8.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นบริษัทฯ จึงขอเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

- **มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า : 490,000,000 บาท (สี่ร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน) ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 23.79 ปี**

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

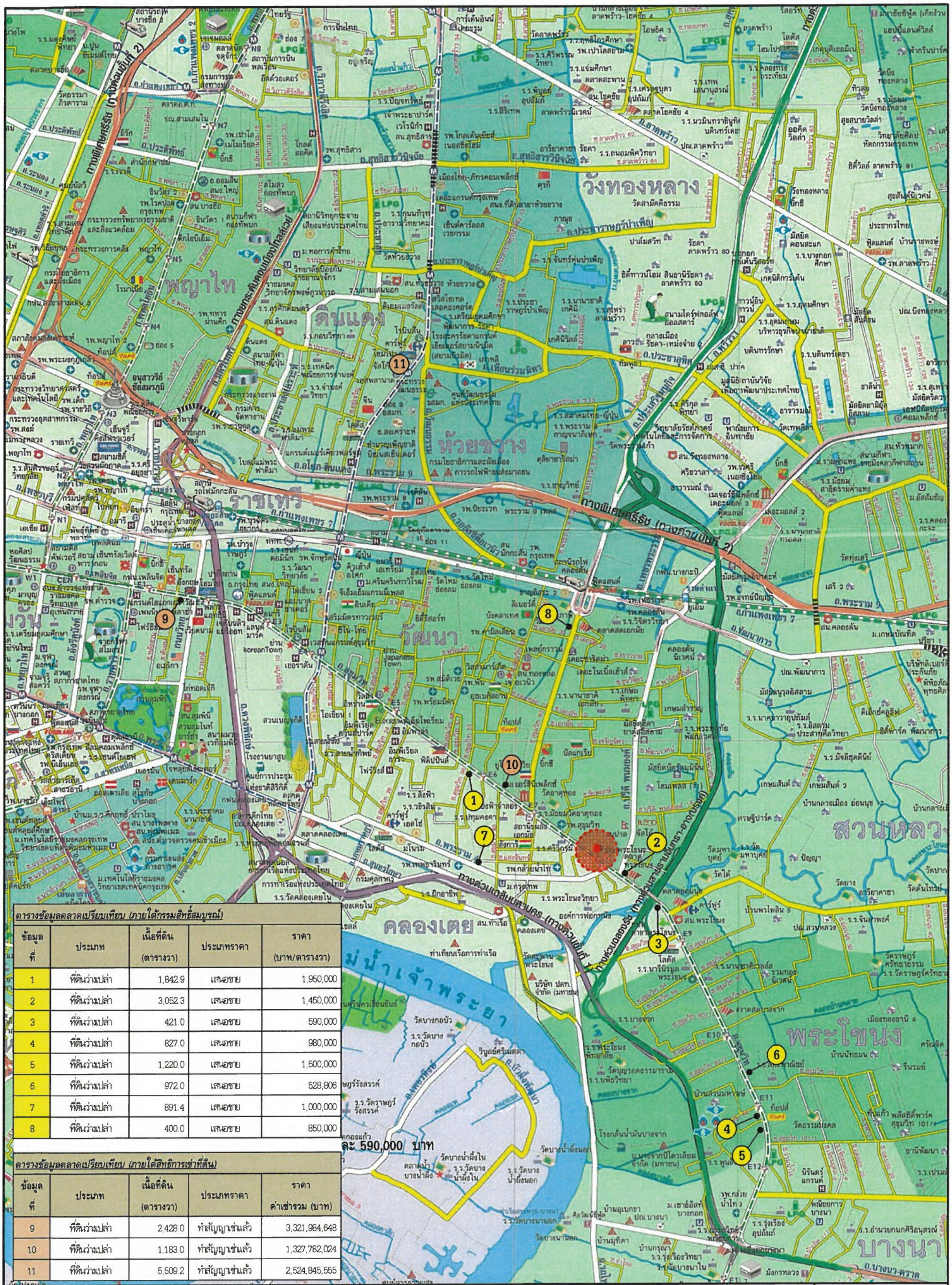
ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายาม อย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวอย่างครบถ้วนแล้ว และขอรับรองว่าข้าพเจ้าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ในนามของ	จัดทำโดย
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด	
....	....
(นายเลอสรรค์ ส่งทวน)	(นายปรีดา แซ่ลิ้ม)
ผู้ประเมินหลัก	ผู้ประเมินฯ

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
ภาพถ่ายทางอากาศ
ผังที่ดิน
ผังบริเวณ
ผังชั้น



ตารางข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)

ข้อมูลที่	ประเภท	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคา (บาท/ตารางวา)
1	ที่ดินว่างเปล่า	1,842.9	เสนอขาย	1,950,000
2	ที่ดินว่างเปล่า	3,052.3	เสนอขาย	1,450,000
3	ที่ดินว่างเปล่า	421.0	เสนอขาย	590,000
4	ที่ดินว่างเปล่า	827.0	เสนอขาย	980,000
5	ที่ดินว่างเปล่า	1,220.0	เสนอขาย	1,500,000
6	ที่ดินว่างเปล่า	972.0	เสนอขาย	528,806
7	ที่ดินว่างเปล่า	891.4	เสนอขาย	1,000,000
8	ที่ดินว่างเปล่า	400.0	เสนอขาย	850,000

ตารางข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน)

ข้อมูลที่	ประเภท	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคา ค่าเช่ารวม (บาท)
9	ที่ดินว่างเปล่า	2,428.0	ทำสัญญาเช่าแล้ว	3,321,984,648
10	ที่ดินว่างเปล่า	1,183.0	ทำสัญญาเช่าแล้ว	1,327,782,024
11	ที่ดินว่างเปล่า	5,509.2	ทำสัญญาเช่าแล้ว	2,524,845,555

Grand Asset Advisory

แผนแสดงที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป

รหัสงาน : 68-10624 (1) GL

- บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (Freehold)
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (Leasehold)

N
W E
S

แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้ง การคมนาคมเข้า-ออก และสภาพแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งทางบริษัทฯ จัดทำขึ้นพอสังเขปโดยไม่เข้ามาตราส่วน

ตารางข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)

ข้อมูลที่	ประเภท	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคา (บาท/ตารางวา)
1	ที่ดินว่างเปล่า	1,842.9	เสนอขาย	1,950,000
2	ที่ดินว่างเปล่า	3,052.3	เสนอขาย	1,450,000
3	ที่ดินว่างเปล่า	421.0	เสนอขาย	590,000
4	ที่ดินว่างเปล่า	827.0	เสนอขาย	980,000
5	ที่ดินว่างเปล่า	1,220.0	เสนอขาย	1,500,000
6	ที่ดินว่างเปล่า	972.0	เสนอขาย	528,806
7	ที่ดินว่างเปล่า	891.4	เสนอขาย	1,000,000
8	ที่ดินว่างเปล่า	400.0	เสนอขาย	850,000

ตารางข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน)

ข้อมูลที่	ประเภท	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคา ค่าเช่ารวม (บาท)
9	ที่ดินว่างเปล่า	2,428.0	ทำสัญญาเช่าแล้ว	3,321,984,648
10	ที่ดินว่างเปล่า	1,183.0	ทำสัญญาเช่าแล้ว	1,327,782,024
11	ที่ดินว่างเปล่า	5,509.2	ทำสัญญาเช่าแล้ว	2,524,845,555

GAA Grand Asset Advisory

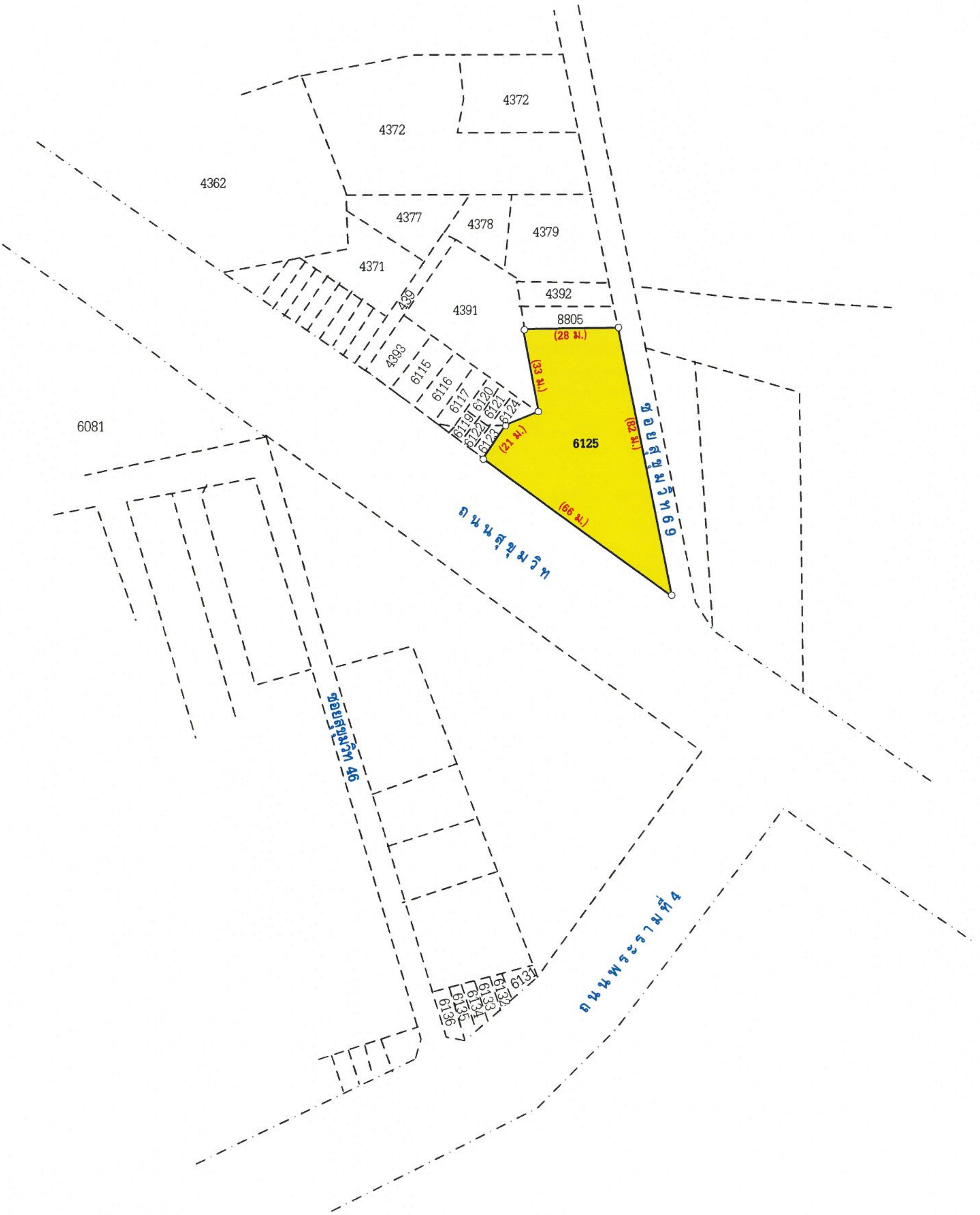
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / LOCATION MAP

รหัสงาน : 68-10624 (1) GL

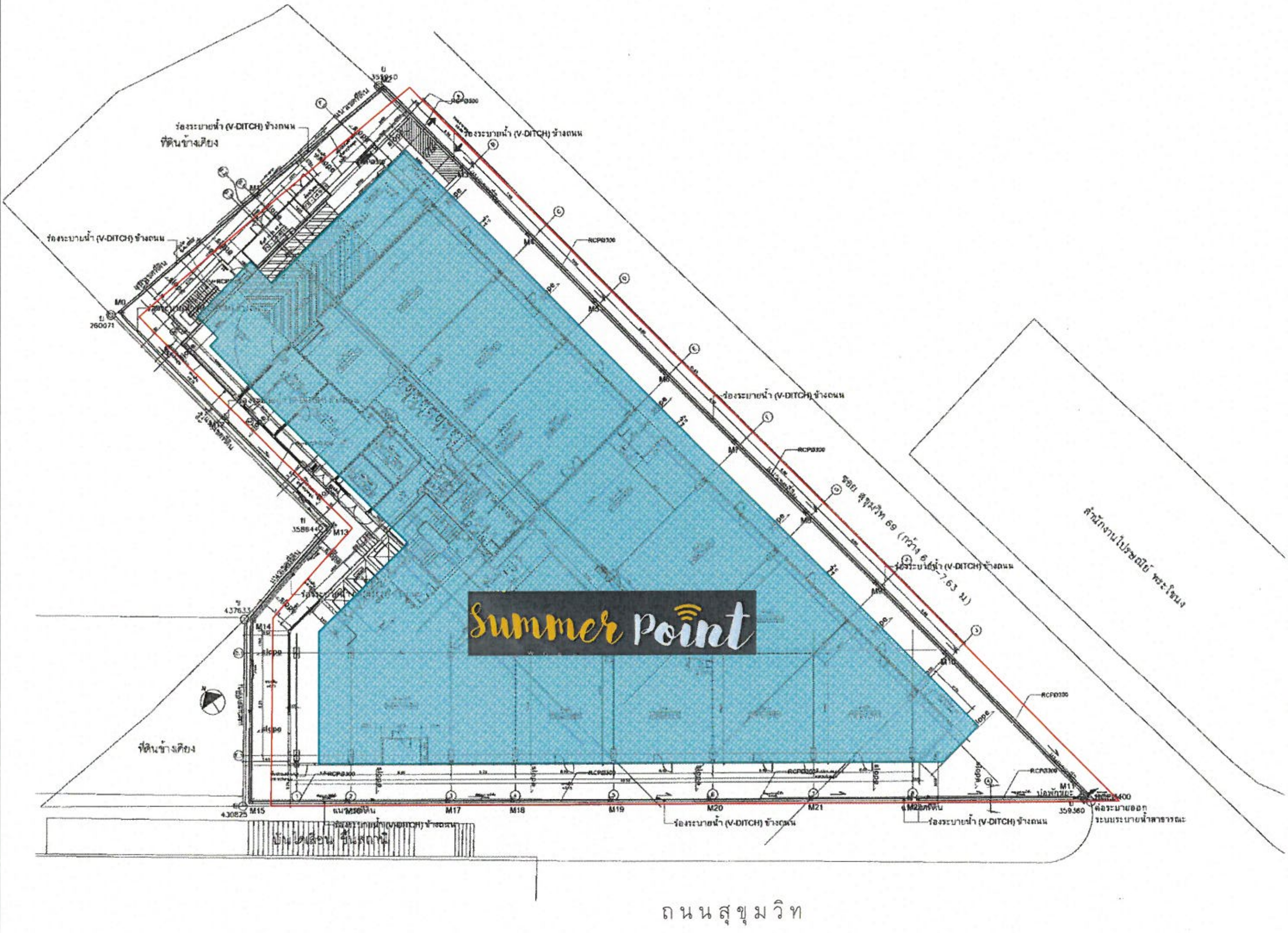
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (Freehold)
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (Leasehold)

N W E S

Grand Asset Advisory	ภาพถ่ายทางอากาศ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	N W E S
	รหัสงาน : 68-10624 (1) GL		



Grand Asset Advisory	ผังที่ดิน / LOT PLAN รหัสงาน : 68-10624 (1) GL	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	N W E S



Summer Hill

SUMMER HUB OFFICES

Grand Asset Advisory

ผังบริเวณ / LAYOUT PLAN	อาคารสำนักงาน"ซัมเมอร์ พอยท์"
รหัสงาน : 68-10624 (1) GL	

Master Layout and Floor Plan
Ground Floor:

Unit No.	Total Space	Trademark	Category
101	76.75	Furucho	Pharmacy
102	73.56	Inthanin	Coffee
103	123.57	Texas (PTT)	Fastfood
104	93.63	Dental Mate	Dental Clinic
105	69.00	KANA PURE	Cannabis Wellness Clinic
106	82.16	Dough Bros	Fastfood
107	57.24	KANA PURE	Cannabis Wellness Clinic
108	71.61	RWC	Beauty Clinic
109	53.90	Go Storage	Self Storage
110	92.32	RWC	Beauty Clinic
111	85.50	RWC	Beauty Clinic
112	119.51	RWC	Beauty Clinic

1st FLOOR PLAN SCALE 1 : 250

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

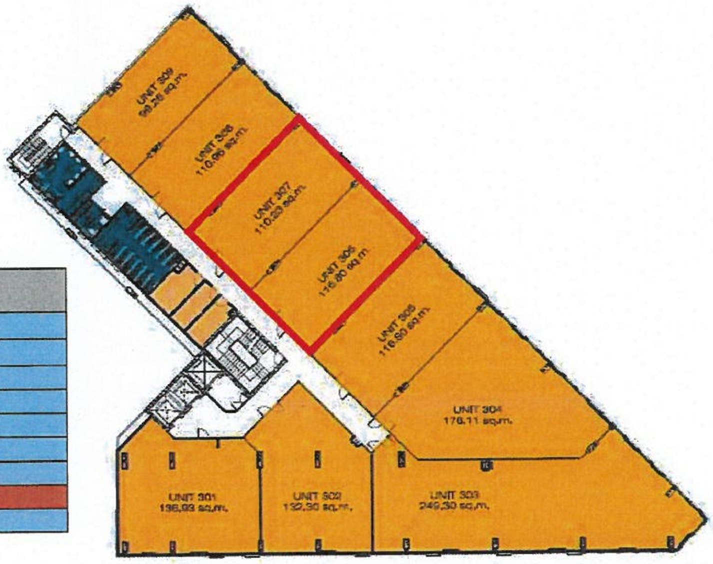
Master Layout and Floor Plan
Second Floor:

Unit No.	Total Space	Trademark	Category
201	1,159.39	The Urban Office	Co-working space
202		The Urban Office	Co-working space
203		The Urban Office	Co-working space
204		The Urban Office	Co-working space
205		The Urban Office	Co-working space
206		The Urban Office	Co-working space
207		The Urban Office	Co-working space
208		The Urban Office	Co-working space
209		The Urban Office	Co-working space

2nd FLOOR PLAN SCALE 1 : 250

Master Layout and Floor Plan
Third Floor:

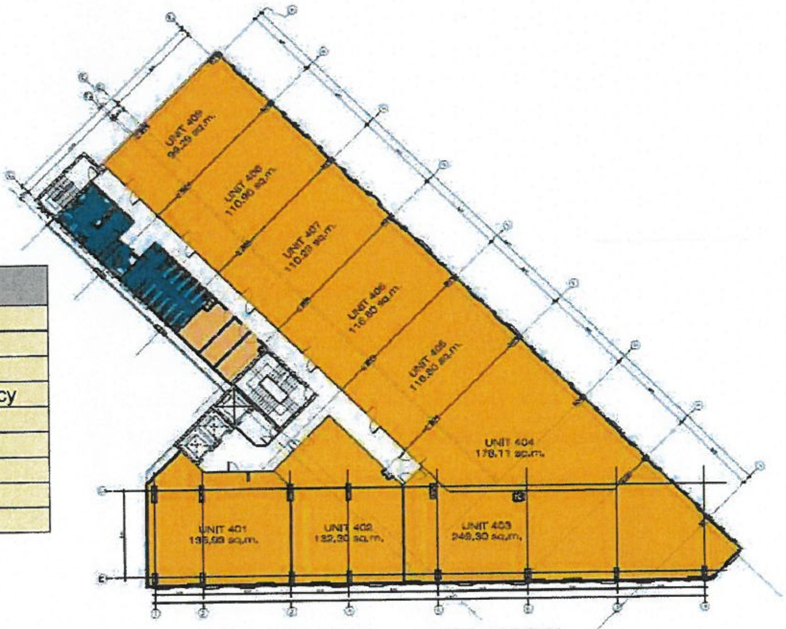
Unit No.	Total Space	Trademark	Category
301	136.93	Thoughful	Media Company
302	132.3	Thoughful	Media Company
303	249.3	CLX Thai	Media Company
304	178.11	CLX Thai	Media Company
305	116.8	CLX Thai	Media Company
306	**116.8**	**Vacant**	
307	**110.23**	**Vacant**	
308	110.96	Woody Talk Studio	Media Company
309	99.28	Thoughful Media	Media Company



3RD FLOOR PLAN SCALE 1 : 250

Master Layout and Floor Plan
Fourth Floor:

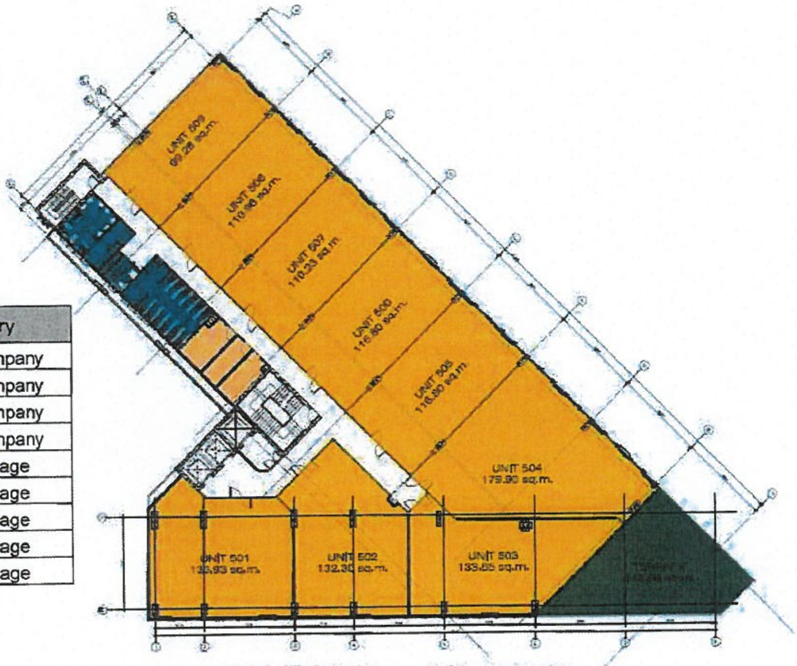
Unit No.	Total Space	Trademark	Category
401	136.93	RWC	Office
402	132.3	PARIN	Cosmetic
403	249.3	OIVAN	IT Company
404	178.11	Andovar	Translation Agency
405	116.8	KSI	Office
406	116.8	Siam Taiyo	Office
407	110.23	Siam Taiyo	Office
408	110.96	EPIC AI Marketing	Storage
409	99.28	ESPM	Office



4TH FLOOR PLAN SCALE 1 : 250

Master Layout and Floor Plan
Fifth Floor:

Unit No.	Total Space	Trademark	Category
501	136.93	Woody Talk Studio	Media Company
502	132.3	Woody Talk Studio	Media Company
503	133.85	Woody Talk Studio	Media Company
504	179.9	Woody Talk Studio	Media Company
505	116.8	Self Storage	Self Storage
506	116.8	Self Storage	Self Storage
507	110.23	Self Storage	Self Storage
508	110.96	Self Storage	Self Storage
509	99.28	Self Storage	Self Storage



5th FLOOR PLAN SCALE 1 : 250

ภาคผนวก ข

แปลนอาคาร

สำเนาใบอนุญาตที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร

	AIR CONDITION AND VENTILATION SYSTEM DRAWING	
AC0-01	สารบัญแบบ	
AC0-02	สัญลักษณ์และคำย่อ	
AC3-01	แปลนระบบระบายอากาศ ชั้น B2	
AC3-02	แปลนระบบระบายอากาศ ชั้น B1	
AC3-03	แปลนระบบระบายอากาศ ชั้นที่ 1	
AC3-04	แปลนระบบระบายอากาศ ชั้นที่ 2	
AC3-05	แปลนระบบระบายอากาศ ชั้นที่ 3	
AC3-06	แปลนระบบระบายอากาศ ชั้นที่ 4	
AC3-07	แปลนระบบระบายอากาศ ชั้นที่ 5	

TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD

PROJECT ARCHITECT:

PROJECT TEAM:

ace

AMPERSAND ACE CO.,LTD

STRUCTURAL ENGINEER:

MARCH UTILITIES CO.,LTD.

SANITARY ENGINEER:

ELECTRICAL ENGINEER:

MECHANICAL ENGINEER:

OWNER:

บริษัท ภูเก็ต พระโขนง ทรี จำกัด

NO	DATE	REVISION

FOR PERMIT

PROJECT:

โครงการ ซัมเมอร์ พ้อยท์

Summer Point

อาคาร คสล. 5 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

DRAWING TITLE:

สารบัญแบบ

SCALE		
DRAWN		DRAWING NO.
CHECKED		AC0-01
JOB NO.	A-1649	REVISION
DATE	07 JUN 19	

เลขที่ 1/2562
วันที่ -5 ก.พ. 2562
ผู้รับเรื่อง

1/2562
-5 ก.พ. 2562
ผู้พิจารณา
หัวหน้ากลุ่มงาน
หัวหน้าฝ่าย

สัญลักษณ์ และคำย่อ

สัญลักษณ์	รายละเอียด	สัญลักษณ์	รายละเอียด	คำย่อ	รายละเอียด	คำย่อ	รายละเอียด
AXB	DUCT SIZE, FIRST FIGURE SIZE SHOW, 2nd FIGURE NOT SHOWN		FLEXIBLE DUCT	AC	AIR CONDITIONING & VENTILATION SYSTEM	N	NEUTRAL
BXA	DUCT SECTION, POSITIVE PRESSURE, 1st FIGURE IS TOP SIDE		SPIRAL ROUND DUCT (SRD)	A/C	AIR CONDITIONING SYSTEM	NO	NUMBER
BXA	DUCT SECTION, NEGATIVE PRESSURE, 1st FIGURE IS TOP SIDE		FLAT OVAL DUCT (FOD)	(AC)	ABOVE OF CEILING	NTS	NOT TO SCALE
	DUCT ELBOW UP		RETURN AIR DUCT SECTION UP	AMP or A	AMPERE	PH	PHASE
AXB CXD	DUCT TRANSITION		SUPPLY AIR DUCT SECTION UP	(BF)	BELOW FLOOR	PVC	POLYVINYL CHORIDE PIPE
	DUCT ELBOW DOWN		RETURN AIR DUCT SECTION DOWN	Bt.h	BRITISH THERMAL UNITS PER HOUR	QTY.	QUANTITY
	ROUND ELBOW		SUPPLY AIR DUCT SECTION DOWN	C	CONDUIT	RAG	RETURN AIR GRILLE
TS	ROOM THERMOSTAT		EXHAUST AIR DUCT SECTION UP	CB	CIRCUIT BREAKER	RM	ROOM
CD.	CEILING DIFFUSER, WITH NECK SIZE, CFM. CAPACITY		EXHAUST AIR DUCT SECTION DOWN	CD	CEILING DIFFUSER	SAG	SUPPLY AIR GRILLE
EAG.	EXHAUST AIR GRILLE, WITH NECK SIZE, CFM. CAPACITY	FD	FIRE DAMPER	CDP.	CONDENSATE DRAIN PIPE	SW	SWITCH
RAG.	RETURN AIR GRILLE, WITH NECK SIZE, CFM. CAPACITY	VD	VOLUME DAMPER	CDU.	CONDENSING UNIT	(TYP.)	TYPICAL
VD	VOLUME DAMPER	MFD	MOTORIZED FIRE DAMPER	CFM.	CUBIC FEET PER MINUTE	UG	UNDER GROUND
VD	OPPOSED BLADE VOLUME DAMPER	MD	MOTORIZED DAMPER	CIR	CIRCUIT	VD	VOLUME DAMPER
	FIRE DAMPER AND SLEEVE	GD	GRAVITY DAMPER	CMM	CUBIC METRE PER MINUTE		
SA	SOUND ATTENUATOR			CON.	CONNECTED		
	FLEXIBLE CONNECTION			°C	DEGREE CENTIGRADE		
	AIR FILTER			D	DRAIN		
	COOLING COIL			EAG	EXHAUST AIR GRILLE		
	SPLITTER DAMPER			EF.	EXHAUST FAN		
	2-LSD, 1.80 m LONG (2 = NO. OF SLOT, 1.80 m LENGTH OF SLOT)			FAG	FRESH AIR GRILLE		
	ELBOW LOOKING UP			FCU	FAN COIL UNIT		
	ELBOW LOOKING DOWN			FF	FRESH AIR FAN		
	THERMOMETER			°F	DEGREE FAHRENHEIT		
	FLEXIBLE PIPE CONNECTION			G	GROUND		
	EXPANSION JOINT (STAINLESS STEEL BELLOW TYPE)			KW.	KILOWATT		
	CONDENSING UNIT AIR DISCHARGE CONFIGURATION - VERTICALLY			MAX.	MAXIMUM		
				MCB.	MINIATURE CIRCUIT BREAKER		
	CONDENSING UNIT AIR DISCHARGE CONFIGURATION - HORIZONTALLY			MCCB	MOULDED CASE CIRCUIT BREAKER		
				MDB	MAIN DISTRIBUTION BOARD		
	MAIN SWITCH BOARD (MSB)			MECH	MECHANICAL		
	SUB MAIN SWITCH BOARD (SMSB)			MH	MANHOLE		
	FINAL DISTRIBUTION BOARD (FDB)			MIN	MINIMUM		
	AIR CURTAINS			MM	MILLIMETRE		

TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD

PROJECT ARCHITECT:

PROJECT TEAM:

ace

STRUCTURAL ENGINEER:

MARCH

SANITARY ENGINEER:

ELECTRICAL ENGINEER:

MECHANICAL ENGINEER:

OWNER:

บริษัท บุกิต พระโขนง ทรี จำกัด

NO	DATE	REVISION

FOR PERMIT

PROJECT:

โครงการ ซัมเมอร์ พ้อยท์

Summer Point

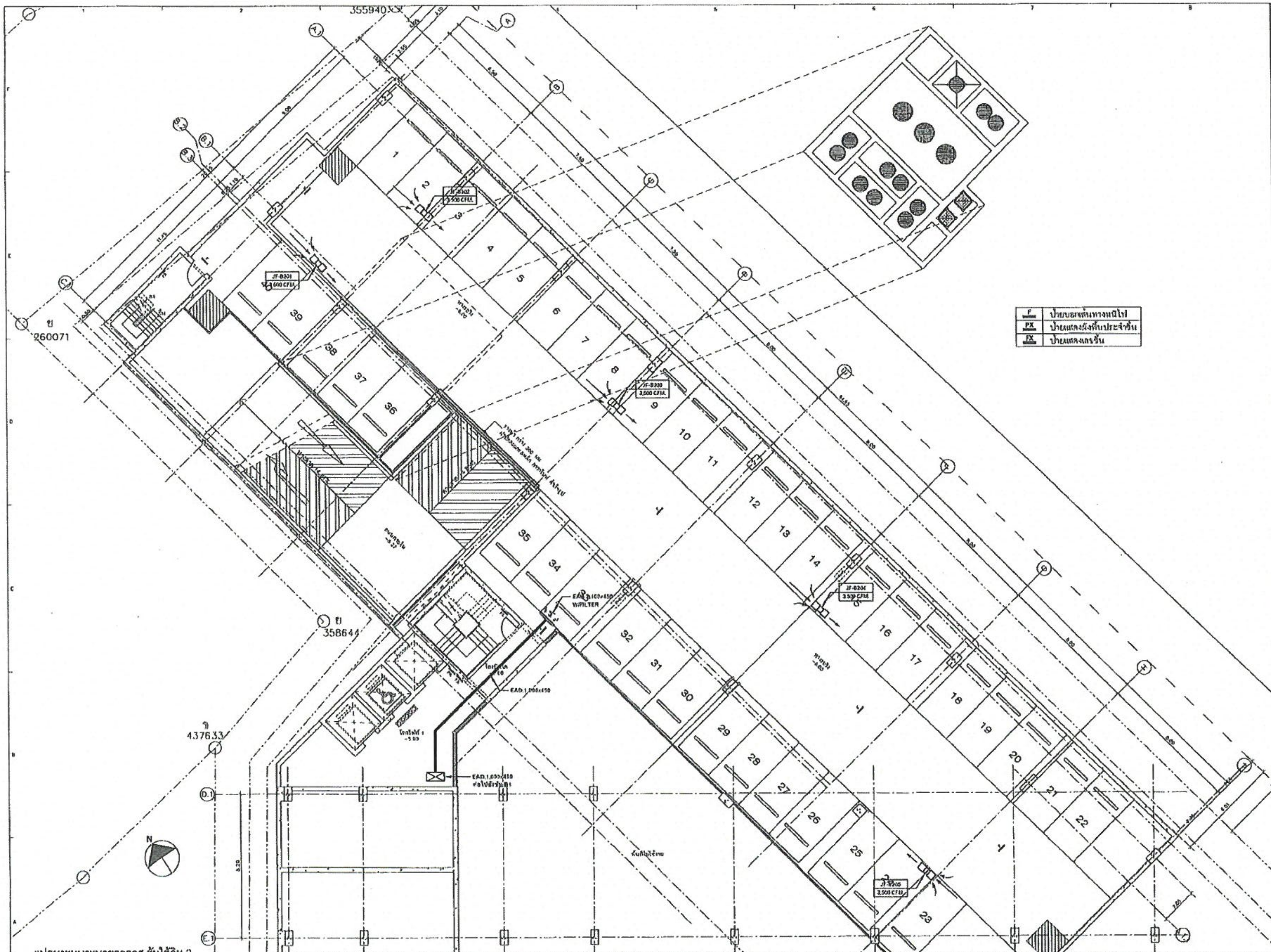
DRAWING TITLE:

สัญลักษณ์และคำย่อ

SCALE		
DRAWN		DRAWING NO.
CHECKED		AC0-02
JOB NO.	A-1848	REVISION
DATE	07 JUN 19	

172562
เลขที่
วันที่ 5 ก.พ. 2562
ผู้รับเรื่อง

แผ่นที่
172562
5 ก.พ. 2562
เลขที่
วันที่
แบบที่ได้ตรวจสอบแล้ว
ผู้พิจารณา
หัวหน้ากลุ่มงาน
หัวหน้าฝ่าย



แปลนระบบระบายอากาศ ชั้นใต้ดิน 2

A1@1:200, A1@1:100

บริษัท แทนเดม อาร์คิเท็คส์ (2001) จำกัด
TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD

PROJECT ARCHITECT:

PROJECT TEAM:

ace

AURERSAND ACE CO., LTD

STRUCTURAL ENGINEER:

MARCH UTILITIES CO., LTD.

SANITARY ENGINEER:

ELECTRICAL ENGINEER:

MECHANICAL ENGINEER:

OWNER:

บริษัท บูทีค พระโขนง ทรี จำกัด

NO	DATE	REVISION
1		
2		

FOR PERMIT

PROJECT:

โครงการ ซัมเมอร์ พ้อยท์
Summer Point

อาคาร คสล. 5 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

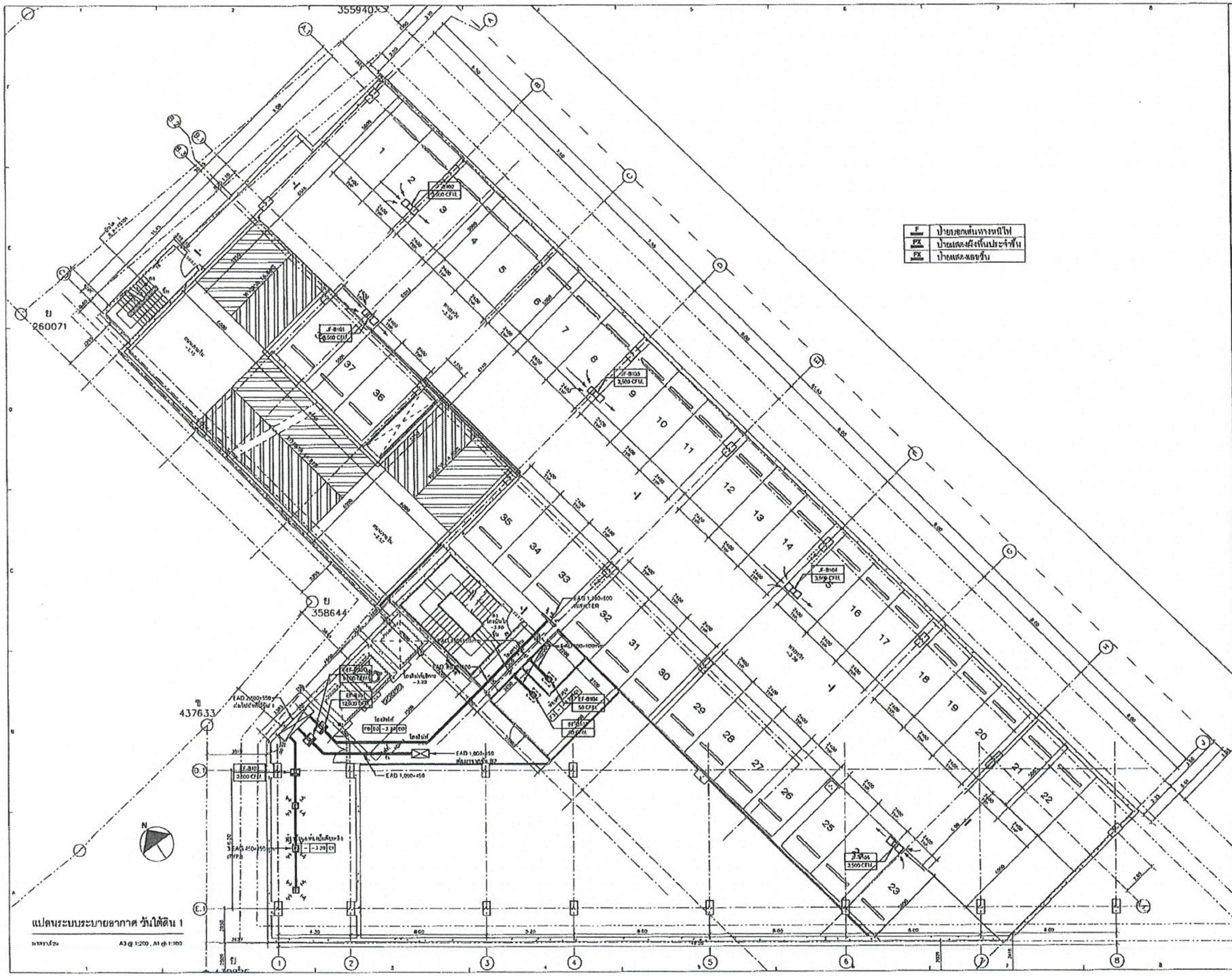
DRAWING TITLE:

แปลนระบบระบายอากาศ
ชั้นใต้ดิน 2

SCALE		DRAWING NO.
DRAWN		AC3-01
CHECKED		
JOB NO.	A-1848	REVISION
DATE	07 JUN 19	

1/2562
เลขที่
วันที่ 5 ก.พ. 2562
ผู้รับเรื่อง

1/2562
5 ก.พ. 2562
เลขที่
วันที่
แบบนี้ได้ตรวจเห็นชอบแล้ว
ผู้พิจารณา
หัวหน้ากลุ่มงาน
หัวหน้าฝ่าย



PROJECT ARCHITECT:

PROJECT TEAM:

ace

STRUCTURAL ENGINEER:

MECHANICAL & ELECTRICAL ENGINEER

MARCH

SANITARY ENGINEER:

ELECTRICAL ENGINEER:

MECHANICAL ENGINEER:

OWNER:

บริษัท บูทีค พระโขนง ทรี จำกัด

NO	DATE	REVISION

FOR PERMIT

PROJECT:

โครงการ ซัมเมอร์ พ้อยท์

Summer Point

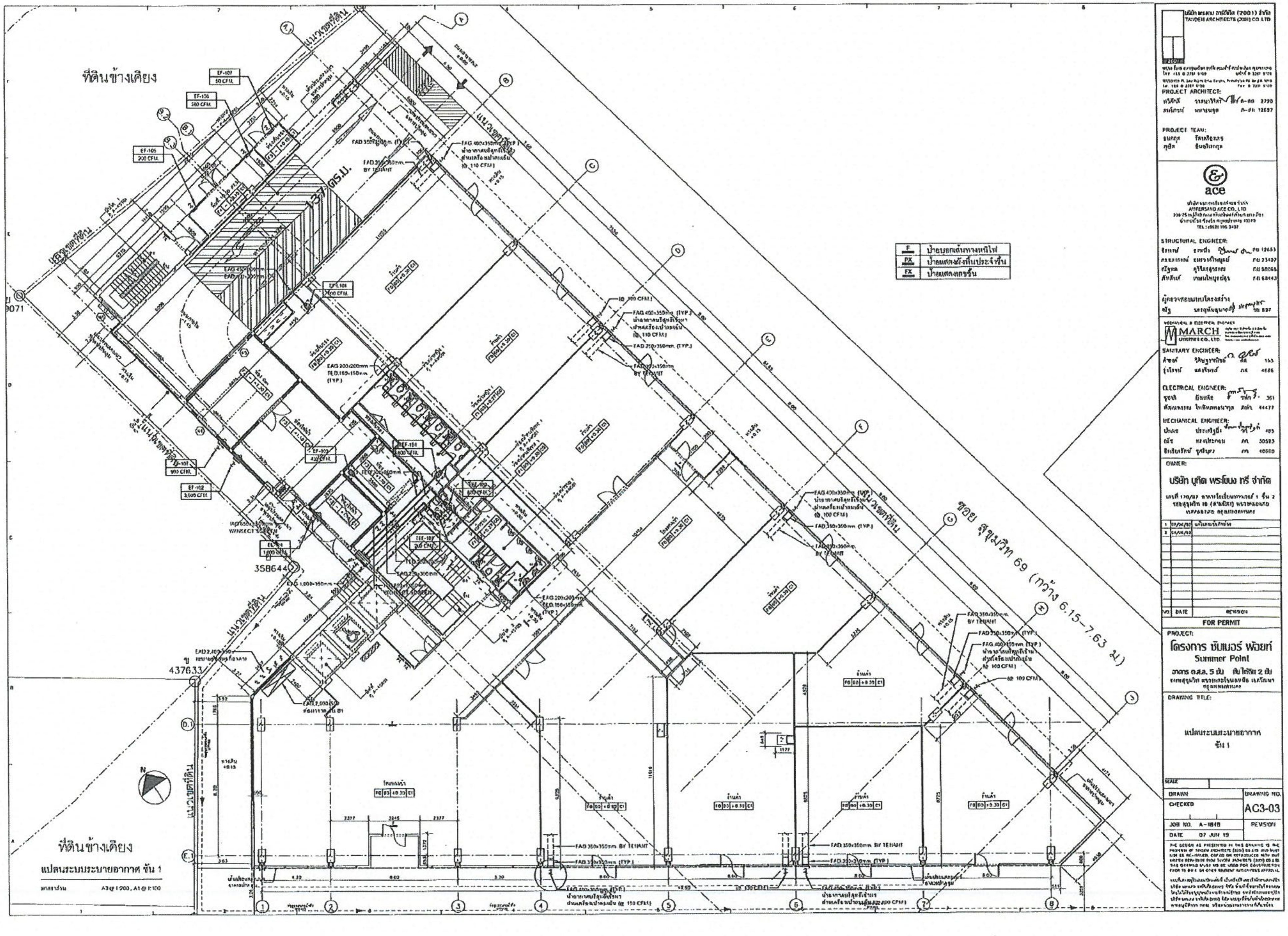
DRAWING TITLE:

แปลนระบบระบายอากาศ ชั้นใต้ดิน 1

SCALE	
DRAWN	DRAWING NO.
CHECKED	AC3-02
JOB NO. A-1848	REVISION
DATE 07 JUN 10	

เลขที่ 172562
วันที่ -5 ก.พ. 2562
ผู้รับเรื่อง

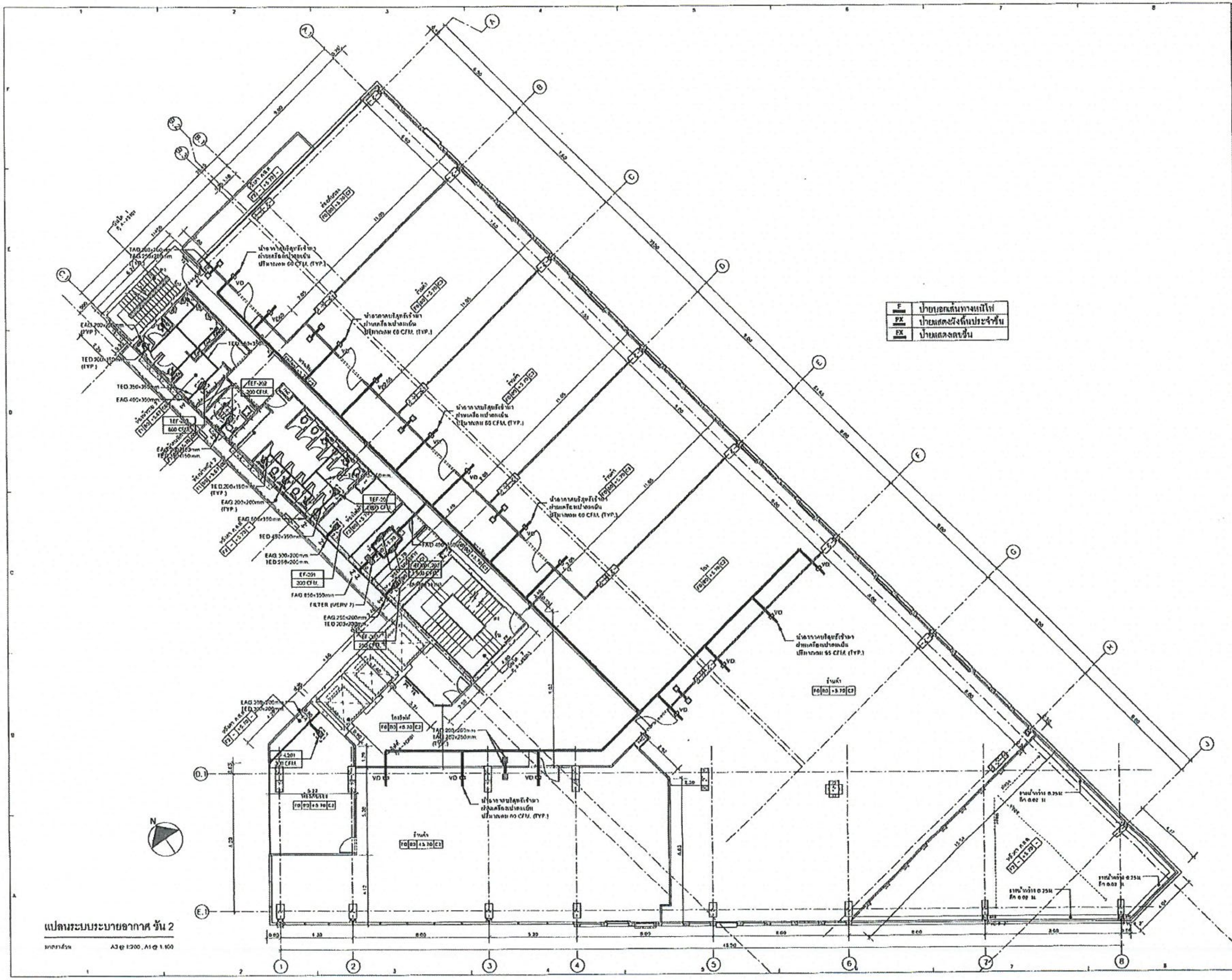
172562
-5 ก.พ. 2562
ผู้พิจารณา
หัวหน้ากลุ่มงาน
หัวหน้าฝ่าย



ที่ดินข้างเคียง
แปลนระบบระบายอากาศ ชั้น 1
ซอย สุขุมวิท 69 (กว้าง 6.15–7.63 ม.)
F ป้ายบอกเส้นทางหนีไฟ
PX ป้ายแสดงตำแหน่งที่ยืนประจำชั้น
FX ป้ายแสดงเลขชั้น
PROJECT ARCHITECT:
PROJECT TEAM:
ace
STRUCTURAL ENGINEER:
MARCH
SANITARY ENGINEER:
ELECTRICAL ENGINEER:
MECHANICAL ENGINEER:
OWNER:
บริษัท บูทีค พระโขนง ทรี จำกัด
FOR PERMIT
PROJECT:
โครงการ ซัมเมอร์ พ้อยท์
Summer Point
DRAWING TITLE:
แปลนระบบระบายอากาศ
ชั้น 1
DRAWING NO.
AC3-03
JOB NO. A-1848
DATE 07 JUN 19

1/2562
เลขที่
วันที่ 5 ก.พ. 2562
ผู้รับเรื่อง

1/2562
5 ก.พ. 2562
เลขที่
วันที่
แบบที่ได้ตรวจเห็นชอบแล้ว
ผู้พิจารณา
หัวหน้ากลุ่มงาน
หัวหน้าฝ่าย



แปลนระบบระบายอากาศ ชั้น 2

A3 @ 1:200 , A1 @ 1:100

TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD

PROJECT ARCHITECT:

PROJECT TEAM:

ace

AMPERSAND ACE CO.,LTD

STRUCTURAL ENGINEER:

MARCH UTILITIES CO.,LTD.

SANITARY ENGINEER:

ELECTRICAL ENGINEER:

MECHANICAL ENGINEER:

OWNER:

บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด

NO	DATE	REVISION

FOR PERMIT

PROJECT:

โครงการ ซัมเมอร์ พ้อยท์

Summer Point

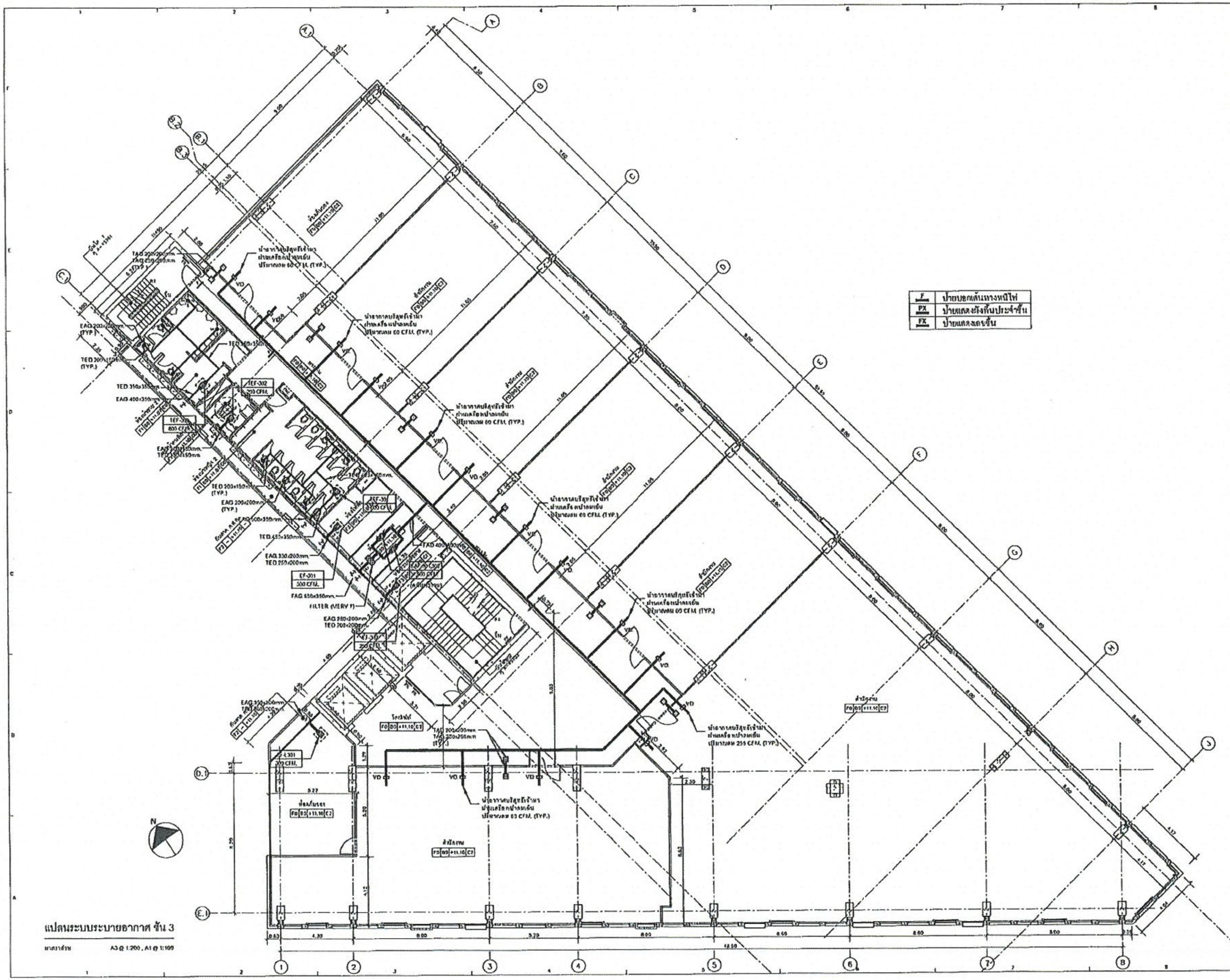
DRAWING TITLE:

แปลนระบบระบายอากาศ ชั้น 2

SCALE	
DRAWN	DRAWING NO.
CHECKED	AC3-04
JOB NO. A-1848	REVISION
DATE 07 JUN 19	

172562
เลขที่
วันที่ 5 ก.พ. 2562
ผู้รับเรื่อง

172562
5 ก.พ. 2562
เลขที่
วันที่
แบบนี้ได้ตรวจเห็นชอบแล้ว
ผู้พิจารณา
หัวหน้ากลุ่มงาน
หัวหน้าฝ่าย



แปลนระบบระบายอากาศ ชั้น 3

มาตราส่วน A3 @ 1:200 , A1 @ 1:100

บริษัท แทนเดม อาร์คิเท็คส์ (2001) จำกัด
TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD

PROJECT ARCHITECT:

PROJECT TEAM:

ace

STRUCTURAL ENGINEER:

MARCH

SANITARY ENGINEER:

ELECTRICAL ENGINEER:

MECHANICAL ENGINEER:

OWNER:

บริษัท บูทิค พรอพเพอร์ตี้ จำกัด

NO	DATE	REVISION
1		
2		

FOR PERMIT

PROJECT:

โครงการ ซัมเมอร์ พ้อยท์
Summer Point

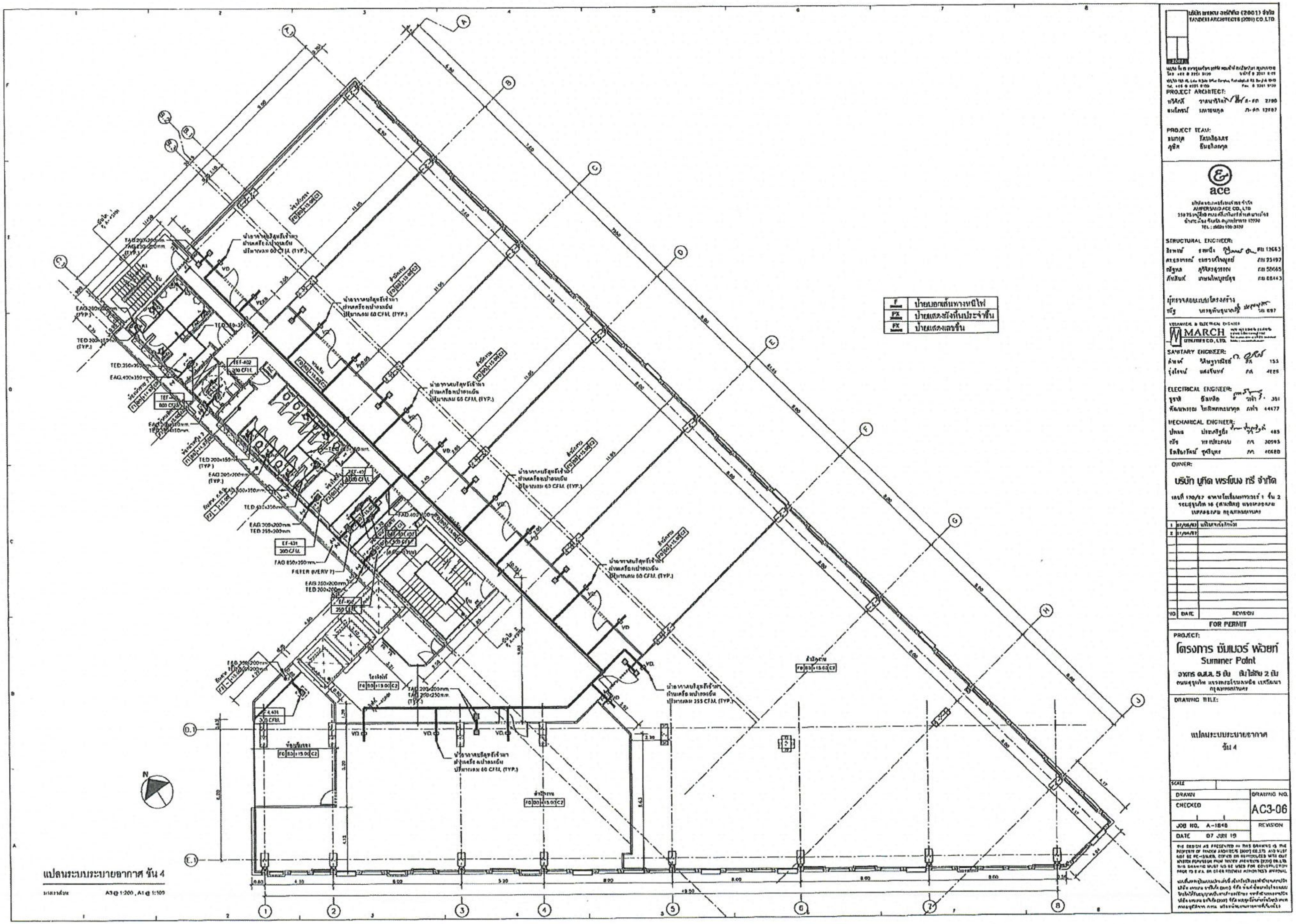
DRAWING TITLE:

แปลนระบบระบายอากาศ ชั้น 3

SCALE		
DRAWN		DRAWING NO.
CHECKED		AC3-05
JOB NO.	A-1848	REVISION
DATE	07 JUN 18	

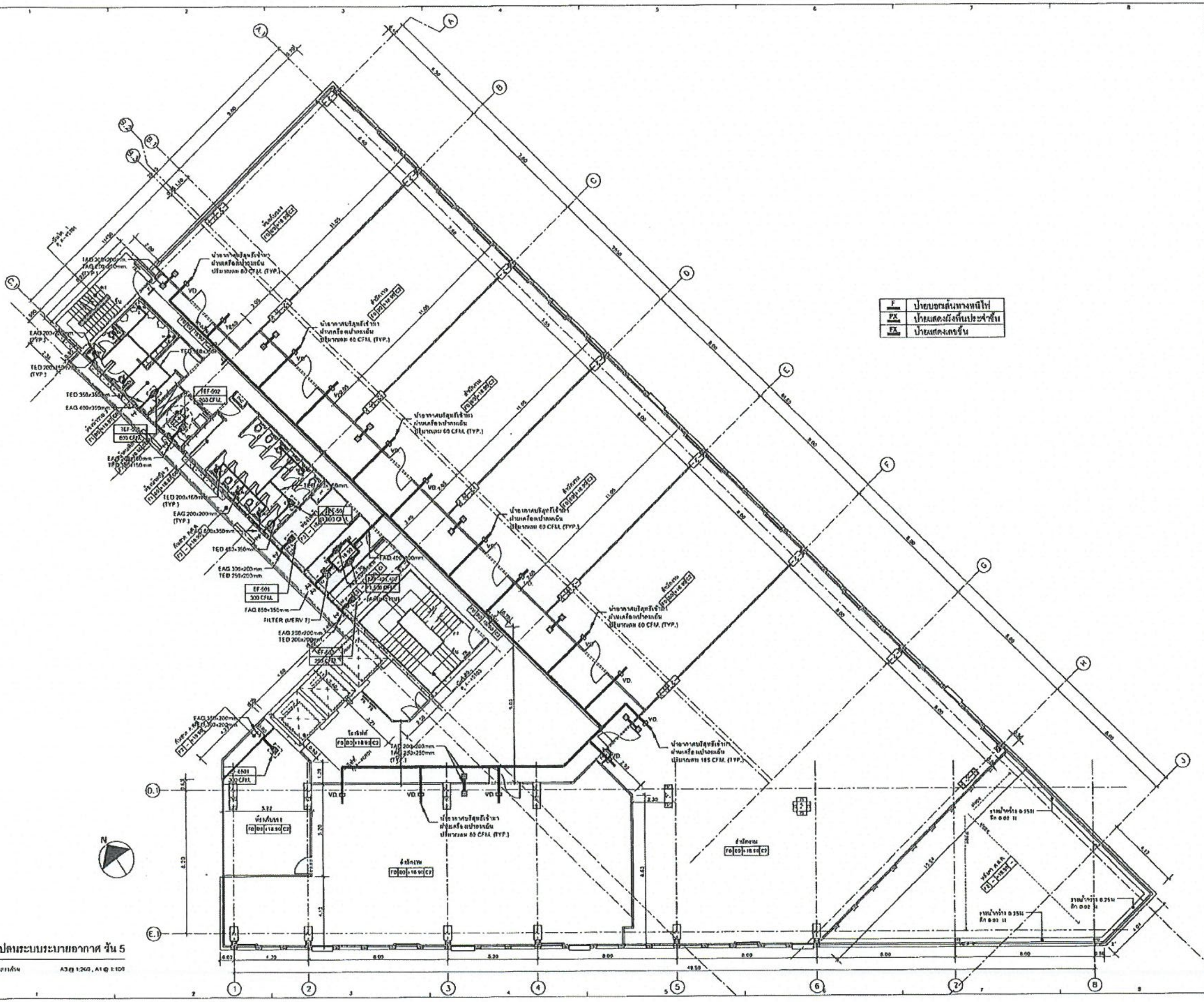
เลขที่ 1/2562
วันที่ -5 ก.พ. 2562
ผู้รับเรื่อง

1/2562
-5 ก.พ. 2562
เลขที่
วันที่
ผู้พิจารณา
หัวหน้ากลุ่มงาน
หัวหน้าฝ่าย


แปลนระบบระบายอากาศ ชั้น 4
A3@1:200 , A1@1:100
ป้ายบอกเส้นทางหนีไฟ
ป้ายแสดงผังทีมประจำพื้น
ป้ายแสดงเลขชั้น
TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD.
PROJECT ARCHITECT:
PROJECT TEAM:
ace
STRUCTURAL ENGINEER:
MARCH
SANITARY ENGINEER:
ELECTRICAL ENGINEER:
MECHANICAL ENGINEER:
OWNER:
บริษัท มูทีด พรซ์ชนง ทรี จำกัด
NO DATE REVISION
FOR PERMIT
PROJECT:
โครงการ ซัมเมอร์ พ้อยท์
Summer Point
DRAWING TITLE:
แปลนระบบระบายอากาศ
ชั้น 4
SCALE
DRAWN
CHECKED
DRAWING NO.
AC3-06
JOB NO. A-1848
DATE 07 JUN 19
REVISION

เลขที่ 172562
วันที่ 5 ก.พ. 2562
ผู้รับเรื่อง

172562
5 ก.พ. 2562
ผู้พิจารณา
หัวหน้ากลุ่มงาน
หัวหน้าฝ่าย



แปลนระบบระบายอากาศ ชั้น 5

A3 @ 1:200 , A1 @ 1:100

บริษัท แทนเดม อาร์คิเทค (2001) จำกัด
TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD

PROJECT ARCHITECT:

PROJECT TEAM:

ace

STRUCTURAL ENGINEER:

MECHANICAL & ELECTRICAL ENGINEER
MARCH UTILITIES CO., LTD.

SANITARY ENGINEER:

ELECTRICAL ENGINEER:

MECHANICAL ENGINEER:

OWNER:

บริษัท บูทีค พระโขนง ทรี จำกัด

NO	DATE	REVISION

FOR PERMIT

PROJECT:

โครงการ ซัมเมอร์ พ้อยท์
Summer Point

อาคาร คสล. 5 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

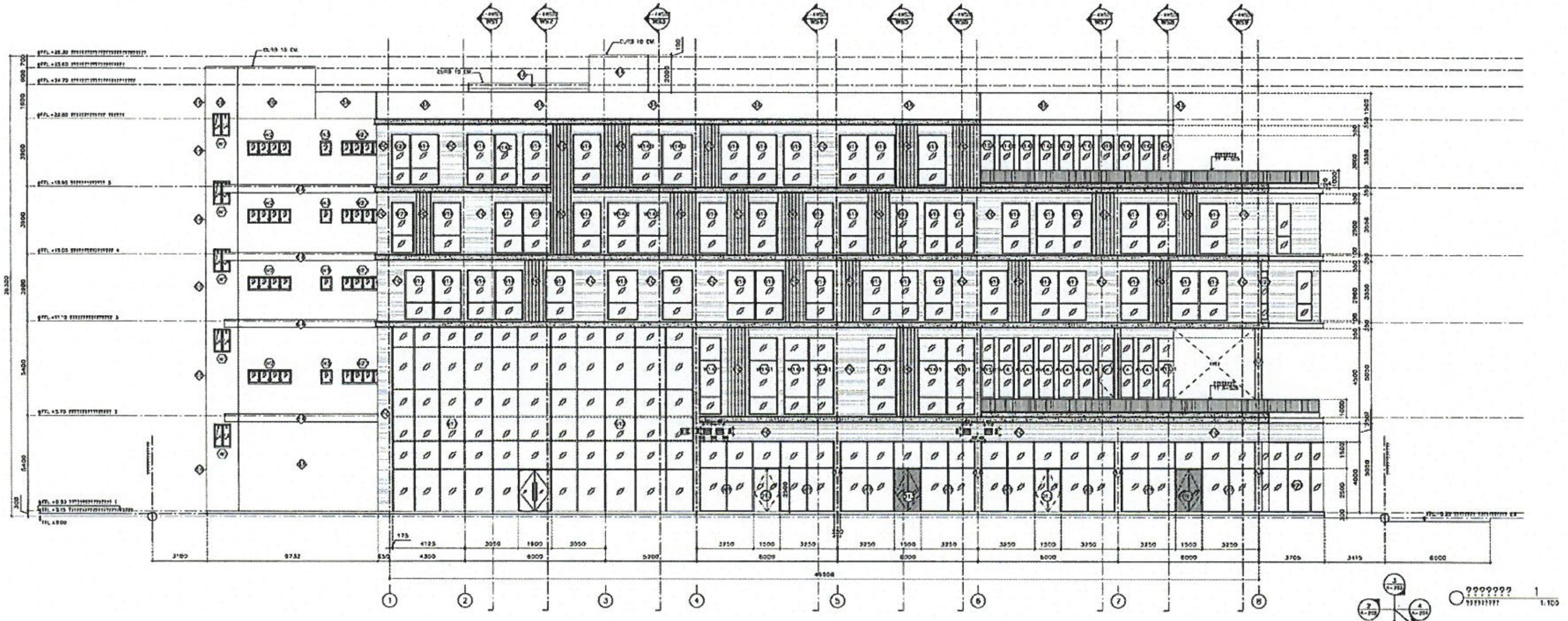
DRAWING TITLE:

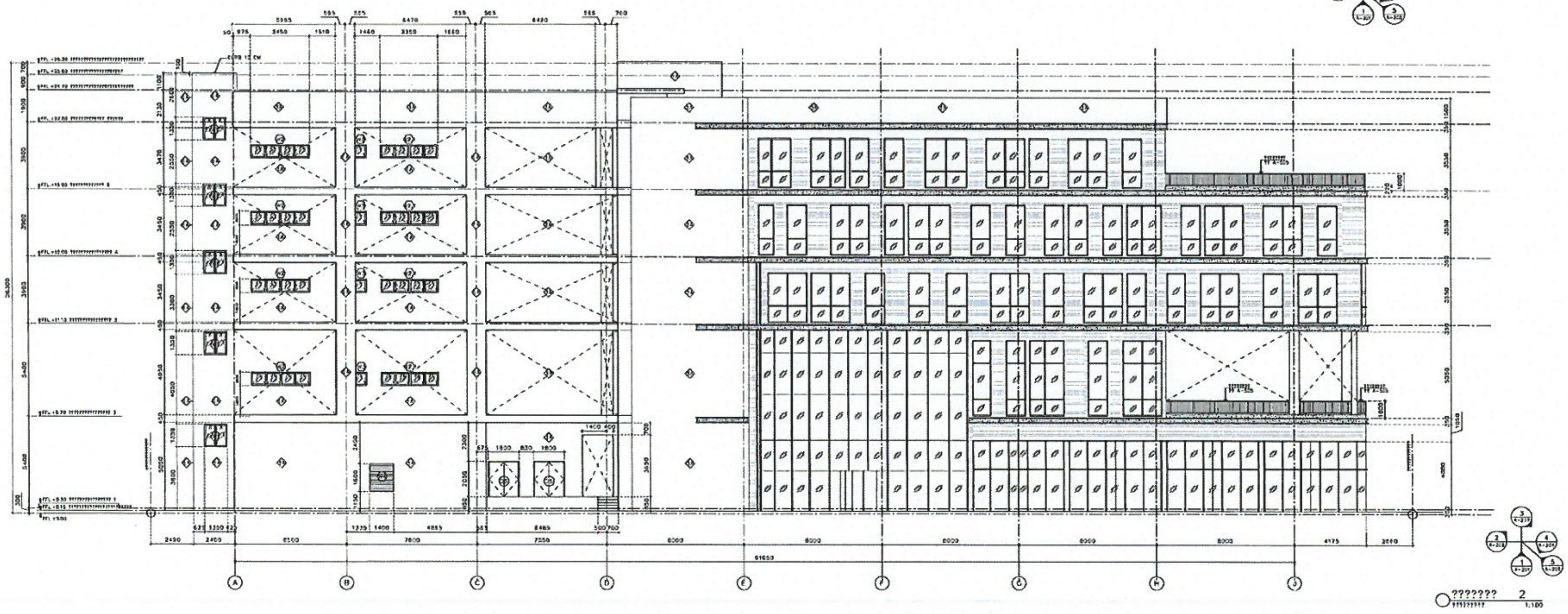
แปลนระบบระบายอากาศ
ชั้น 5

SCALE	
DRAWN	
CHECKED	
JOB NO.	A-1848
DATE	07 JUN 18
DRAWING NO.	AC3-07
REVISION	

เลขที่ 1/2562
วันที่ 5 ก.พ. 2562
ผู้รับเรื่อง

1/2562
5 ก.พ. 2562
เลขที่
วันที่
แบบที่ได้ตรวจเช็คเรียบร้อยแล้ว
ผู้พิจารณา
หัวหน้ากลุ่มงาน
หัวหน้าฝ่าย





PROJECT :
โครงการ ซัมเมอร์ พ
Summer Point
อาคาร คสล. 5 ชั้น ชั้นใต้ด

OWNER :
บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี

LANDSCAPE ARCHITECTS :
บริษัท แทนเดม อาร์คิเทค (20
TANDEM ARCHITECTS (200

PROJECT ARCHITECT :

PROJECT TEAM :

STRUCTURAL ENGINEER :
ace
AMPERSAND ACE CO., LT

MECHANICAL & ELECTRICAL EN
MARCH UTILITIES CO., LTD.

SANITARY ENGINEER:

ELECTRICAL ENGINEER :

MECHANICAL ENGINEER :

CONSULTANTS
EBCONS GROUP
Ebcons Group Ltd.
128/27 SOI PRACHA UTS
THUNGKRU SUBDISTRIC
THUNGKRU DISTRICT, BANGKO
TEL: +66 (0)8 1646 41

CONTRACTOR
JWS
Construction Co.,Ltd.
20 Soi Pattanakarn 37
Khet Prawet, BANGKOK, 10250 T
Pattanakarn Rd., Khwaeng Prawe
Tel. +66 2321 0588 , Fax. +66

STATUS DRAWING
AS-BUILT DRAWING

DRAWING TITLE :
รูปด้าน 1,2

DRAWING NO. AR

DATE : 30-04-2020

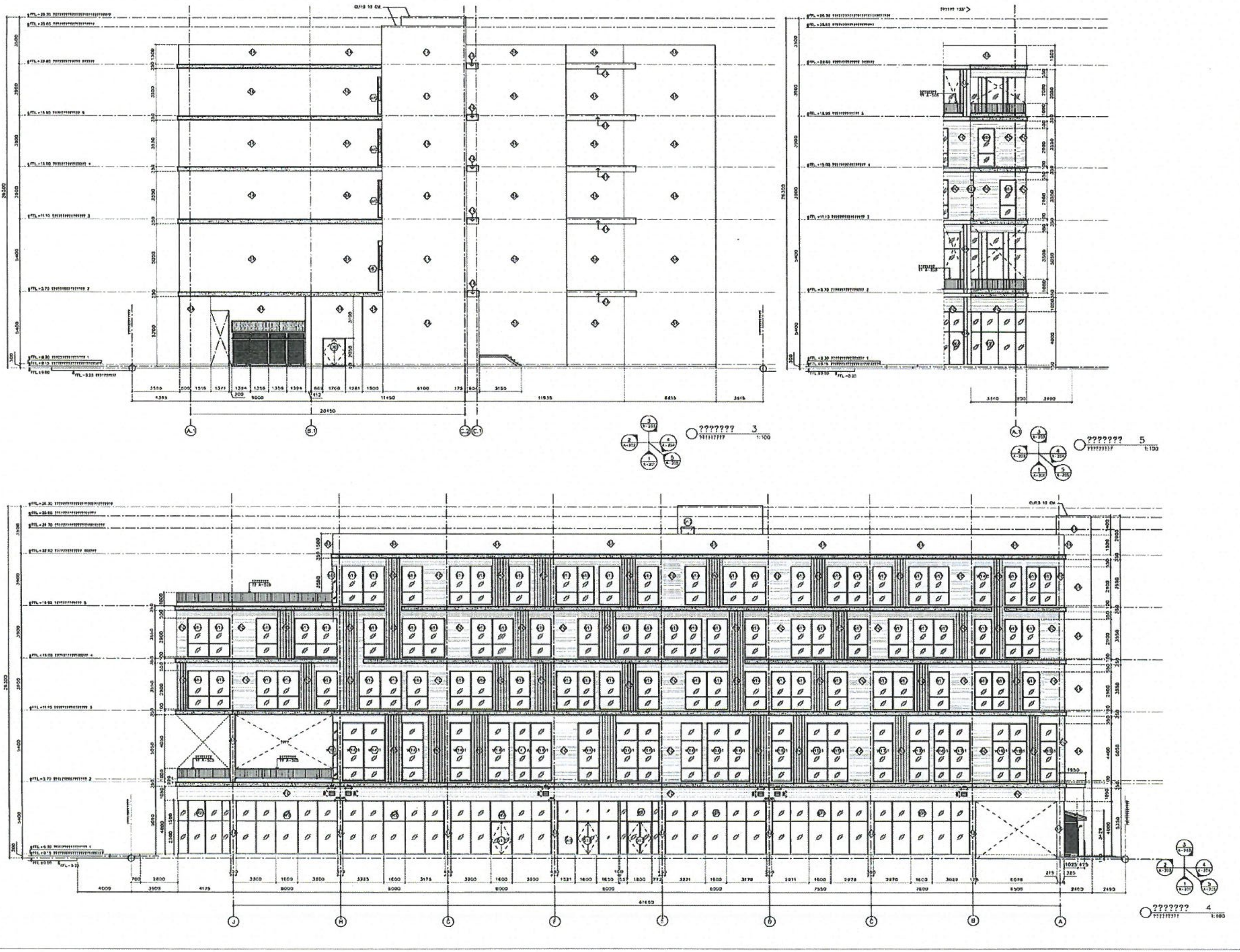
DRAWN BY:

CHECKED BY:
JWS Construction Co.,Ltd.

CHECKED BY:
JWS Construction Co.,Ltd.

APPROVED BY:
Ebcons Group Ltd.

SCALE : A1 1:125 / A3 1:250 NO. 16



PROJECT :

โครงการ ซัมเมอร์ พ
Summer Point
อาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น ชั้นใต้ดิน

OWNER :

บริษัท บูทีค พระโขนง ทรี
?????? 170/67 ?????????????

LANDSCAPE ARCHITECTS :
บริษัท แทนเดม อาร์คิเท็ค (20
TANDEM ARCHITECTS (200

PROJECT ARCHITECT :

PROJECT TEAM :

STRUCTURAL ENGINEER :

ace

บริษัท แอมเพอร์แซนด์ เอซ จำ
AMPERSAND ACE CO., LT
TEL : (662) 169-3437

ผู้ควบคุมงานโครงสร้าง

MECHANICAL & ELECTRICAL EN

MARCH UTILITIES CO., LTD.

SANITARY ENGINEER:

ELECTRICAL ENGINEER :

MECHANICAL ENGINEER :

CONSULTANTS

EBCONS GROUP

Ebcons Group Ltd.

128/27 SOI PRACHA UTIS
THUNGKRU SUBDISTRIC
THUNGKRU DISTRICT, BANGKO
TEL: +66 (0)8 1648 41

CONTRACTOR

JWS Construction Co.,Ltd.

20 Soi Pattanakarn 57
Khet Prawet, BANGKOK, 10250 T
Pattanakarn Rd., Khwaeng Prawe
Tel. +66 2321 0588 , Fax. +66

STATUS DRAWING
AS-BUILT DRAWING

DRAWING TITLE :

รูปด้าน 3,4,5

DRAWING NO.	AR
DATE :	30-04-2020
DRAWN BY:	
CHECKED BY:	JWS Contruction Co.,L
CHECKED BY:	JWS Contruction Co.,L
APPROVED BY:	Ebcons Group Ltd.
SCALE :	A1 1:125 / A3 1:250
NO:	17

ตามแบบ ยผ.๑ เลขรับที่ ๑/๒๕๖๒ | แบบ ยผ.๔
ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ตรี

เลขที่......๑......./.๒๕๖๒.....

ได้รับแจ้งจาก.....บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด โดยนายมันโมฮันซิงห์ ทักราล.....
.....เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่.....๑๗๐/๖๗.....อาคาร.....โอเชี่ยนทาวเวอร์ ๑ ชั้น ๒๑.....ตรอก/ซอย.....สุขุมวิท ๑๖ (สามมิตร).....
ถนน.....รัชดาภิเษก.....ตำบล/แขวง.....คลองเตย.....อำเภอ/เขต.....คลองเตย.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....
ดังข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑ ทำการ

- [x] 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 บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ผู้เช่า).....

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

๒.๑ ชนิด.....ค.ส.ล. ๕ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๒ชั้น.....จำนวน.....๑.....หลัง
เพื่อใช้เป็น.....อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....๙,๙๙๗.๐๐.....ตารางเมตร/~~เมตร~~ ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....๘๑.....คัน มีพื้นที่.....-.....ตารางเมตร

๒.๒ชนิด.....ถนน ค.ส.ล......จำนวน.....-.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....-.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....๒,๒๐๔.๐๐.....~~ตารางเมตร~~/เมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....คัน มีพื้นที่.....-.....ตารางเมตร

๒.๓ ชนิด.....รางระบายน้ำ.....จำนวน.....-.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....-.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....๒๒๕.๐๐.....~~ตารางเมตร~~/เมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....คัน มีพื้นที่.....-.....ตารางเมตร

ข้อ ๓ โดยมี

☑ นายทวีศักดิ์ วาสนาวิจิตร์ ส-สถ ๒๗๙๐ ....เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ

☑ นายทวีศักดิ์ วาสนาวิจิตร์ ส-สถ ๒๗๙๐ ....เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน

☑ นายธีระพงษ์ ธงหนึ่ง สย.๑๒๖๖๓ ....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้าง

☑ นายธีระพงษ์ ธงหนึ่ง สย.๑๒๖๖๓ ....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง

☑ นายปรเมธ ประเสริฐยิ่ง วก.๔๘๕ ....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับภาวะอากาศและระบบระบายอากาศ

☑ นายปรเมธ ประเสริฐยิ่ง วก.๔๘๕ ....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับภาวะอากาศและระบบระบายอากาศ

☑ นายดำรงค์ วิศิษฐวาณิชย์ สส.๑๕๓ ....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบป้องกันเพลิงไหม้

☑ นายดำรงค์ วิศิษฐวาณิชย์ สส.๑๕๓ ....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมระบบป้องกันเพลิงไหม้

☑ นายดำรงค์ วิศิษฐวาณิชย์ สส.๑๕๓ ....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง

☑ นายดำรงค์ วิศิษฐวาณิชย์ สส.๑๕๓ ....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง

☑ นายดำรงค์ วิศิษฐวาณิชย์ สส.๑๕๓ ....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบประปา

☑ นายดำรงค์ วิศิษฐวาณิชย์ สส.๑๕๓ ....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบประปา

☑ นายปรเมธ ประเสริฐยิ่ง วก.๔๘๕ ....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์

☑ นายปรเมธ ประเสริฐยิ่ง วก.๔๘๕ ....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบลิฟต์

☑ นายชูชาติ ยังเหลือ วฟก.๓๖๑ ....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า

☑ นายชูชาติ ยังเหลือ วฟก.๓๖๑ ....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า

☑ นายณัฐ บรรลุพันธุนาถ ....เป็นวิศวกรผู้ดำเนินการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆของโครงสร้างอาคาร

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

ข้อ ๕ ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบก่อสร้าง/ดัดแปลง

(๑) อาคาร จำนวนเงิน (ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบ)......๔๙,๐๒๙.๐๐......บาท

(๒) ท่อระบายน้ำ รั้ว เขื่อน กำแพงหรืออื่นๆ จำนวนเงิน......๒๒๕.๐๐......บาท

(๓) ทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร จำนวนเงิน.......๐๐......บาท

(๔) ป้าย จำนวนเงิน......-......บาท

(๕) อื่นๆ จำนวนเงิน (ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต)......๒๐.๐๐......บาท

รวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน......๔๙,๒๗๔.๐๐......บาท

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 หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบเหตุไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่ผู้แจ้งได้แจ้งข้อมูลหรือยื่นเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไว้ไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขข้อมูล เอกสารและหลักฐานให้ถูกต้องครบถ้วน ทั้งนี้ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด และมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการตามมาตรา ๔๐ (๑) และหากอาคารได้ก่อสร้าง หรือดัดแปลง จนแล้วเสร็จตามที่ได้แจ้งไว้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการตามมาตรา ๔๐(๒) จนกว่าจะดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง

(๒) กรณีที่แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของอาคารที่ผู้แจ้งได้ยื่นไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงให้ผู้แจ้งแก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณให้ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

(๓) กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารที่ได้แจ้งไว้ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงให้ผู้แจ้งดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารดังกล่าวให้ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และในระหว่างระยะเวลาที่ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขตามหนังสือแจ้งข้อทักท้วง ให้ผู้แจ้งระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารในส่วนที่ไม่ถูกต้องนั้นจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง เว้นแต่เป็นการกระทำเพื่อแก้ไขให้เป็นไปตามข้อทักท้วงของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งข้อทักท้วงให้ถือว่าผู้แจ้งไม่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้นั้นอีกต่อไป และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งยกเลิกใบรับแจ้งที่ได้ออกไว้และมีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๔๐ (๑) และ (๒) และมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณีที่สาธารณะ ที่เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้แจ้งได้ยื่นแจ้ง หรือ

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

(๔.๑) กรณีเกี่ยวกับการรุกล้ำที่สาธารณะ

(๔.๒) กรณีเกี่ยวกับระยะ หรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้าหรือ

(๔.๓) กรณีเกี่ยวกับข้อกำหนดในการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดที่เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้แจ้งได้ยื่นแจ้ง

ข้อ ๙ ผู้แจ้งยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ข้อ ๑๐ ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

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

(ลายมือชื่อ)...(นางทิพวรรณ เงินประกาย)........

ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับแจ้ง

คำเตือน

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

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

เอกสารสำคัญ
โปรดอย่าทำสูญหาย
อาคารประเภทควบคุม
การใช้ตามมาตรา 32

ต่ออายุใบอนุญาต
ก่อสร้างอาคาร
สำนักงาน-พาณิชย์
จอดรถยนต์
ห้ามเปลี่ยนแปลงการใช้

ต้นฉบับ
แบบ อ.1
930/254
22 ม.ค. 63
มาจากใบอนุญาตเดิม
แบบ ยผ.4 เลขที่ 1/62
ลงวันที่ 5 ก.พ. 62

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ขวน. ต. 6/2563

อนุญาตให้ บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด โดยนายมันโมฮันซิงห์ ทักราล เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 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 บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ผู้เช่า)

ข้อ ๒ เป็นอาคาร
(1) ชนิด ค.ส.ล. 5 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น จอดรถยนต์ อาคารสำนักงาน-พาณิชย์
พื้นที่/ความยาว 9,997.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 81 คัน
พื้นที่ - ตารางเมตร
(2) ชนิด ถนน ค.ส.ล. จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
พื้นที่/ความยาว 2,204.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
พื้นที่ - ตารางเมตร
(3) ชนิด รางระบายน้ำ จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
พื้นที่/ความยาว 225.00 เมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
พื้นที่ - ตารางเมตร
ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายสุชาติ วงศ์รินทราเมธ ส-สถ 1807,นายวัฒนา สุระภา วย.2246 เป็นผู้ควบคุมงาน
นายภักดี พรมภา สฟก.4361,นายกสิพงษ์ ผลสุข สก.3635

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา๘(๑๑)มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

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) ....
(นายชัย สุทธิ์เรืองชัย)
ตำแหน่ง ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

เขตวัฒนา

ต้นฉบับ

การต่ออายุใบอนุญาต

การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึงวันที่...
โดยมีเงื่อนไข...
....

(ลายมือชื่อ) ....
ตำแหน่ง ....
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต
................./................./.................

การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึงวันที่...
โดยมีเงื่อนไข...
....

(ลายมือชื่อ) ....
ตำแหน่ง ....
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต
................./................./.................

การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึงวันที่...
โดยมีเงื่อนไข...
....

(ลายมือชื่อ) ....
ตำแหน่ง ....
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต
................./................./.................

เงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตเลขที่ ขวน. ต. 6/2563 ลงวันที่ - 5 ก.พ. 2563

รายบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด โดยนายมันโมฮันซิงห์ ทักราล

1. ปฏิบัติตามวิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้างอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ.2526) กฎกระทรวงฉบับที่ 18 (พ.ศ.2530) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ข้อ113

2. จะต้องใช้ผ้าใบหรือวัสดุอื่นที่เทียบเท่าหรือดีกว่า เพื่อป้องกันวัสดุก่อสร้างร่วงหล่นและฝุ่นละออง ฟุ้งกระจายอันเนื่องมาจากการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร กั้นตัวอาคารสูงตลอด ตั้งแต่ระดับดินต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่าความสูงของอาคารที่ได้รับอนุญาต และจะต้องรักษาให้อยู่ในสภาพดีเวลาการก่อสร้าง

3. จะต้องจัดให้มีปล่องชั่วคราวสำหรับทิ้งของ และต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันฝุ่นละอองมลพิษ และเสียงดังอันเกิดจากการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างหล่นอันเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญและเป็นภยันตรายแก่สุขภาพ ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

4. ห้ามนำเศษวัสดุหรือมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง หรือรื้อถอนอาคารกองไว้ หรือทิ้งลงในที่สาธารณะโดยเด็ดขาดหากมีการฝ่าฝืนจะถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย

5. ก่อนลงมือก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องมีหนังสือแจ้งชื่อสถาปนิกหรือวิศวกรผู้ควบคุมงาน ก่อนวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงาน - ท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานด้วย

6. ผู้ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

7. เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ผู้ได้รับอนุญาตต้องขออนุญาตทำการตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้า หรือทำทางเชื่อมเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกรถยนต์ จากสำนักงานเขตท้องที่ก่อน

8. หากการปฏิบัติงานตามเงื่อนไข ข้อ.6 และข้อ.7 มีผลทำให้แบบแปลนหรือรายละเอียดผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตฯ และเข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตดัดแปลง ผู้ได้รับอนุญาตยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลงให้ถูกต้องก่อน

9. ต้องรื้อถอนอาคารเดิมทันทีที่ได้รับอนุญาต มิฉะนั้นจะถือว่าปลูกสร้างอาคารผิดจากแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต

10. ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องแสดงเอกสาร แสดงผลการทดสอบค่าหน่วยแรงอัดประลัยคอนกรีตไม่น้อยกว่า 210 กก./ตร.ม หรือที่ได้ทำการออกแบบจากสถาบันที่เชื่อถือได้ก่อนทำการก่อสร้างส่วนโครงสร้างนั้น

11. ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องรับผิดชอบความเสียหายอันเกิดจากการตอกเข็มทำฐานรากอาคารต่ออาคารข้างเคียง

ลงชื่อ..ผู้อนุญาต
(นายสุชัย สกุลรุ่งเรืองชัย)
ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เอกสารสำคัญ
โปรดอย่าทำสูญหาย
อาคารประเภทควบคุม
การใช้ตามมาตรา 32

ต่ออายุใบอนุญาต
ก่อสร้างอาคาร
สำนักงาน-พาณิชย์
จอดรถยนต์
ห้ามเปลี่ยนแปลงการใช้

สำเนาชุดที่ 2
แบบ อ.1
930/254
22 ม.ค. 63
มาจากใบอนุญาตเดิม
แบบ ยผ.4 เลขที่ 1/62
ลงวันที่ 5 ก.พ. 62

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ขวน. ต.[redacted]6/2563

อนุญาตให้ บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด โดยนายมันโมฮันซิงห์ ทักราล เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 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 บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ผู้เช่า)

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

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

พื้นที่/ความยาว 9,997.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 81 คัน

พื้นที่ - ตารางเมตร

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

พื้นที่/ความยาว 2,204.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ตารางเมตร

(3) ชนิด รางระบายน้ำ จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว 225.00 เมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายสุชาติ วงศ์รินทราเมธ ส-สถ 1807,นายวัฒนา สุระภา วย.2246 นายภักดี พรมภา สฟก.4361,นายกสิพงษ์ ผลสุข สก.3635 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา๘(๑๑)มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

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) ....

(นายสุชัย ธกุลรุ่งเรืองชัย)

ตำแหน่ง ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทน
ผู้อำนวยการเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

สำเนาชุดที่ 2

การต่ออายุใบอนุญาต

การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึงวันที่..
โดยมีเงื่อนไข..
....

(ลายมือชื่อ) ....
ตำแหน่ง ....
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต
................/................/................

การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึงวันที่..
โดยมีเงื่อนไข..
....

(ลายมือชื่อ) ....
ตำแหน่ง ....
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต
................/................/................

การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึงวันที่..
โดยมีเงื่อนไข..
....

(ลายมือชื่อ) ....
ตำแหน่ง ....
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต
................/................/................

เงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตเลขที่ ชวน. ต. [redacted] 6/2563 ลงวันที่ -5 ก.พ. 2563

รายบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด โดยนายมันโมฮันซิงห์ ทักราล

1. ปฏิบัติตามวิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้างอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ.2526) กฎกระทรวงฉบับที่ 18 (พ.ศ.2530) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ข้อ113

2. จะต้องใช้ผ้าใบหรือวัสดุอื่นที่เทียบเท่าหรือดีกว่า เพื่อป้องกันวัสดุก่อสร้างร่วงหล่นและฝุ่นละอองฟุ้งกระจายอันเนื่องมาจากการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร กั้นตัวอาคารสูงตลอด ตั้งแต่ระดับดินต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่าความสูงของอาคารที่ได้รับอนุญาต และจะต้องรักษาให้อยู่ในสภาพดีเวลาการก่อสร้าง

3. จะต้องจัดให้มีปล่องชั่วคราวสำหรับทิ้งของ และต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันฝุ่นละอองมลพิษและเสียงดังอันเกิดจากการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างหล่นอันเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญและเป็นภยันตรายแก่สุขภาพ ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

4. ห้ามนำเศษวัสดุหรือมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง หรือรื้อถอนอาคารกองไว้ หรือทิ้งลงในที่สาธารณะโดยเด็ดขาดหากมีการฝ่าฝืนจะถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย

5. ก่อนลงมือก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องมีหนังสือแจ้งชื่อสถาปนิกหรือวิศวกรผู้ควบคุมงาน ก่อนวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงาน - ท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานด้วย

6. ผู้ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

7. เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ผู้ได้รับอนุญาตต้องขออนุญาตทำการตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้า หรือทำทางเชื่อมเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกรถยนต์ จากสำนักงานเขตท้องที่ก่อน

8. หากการปฏิบัติงานตามเงื่อนไข ข้อ.6 และข้อ.7 มีผลทำให้แบบแปลนหรือรายละเอียดผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตฯ และเข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตดัดแปลง ผู้ได้รับอนุญาตยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลงให้ถูกต้องก่อน

9. ต้องรื้อถอนอาคารเดิมทันทีที่ได้รับอนุญาต มิฉะนั้นจะถือว่าปลูกสร้างอาคารผิดจากแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต

10. ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องแสดงเอกสาร แสดงผลการทดสอบค่าหน่วยแรงอัดประลัยคอนกรีตไม่น้อยกว่า 210 กก./ตร.ม หรือที่ได้ทำการออกแบบจากสถาบันที่เชื่อถือได้ก่อนทำการก่อสร้างส่วนโครงสร้างนั้น

11. ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องรับผิดชอบความเสียหายอันเกิดจากการตอกเข็มทำฐานรากอาคารต่ออาคารข้างเคียง

ลงชื่อ.......................................ผู้อนุญาต

(นายสุชัย สกุลรุ่งเรืองชัย)

ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เอกสารสำคัญ
โปรดอย่าทำสูญหาย

ใบรับรอง
ก่อสร้างอาคาร
สำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์
ห้ามเปลี่ยนแปลงการใช้

ต้นฉบับ
แบบ อ.6
6249/1990

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ ขวน. 4/2563 (อ.6)

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด โดยนายมันโมฮันซิงห์ ทักราล เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ตรอก/ซอย สุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนน รัชดาภิเษก หมู่ที่ - ตำบล/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

(1) ชนิด ค.ส.ล. 5 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น จอดรถยนต์ อาคารสำนักงาน-พาณิชย์
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 78 คัน

(2) ชนิด ถนน ค.ส.ล. จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(3) ชนิด ท่อระบายน้ำ จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย -
ถนน สุขุมวิท หมู่ที่ - ตำบล/แขวง พระโขนงเหนือ
อำเภอ/เขต วัฒนา จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โดย บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และเป็นผู้ครอบครองอาคาร
อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125
เป็นที่ดินของ บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ผู้เช่า)

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา๘(๑๑)มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

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

(๒) ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบรับรองนี้

ออกให้ ณ วันที่ 11 มิ.ย. 2563

(ลายมือชื่อ) ....
(นายสุชัย สกุลรุ่งเรืองชัย)
ตำแหน่ง ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

Grand Asset Advisory

ภาคผนวก ค

ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

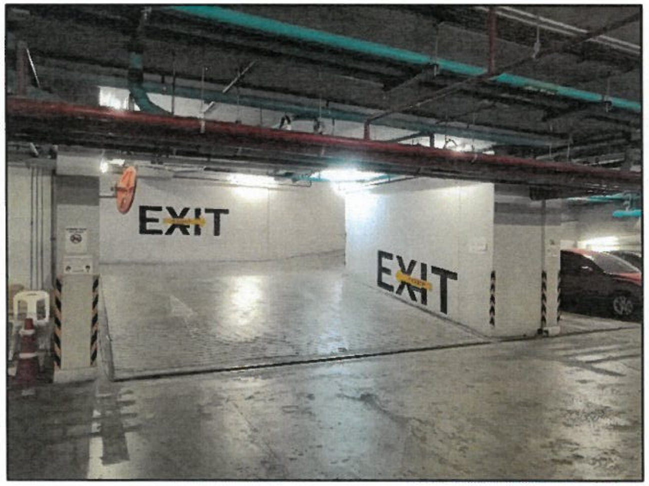
สภาพบริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน ติดถนนสุขุมวิท

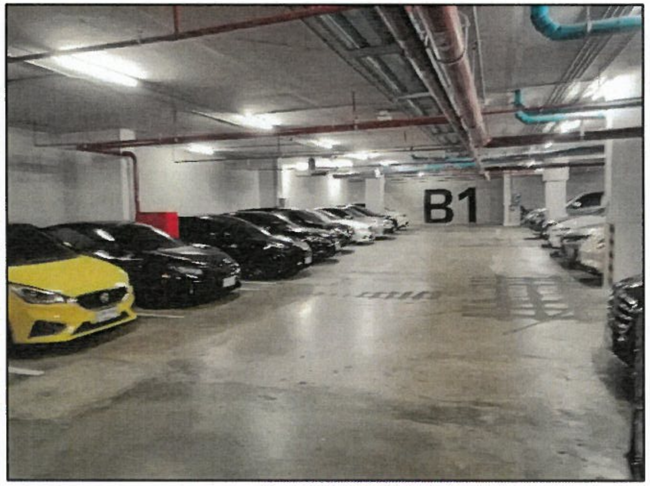
สภาพบริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน ติดถนนสุขุมวิท

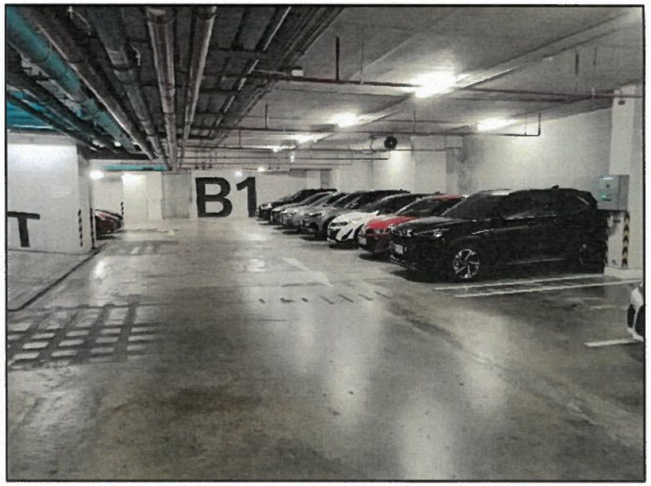
สภาพบริเวณด้านข้างทรัพย์สิน ติดซอยสุขุมวิท 69

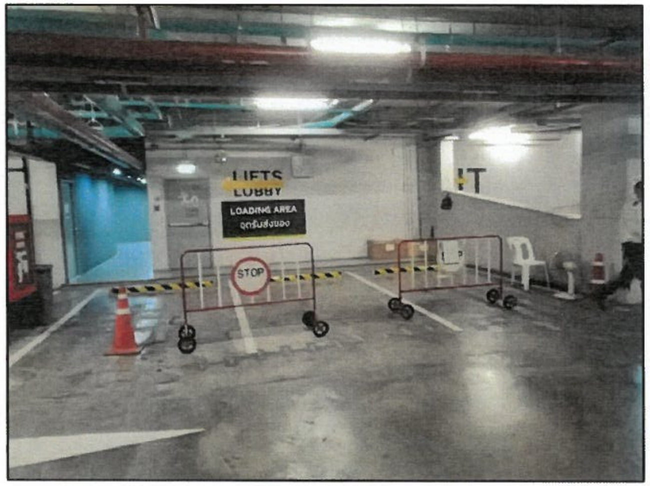
ทรัพย์สินที่ประเมิน / อาคารสำนักงาน"ซัมเมอร์ พอยท์"

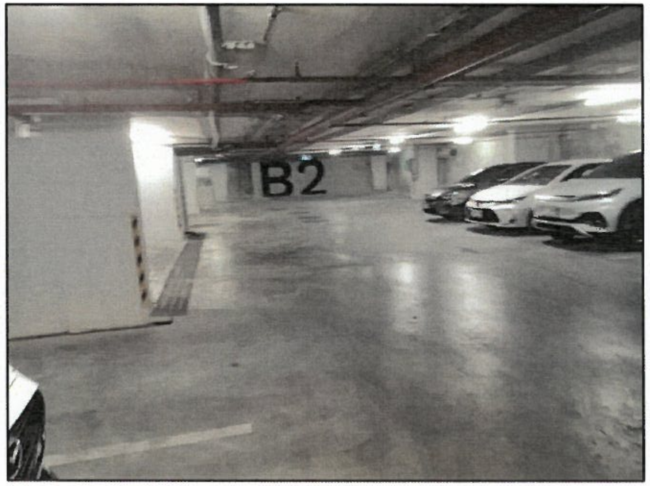
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.	รายงานเลขที่ 68-10624 (1) GL
	ภาพถ่ายทรัพย์สิน





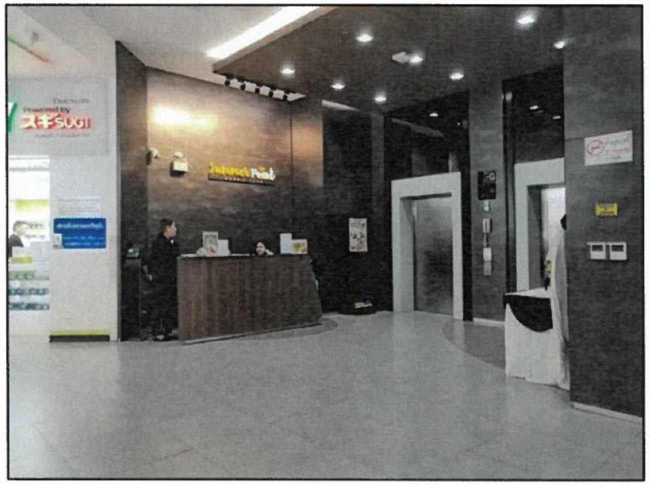






สภาพภายในอาคารชั้นใต้ดิน

	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.	รายงานเลขที่ 68-10624 (1) GL ภาพถ่ายทรัพย์สิน



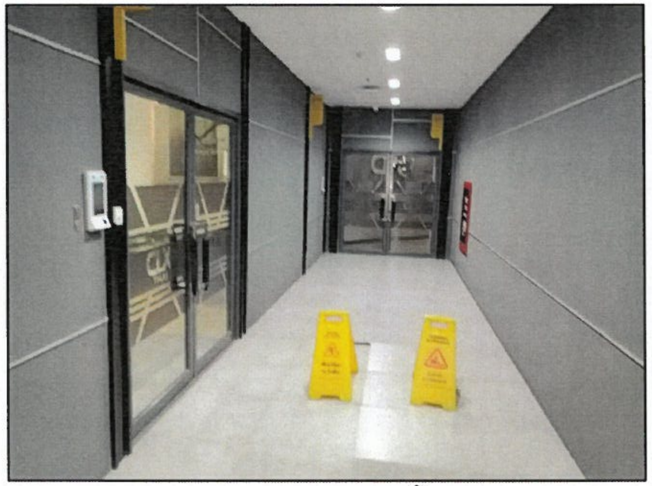
สภาพภายในอาคารชั้น 1

Grand Asset Advisory	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.	รายงานเลขที่ 68-10624 (1) GL ภาพถ่ายทรัพย์สิน

สภาพภายในอาคารชั้น 1

	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.	รายงานเลขที่ 68-10624 (1) GL ภาพถ่ายทรัพย์สิน

สภาพภายในอาคารชั้น 2

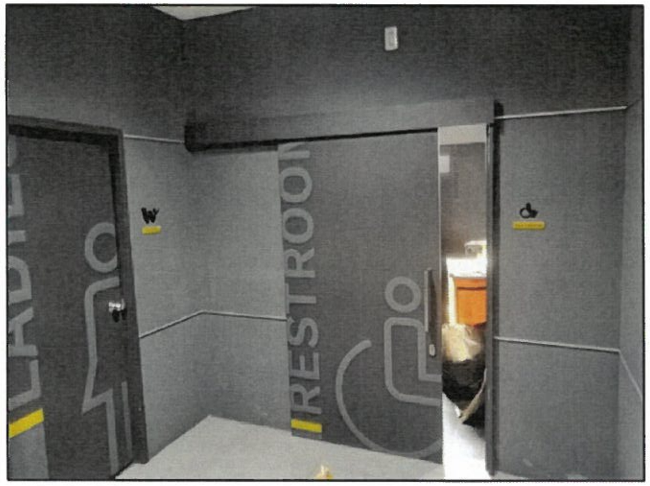


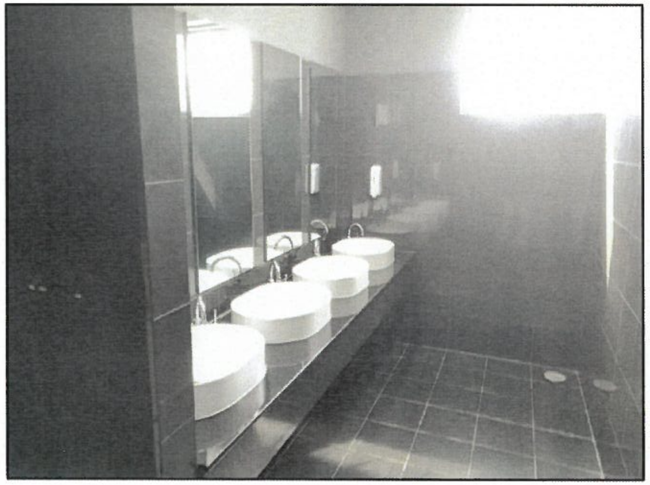
สภาพภายในอาคารชั้น 3

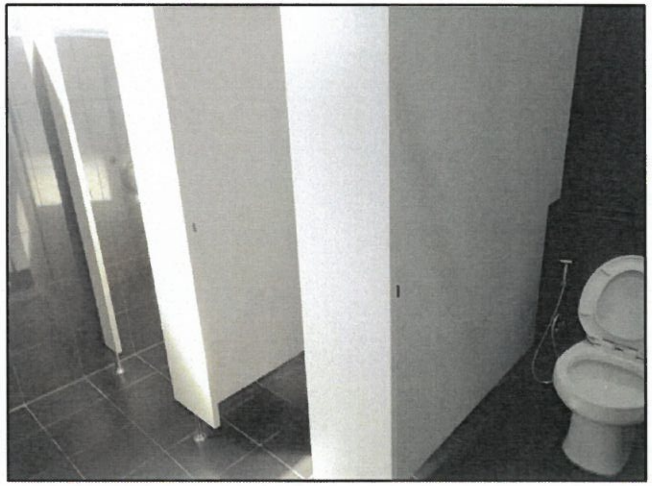
Grand Asset Advisory	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.	รายงานเลขที่ 68-10624 (1) GL ภาพถ่ายทรัพย์สิน

สภาพภายในอาคารชั้น 4

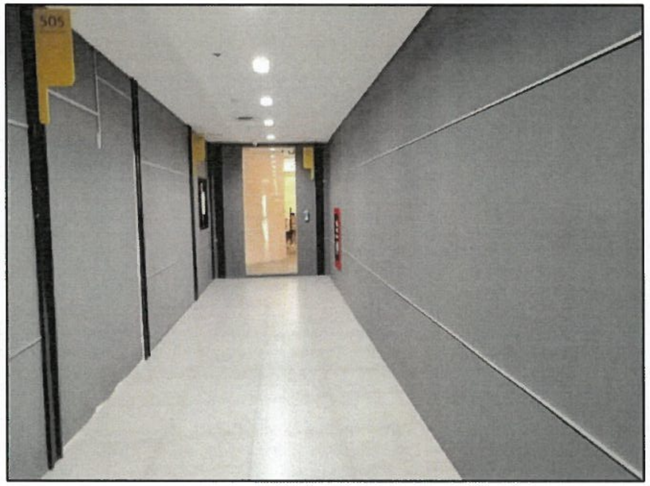
GAA Grand Asset Advisory	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.	รายงานเลขที่ 68-10624 (1) GL ภาพถ่ายทรัพย์สิน



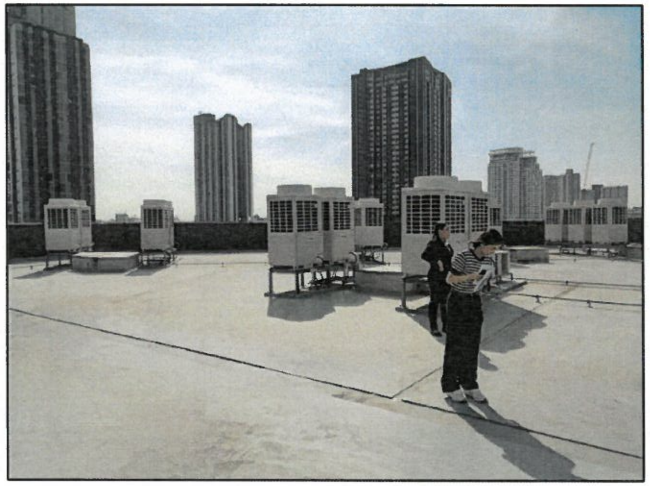




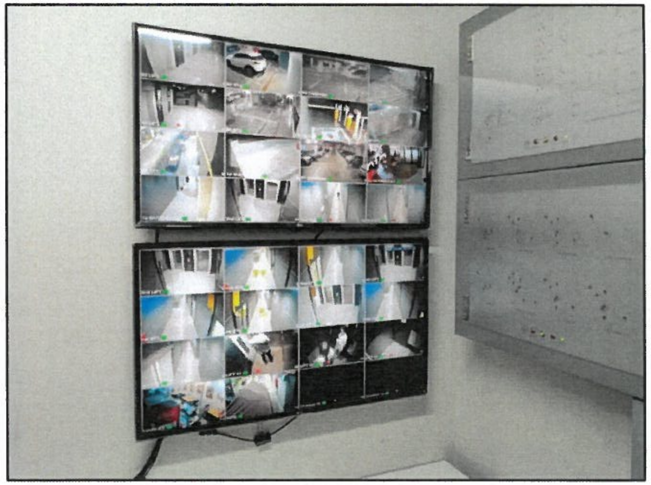
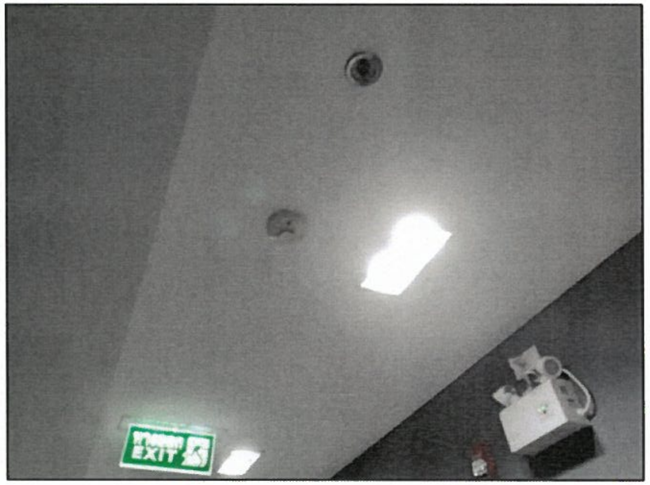
สภาพภายในอาคารชั้น 4

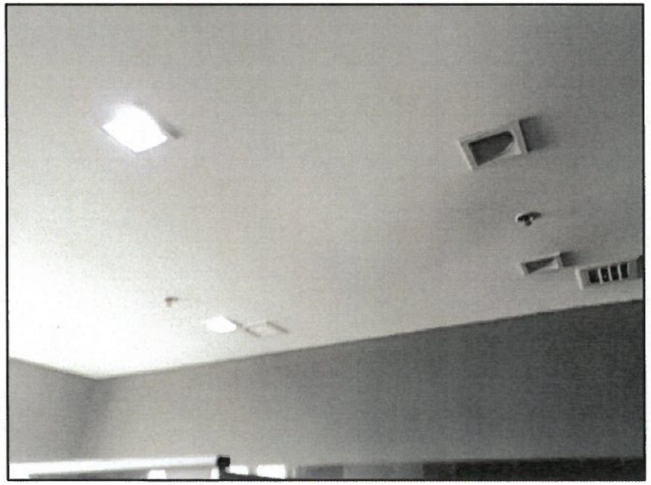


สภาพภายในอาคารชั้น 5



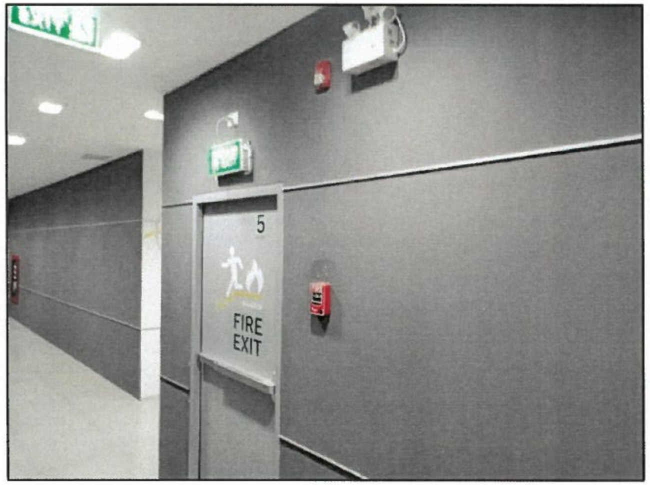
สภาพภายในอาคารชั้นดาดฟ้า

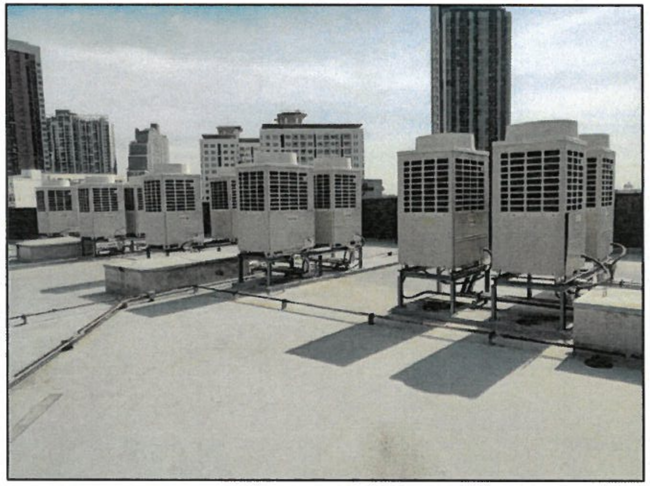





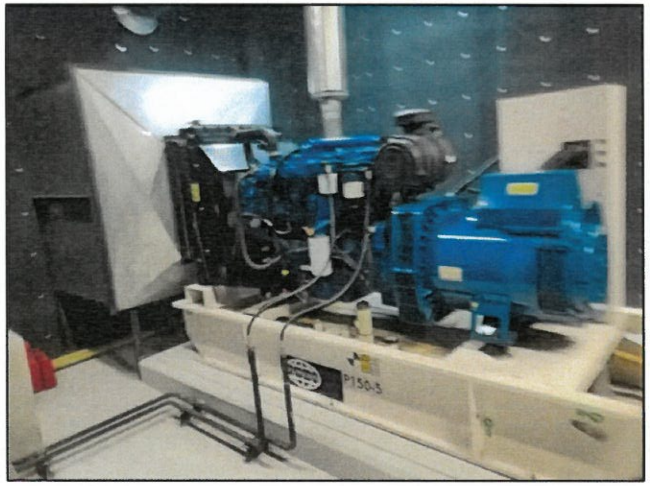
สิ่งอำนวยความสะดวก และงานระบบของโครงการ

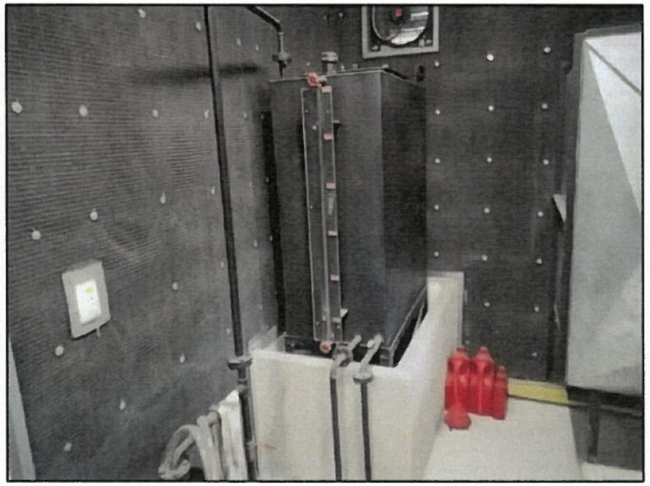
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.	รายงานเลขที่ 68-10624 (1) GL
		ภาพถ่ายทรัพย์สิน

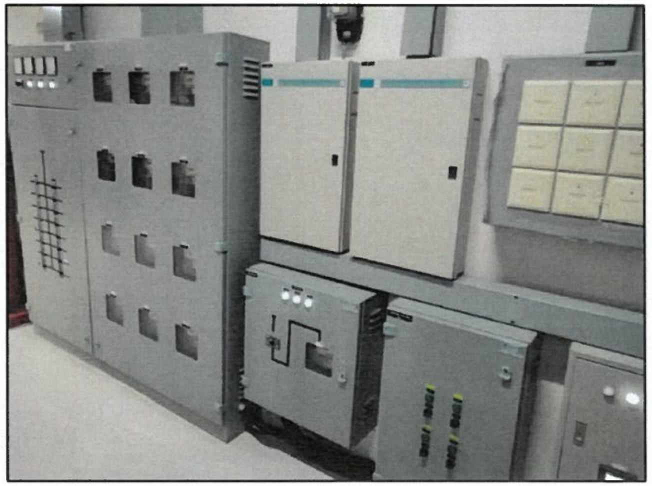




สิ่งอำนวยความสะดวก และงานระบบของโครงการ

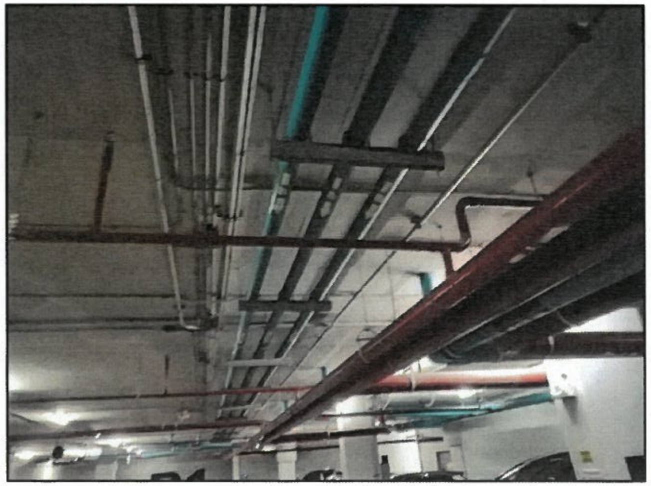






สิ่งอำนวยความสะดวก และงานระบบของโครงการ

Grand Asset Advisory	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.	รายงานเลขที่ 68-10624 (1) GL ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สิ่งอำนวยความสะดวก และงานระบบของโครงการ

Grand Asset Advisory	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.	รายงานเลขที่ 68-10624 (1) GL ภาพถ่ายทรัพย์สิน

Grand Asset Advisory

ภาคผนวก ง

สำเนาเอกสารสิทธิ์-สารบบ
สำเนาสัญญาเช่า
สำเนาระวางแผนที่ดิน

(น.ส.๔ จ.)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ~~๓ ค.~~ ~~๕ ฉ.~~ 5136 III 7216-13

เลขที่ดิน ~~๕๖~~ ๖๑๒๕

หน้าสำรวจ ๒๑๙

ตำบล พระโขนง

(ที่ ๑๑ พระโขนงฝั่งเหนือ)

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ~~๔๐๗๕~~

เล่ม ๔๑ หน้า ๗๕

อำเภอ พระโขนง

จังหวัด พระนคร

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นายถนัด คอมันตร์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๒๓ หมู่ที่ -

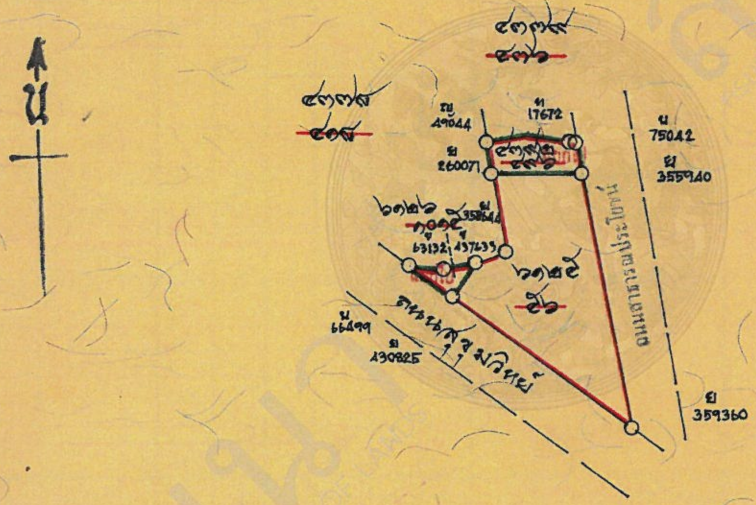
ถนน -------

ซอย ―― ตำบล พญาไท อำเภอ ดุสิต จังหวัด พระนคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ―― ๑ ไร่ ―― ๒ งาน ―― ๙๘ ตารางวา

(หนึ่งไร่สองงานเก้าสิบแปดตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑ : ๑๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



โฉนดฉบับนี้รวมจากโฉนดฉบับเดิมคือ โฉนดที่ ๔๐๗๕ -๗๓๙๖ อำเภอพระโขนงจังหวัดพระนคร

วันที่ ๕ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๙๘

(ลงชื่อ)อ่านไม่ออก

เจ้าพนักงานที่ดิน

ออก ณ วันที่ ยี่สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบเก้า

(นายปรีชา ปรีชาชาญ)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาวอิยาภรณ์ หาญมาด ผู้เขียน

นางจิตติมณฑน์ ไชยวงษา ผู้ทาน

(นางพรนภา กีรีทวีป) ผู้ตรวจ

๒๒ ก.ย. ๒๕๕๙

๕๙ 271856

นางสาววิลาวรรณ ลีลา ผู้เขียนแผนที่

(นายสฤษดิ์พงษ์ สิงห์น้อย) ผู้ตรวจแผนที่

หัวหน้าการ

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามคัดออก

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๗๕ อำเภอ พระโขนง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
	โฉนดที่ดินเดิมออกให้เมื่อวันที่ ห้า เดือน สิงหาคม พุทธศักราช สองพันสี่ร้อยเก้าสิบแปด										
วันที่ ๕ สิงหาคม พ.ศ.๒๔๙๘	แบ่งขาย	นายถนัด คอมันตร์	นางสมสุข มงคลสถิตย์	-	-	๗๘	๑	๒	๒๐	๓ ฅ ๕ อ ๒๙๖ ๗๓๙๖	(ลงชื่อ) วิสูจน์ จันทร์จิระ
วันที่ ๕ สิงหาคม พ.ศ.๒๔๙๘	แบ่งขาย	นายถนัด คอมันตร์	นางยุพา วิสานนท์	-	-	๒๕	๑	๑	๙๕	๓ ฅ ๕ อ ๑๐๑๕ ๑๓๑๖๘	(ลงชื่อ) วิสูจน์ จันทร์จิระ
วันที่ ๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๘	ให้	นายถนัด คอมันตร์	นายฐีระวุฒิ คอมันตร์	๑	๑	๙๕	—	—	—	—	(ลงชื่อ) วิชัย อินทรจินดา
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ.๒๕๔๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายฐีระวุฒิ คอมันตร์	นายสงวน วิมลสิทธิศักดิ์ ผู้เช่า	๑	๑	๙๕	—	—	—	—	(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ.๒๕๔๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายฐีระวุฒิ คอมันตร์	นางสาวดารีณี บุญอนันต์พงศ์ ผู้เช่า	๑	๑	๙๕	—	—	—	—	(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ.๒๕๔๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายฐีระวุฒิ คอมันตร์	นายสมบัติ จิรรัตนชาญ ผู้เช่า	๑	๑	๙๕	—	—	—	—	(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ.๒๕๔๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายฐีระวุฒิ คอมันตร์	นายสมบัติ จิรรัตนชาญ ผู้เช่า	๑	๑	๙๕	—	—	—	—	(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ.๒๕๔๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายฐีระวุฒิ คอมันตร์	นางอารีย์ ภาลบุตร ผู้เช่า	๑	๑	๙๕	—	—	—	—	(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร

สารบัญจดทะเบียน

วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน	ผู้รับโอน	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา			จำนวนที่ดินที่คงเหลือ			โฉนดใหม่			เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ประทับตรา	จดทะเบียน วัน เดือน ปี
		ชื่อ	ชื่อ	ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา	ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่		
28 มี.ค. 25[illegible]	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบสามปี	ร.ต.บุญชิระวุฒิ คงมั่นคง	นายสมบัติ จึงรุ่งเจริญ ผู้เช่า	๑	๑	๙๕	—	—	—	—	—	—	(ลงชื่อ) ([illegible] นาคบุตร) 28 มี.ค. 254[illegible]	

สาร[illegible]เบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

โฉนดเลขที่ดิน๑๙๓๘๙๘ อำเภอพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร

วันจดทะเบียน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ.๒๕๔๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายฐิระวุฒิ คอมันตร์	นางมุ้ยจิน พัวประเทือง ผู้เช่า	๑	๑	๙๕					(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร
วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ.๒๕๔๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายฐิระวุฒิ คอมันตร์	นางดาราวรรณ ปริญญาสุนทร ผู้เช่า	๑	๑	๙๕					(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร
วันที่ ๒๘ [illegible] พ.ศ. ๒๕๔๐	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายฐิระวุฒิ คอมันตร์	นายสมบัติ จิรรัตนชาญ ผู้เช่า	๑	๑	๙๕					(ลงชื่อ) ชูชีพ นาคบุตร
วันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๙	เช่า (มีกำหนด สามสิบปี)	นายฐิระวุฒิ คอมันตร์	บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ผู้เช่า	๑	๑	๙๕					(ลงชื่อ) พรนภา คีรีทวีป
		โฉนดที่ดินฉบับนี้จัดทำขึ้นใหม่ตามความในมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (นายปรีชา ปรีชาชาญ) เจ้าพนักงานที่ดิน									
วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ.2560	โอนชำระค่าหุ้น (ระหว่างเช่า)	นายฐิระวุฒิ คอมันตร์	บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด ผู้รับโอน	1	1	95					(นายปรีชา ปรีชาชาญ)
วันที่ 20 กันยายน พ.ศ.2562	แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า	ตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 บัดนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงแก้ไขข้อความแห่งสัญญาต่อท้ายเดิมและให้ใช้ข้อความใหม่แทนในข้อ 1, ข้อ2 และข้อ 3 รายละเอียดปรากฏตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 20 กันยายน 2562									นางฤดิยา ปลื้มกระจ่าง

กรมที่ดิน DEPARTMENT OF LANDS
วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ได้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นตัวเงิน 5.00 บาทแล้ว
ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่ 59 เลขที่ 2860364
ลงวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๕๙
ลงชื่อ................เจ้าพนักงานที่ดิน

(ท.ด. ๓๖)

หนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนด สามสิบปี)

ที่ดิน โฉนดที่ 4075 เลขที่ดิน 6125 หน้าสำรวจ 219

ตำบล ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ อำเภอ พระโขนง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 15 เดือน กันยายน พุทธศักราช 2559

ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

ระหว่าง นายฐิระวุฒิ คอมันตร์ 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 ทุ่งพญาไท อำเภอ/เขต ราชเทวี จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

กับ บริษัท บูทิค พระโขนง ทรีจำกัด เลขประจำตัวประชาชน ผู้เช่า อายุ - ปี

(โดย นางสาวพิชญ์สินี นิ่มวิศิษย์ แทน)

สัญชาติ ไทย เชื้อชาติ - บิดา/มารดาชื่อ -

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารโเลขที่ 170/67 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง คลองเตย อำเภอ/เขต คลองเตย จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าโฉนดที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลง เพื่อประกอบกิจการพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ มีกำหนด สามสิบปี นับตั้งแต่วันที่15 กันยายน 2562 เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 347,922,300.00 บาท (สามร้อยสี่สิบเจ็ดล้านเก้าแสนสองหมื่นสองพันสามร้อยบาทถ้วน) โดยชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในไตรมาสนั้น ๆ

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าสร้างขึ้นเมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า

ข้อ ๔. ส่วนเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ทุกประการ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ ผู้เช่า)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่ารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) .... (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว.13 ก.ย. 2559)

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) .... (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว.13 ก.ย. 2559)

(ลงลายมือชื่อพยาน) .... (นางสาวธิยาภรณ์ หวานภาค)

(ลงลายมือชื่อพยาน) .... (นางสาวพิชญ์สินี นิ่มวิศิษย์)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

นางสาวธิยาภรณ์ หวานภาค ....ผู้เขียน

(นายธนวัฒน์ ทองช่วย) ....ผู้ตรวจ

ตรวจ โฉนดที่ดิน เลขที่ 4075
แล้วไม่มีอายัด
ลงชื่อ.................................
วันที่.................................

ใช้สำหรับประเมินมูลค่า Grand Asset เท่านั้น

บันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน

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

นายฐิระวุฒิ คอมันตร์ อยู่บ้านเลขที่ 123 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง

กับ

บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด โดย นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล กรรมการผู้มีอำนาจ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น21 ซอยสุขุมวิท16 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำบันทึกข้อตกลงกันมีข้อความต่อไปนี้

1. **ทรัพย์สินที่เช่า**

   ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125 เนื้อที่ หมดทั้งแปลง 595 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร ปรากฏตามโฉนดที่ดิน เอกสารแนบหมายเลข 1 ต่อไปนี้เรียกว่า "ที่ดิน" เพื่อประกอบกิจการพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และนำออกหาประโยชน์ ทั้งนี้ รูปแบบการก่อสร้างหรือวิธีการหาประโยชน์จากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นดุลพินิจแต่เพียงลำพังของผู้เช่า

2. **ระยะเวลาการเช่า**

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

   2.1 ผู้ให้เช่าตกลงว่า นับตั้งแต่วันที่ของสัญญานี้จนกระทั่งสิ้นสุดระยะเวลา 10 ปีนับแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าตามวรรคแรก ผู้เช่าอาจแจ้งความประสงค์โดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้ให้เช่าแต่ละรายว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าที่จดทะเบียนออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามวรรคแรก และการจดทะเบียนขยายระยะเวลาเช่านี้ผู้เช่าต้องดำเนินการภายในระยะเวลาใดๆ นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าจนกระทั่งสิ้นสุดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าตามวรรคแรก มิเช่นนั้นถือว่าผู้เช่าสิ้นสิทธิขอขยายระยะเวลาเช่าที่แจ้งความประสงค์ไว้ ค่าเช่าในช่วงระยะเวลาที่ได้รับการขยายตามวรรคนี้คู่สัญญาตกลงให้เป็นไปตามที่ระบุในข้อ 3. อนึ่งหากผู้เช่าประสงค์ขยายระยะเวลาการเช่าตามที่กล่าวในข้อนี้เพียงที่ดินบางส่วน ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงก็ได้

ใช้สำหรับยื่นขอประเมินมูลค่ากับ Grand Asset เท่านั้น

สิทธิของการต่อสัญญาออกไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปีนั้นเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า จะถูกยกเลิกทันทีเมื่อผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น ตามข้อ 2.2 หรือเมื่อผู้เช่าโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ องค์กรอื่นที่เทียบเท่าที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิการต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อนี้แล้ว ต่อมาในภายหลังผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น ตามข้อ 2.2 หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ องค์กรอื่นที่เทียบเท่าที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 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 หรือในกรณีที่บริษัทเหล่านี้ไม่ได้ดำเนินการประกอบธุรกิจประเมินราคาในขณะนั้น ให้ใช้บริษัทประเมินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยรับรอง

คู่สัญญาตกลงว่าเมื่อผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่น หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้กองทุนรวมฯ ตามความในวรรคก่อน ผู้เช่าต้องชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมดังกล่าวเต็มจำนวนร้อยละ 100 ทันที เมื่อมีการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามวรรคข้างต้นแล้ว จะไม่ต้องมีการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไปอีกแต่อย่างใด

2.2 ผู้ให้เช่าตกลงว่า ผู้เช่าสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้อื่นได้โดยที่ผู้รับโอนจะต้องเป็นบุคคลที่มีสถานะการเงินที่ดี มีสภาพคล่องทางการเงินหรือมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ บุคคล ให้หมายความครอบคลุมถึงนิติบุคคลและบุคคลธรรมดา โดยไม่จำกัดสัญชาติ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายไทย เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัยใดๆ ข้อกำหนดนี้จะไม่เป็นการขัดขวางผู้เช่าในการให้เช่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นระยะเวลาใดๆ ก็ตามเพื่อการประกอบธุรกิจการเช่าและบริการซึ่งเป็นปกติในการประกอบธุรกิจ

ผู้ให้เช่าตกลงว่า ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในกลุ่มที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้ถือหุ้นในบริษัทที่รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าสามารถจำหน่ายโอนหุ้นในบริษัทนั้นให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้มีสถานะ

ใช้สำหรับประชุมผู้ถือหุ้นกับ Grand Asset เท่านั้น

เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัดได้โดยต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทุกครั้ง

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 ผู้ให้เช่าจะได้รับร้อยละ100 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 สามแสนเก้าหมื่นสามร้อยเจ็ดสิบห้าบาทถ้วน)
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)

ใช้สำหรับประเมินมูลค่ากับ Grand Asset เท่านั้น

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

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

รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้นตลอดระยะเวลาสามสิบปี จำนวนทั้งสิ้น 347,922,300 บาท (สามร้อยสี่สิบเจ็ดล้านเก้าแสนสองหมื่นสองพันสามร้อยบาทถ้วน)

ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ได้มีการขยายตามข้อ 2.1

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

โดยผู้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าเป็นเช็คธนาคาร (Cashier's Cheque) หรือตามวิธีการอย่างอื่นที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน

เมื่อได้รับคำยินยอมจากผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะต้องไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้เช่าสามารถชำระค่าเช่าที่ดินรายเดือนทั้งหมดก่อนถึงกำหนดเวลา โดยผู้ให้เช่าจะให้ส่วนลดแก่ผู้เช่า*ตามสูตรคำนวณต่อไปนี้*

ค่าเช่าที่จะต้องชำระทั้งหมด = $CF_1/(1+d) + CF_2/(1+d)^2 + \ldots + CF_n/(1+d)^n$

โดยที่ CF_1 หมายถึง ค่าเช่าล่วงหน้าปีที่ 1,n *หมายถึง จำนวนปีที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า* <u>และ</u> 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 แต่ทั้งนี้ต้องไม่ทำให้ส่วนใดส่วนหนึ่งของที่ดินตามสัญญานี้เป็นที่สาธารณะหรือตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมใดๆ

ใช้สำหรับประเมินมูลค่ากับ Grand Asset เท่านั้น

สิทธิ หน้าที่ ความรับผิด และคำรับรองของผู้เช่า

5.1 ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าภาษีที่เกี่ยวข้องบรรดาสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่เกี่ยวเนื่องกับสิ่งปลูกสร้างซึ่งรวมถึงภาษีโรงเรือนและที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และค่าภาษีบำรุงท้องที่ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 (หากมี) และ/หรือ ตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นเพื่อเรียกเก็บ ประเมินค่าภาษีหรือเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ ภายในระยะเวลาที่ทางราชการได้กำหนดไว้ตามกฎหมายตลอดอายุสัญญาเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้

5.2 ผู้เช่าจะไม่กระทำหรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการใดๆ ในหรือต่อเนื่องกับสถานที่เช่าให้เป็นที่น่ารังเกียจหรือขัดต่อศีลธรรมอันดี หรือกฎหมายหรืออนามัย หรืออาจเกิดอันตรายก่อความเสียหายเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อื่นเกินสมควร

5.3 ผู้เช่าสัญญาว่า จะไม่นำที่ดินที่เช่านี้ทั้งหมดหรือแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น หรือให้ผู้อื่นครอบครองแทนไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ บุคคลดังกล่าวเป็นเครือญาติกับผู้เช่าหรือเป็นบริษัทร่วมของผู้เช่า เครือญาติ กลุ่มบริษัททักราล 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 เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าในการใช้ติดต่อกับหน่วยงานของราชการที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และยินยอมเป็นการล่วงหน้าที่จะอนุญาตให้หน่วยงานของรัฐหรือเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำสาธารณูปโภคประเภทถนนลอยฟ้า (SKY WALK) หรือระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้า เชื่อมส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารกับระบบสาธารณูปโภค หรือระบบขนส่งมวลชนดังกล่าว เพื่อให้ประชาชนใช้เป็นทางเข้าหรือออกจากอาคารหรือระบบขนส่งมวลชน ตามเกณฑ์ที่หน่วยงาน

ใช้สำหรับประเมินมูลค่ากับ Grand Asset เท่านั้น

ดังกล่าวกำหนด แต่ทั้งนี้ต้องไม่ทำให้ส่วนใดส่วนหนึ่งของที่ดินตามสัญญานี้เป็นที่สาธารณะหรือตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมใดๆ

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

6.4 ในระหว่างอายุสัญญาเช่านี้ หรือระยะเวลาที่จะขยายออกไป หากผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะขายที่ดิน ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าเป็นผู้ซื้อที่ดินรายแรก เมื่อผู้ให้เช่าได้แจ้งการขายที่ดินเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบแล้ว หากพ้นกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่เจ้าของที่ดินมีหนังสือถึงผู้เช่าแล้ว แต่ผู้เช่ายังคงไม่แจ้งความประสงค์ที่จะซื้อที่ดินจากผู้ให้เช่าหรือคู่สัญญายังคงไม่สามารถตกลงซื้อขายที่ดินดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะนำที่ดินออกขายให้กับบุคคลภายนอกได้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเช่นเดียวกับที่เสนอให้กับผู้เช่า

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินเป็นเครือญาติหรือเป็นกิจการในเครือของผู้ให้เช่าหรือเครือญาติไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้เงื่อนไขตามข้อ 6.4 วรรคแรกนี้ ไม่มีผลบังคับ

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

ใช้สำหรับประกอบแบบ 69-1 เท่านั้น Grand Asset เท่านั้น

ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดินใหม่เป็นเครือญาติหรือเป็นกิจการในเครือของผู้ให้เช่าหรือเครือญาติ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้เงื่อนไขตามข้อ 6.5 วรรคแรกนี้ ไม่มีผลบังคับ

7. **ข้อตกลงอื่น ๆ**

7.1 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงเพราะสัญญาเช่าครบกำหนดเวลา และไม่มีการต่อสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่าแล้วหรือสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใดอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อันได้แก่ การผิดนัดจ่ายค่าเช่าเกินกว่าสองงวดในหนึ่งปีปฏิทิน ก็ให้บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ทำลงในที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดทันที ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียม ค่าภาษี ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนรับโอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว หรือผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้งานได้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยกำหนดให้ผู้เช่ารื้อถอนให้เสร็จสิ้นภายใน 120 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือการแจ้งรื้อถอนจากผู้ให้เช่าก็ได้

หากผู้เช่าไม่จัดการดังกล่าวภายในกำหนด 90 วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดเข้าครอบครองที่ดินเช่า ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างต่างๆในที่ดินที่เช่าได้ทันที และให้ถือว่าทรัพย์สินที่ผู้เช่ามิได้ขนย้ายออกไปตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าโดยไม่มีค่าตอบแทน รวมทั้งผู้ให้เช่าหรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดมีสิทธิปิดกั้นล้อมรั้ว ขัดขวางไม่ให้ผู้เช่าและ/หรือบริวาร และ/หรือบุคคลใดๆ เข้าไปในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้ทันที ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าปรับแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละ 15,000 บาท นับแต่วันที่พ้นกำหนด 90 วัน แต่สูงสุดไม่เกิน 180 วันเท่านั้น

อนึ่ง หากผู้ให้เช่าต้องดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้งานได้เอง ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด

7.2 หากที่ดินตามสัญญานี้ถูกเวนคืนตามกฎหมายหรือสิ้นสภาพไป ไม่อาจใช้ประโยชน์ได้เพราะเหตุสุดวิสัย ผู้ให้เช่าตกลงลดค่าเช่าตามจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนหรือสิ้นสภาพไป และเนื้อที่ที่ถูกข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ตามกฎหมายอันเป็นผลกระทบจากเวนคืนหรือเสื่อมสภาพนั้น

หากเนื้อที่ของที่ดินถูกเวนคืนหรือสิ้นสภาพไปเกินกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงใหญ่ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินทั้งสองแปลงได้ทันที

7.3 บรรดาคำมั่นต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ผูกพันบรรดาผู้รับโอนสิทธิหรือผู้สืบสิทธิจากผู้ให้เช่า

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 หรือเอกสารที่ได้ส่งไปยังภูมิลำเนาที่ได้ระบุไว้ข้างต้นนี้หรือที่ได้แจ้งครั้งหลังสุด เป็นการส่งโดยชอบแล้ว

10.2 การชำระเงินใดๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระให้กับผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงชำระให้กับผู้ให้เช่า ในเวลาทำการปกติของผู้ให้เช่าและณ สถานที่อันเป็นภูมิลำเนาของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

10.3 การที่ผู้ให้เช่า ผ่อนปรน ใช้สิทธิ หรือไม่ใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่ากระทำการ หรือไม่กระทำการใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ ไม่ถือเป็นการลบล้างหรือสละสิทธิใดๆ ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งมิให้ถือว่าเป็นการให้สัตยาบัน การกระทำผิดเงื่อนไขของผู้เช่า ผู้ให้เช่ายังคงมีสิทธิเรียกร้องทวงถาม บอกเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายกับผู้เช่า ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่ายังคงผิดนัด หรือ ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไม่ครบถ้วน

ใช้สำหรับประกอบการประชุมผู้ถือหุ้น Grand Asset เท่านั้น

บันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับนี้ ทำขึ้นสามฉบับข้อความตรงกัน คู่สัญญาต่างเข้าใจข้อตกลงเป็นอย่างดี และเห็นว่าถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ ______________________ ผู้ให้เช่า
(นายฐิระวุฒิ คอมันตร์)

ลงชื่อ ______________________ ผู้เช่า
(บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด)
(นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล กรรมการ)

BOUTIQUE

ลงชื่อ ______________________ พยาน
(อนรรฆ พิชเชนทรโยธิน)

ลงชื่อ ______________________ พยาน
(นวลพร ...รักษ์)

ใช้สำหรับประเมินมูลค่ากับ Grand Asset เท่านั้น

เอกสารแนบหมายเลข 1
สำเนาโฉนดที่ดิน

[สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125]

ใช้สำหรับประเมินมูลค่ากับ Grand Asset เท่านั้น

ฉบับเจ้าของที่ดิน

ที่ดินระวาง ๕ ๑ 5136 III 7216 -13
๖๑๒๕

เลขที่ดิน ๕๖ หน้าสำรวจ ๒๑๙

ตำบล ทุ่งพญาไท

โฉนดที่ ๕๐๗๕

เล่ม ๕๑ หน้า ๗๕

อำเภอ พระโขนง

โฉนดที่ดินฉะบับนี้ ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน

พระบาทสมเด็จพระมหากษัตริย์แห่งประเทศไทย

พระยาพิพากษาคดีอาญา(ต่อ)
ให้ไว้แก่ นายถนัด คอมันตร์ เป็นบุตร
คุณหญิงถนอม
เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย

อยู่ที่ ถนนเพชรบุรี ในหมู่บ้านที่ เลขที่ ๑๒ ตำบล พญาไท อำเภอ ดุสิต
จังหวัด พระนคร ว่าได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ๆ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ผู้มีชื่อซึ่งได้ออกนามไว้แล้ว
ข้างบนนี้ ถือที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิท ตำบล พระโขนง อำเภอ พระโขนง
จังหวัด พระนคร เจ้าพนักงานได้ลงเส้นกระแสพยานรับสุดเขตที่ต้องกันแล้ว ระวางสำรวจ
หมายเลขที่ดิน ๕๖ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๖๙๔ ตารางวาหรือ [redacted]

เขตติดต่อ

ทิศตะวันออก	จด ถนนสาธารณะประโยชน์
ทิศตะวันตก	จด ที่ดินเลขที่ ๖ ๕๑๘ ถนนสุขุมวิท
ทิศเหนือ	จด ที่ดินเลขที่ ๑๓ ๕๑๘ ๕๓๖๑
ทิศใต้	จด ถนนสุขุมวิท

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ๆ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตถือที่ดินแปลงนี้ มีทั้งกรรมสิทธิ์และต้องอยู่ในความจำเป็น จะต้องประพฤติตามความในพระราชบัญญัติหรือกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งคงใช้อยู่ในเวลานี้และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือตั้งขึ้นใหม่ในภายหน้าสืบไปนั้นทุกประการ

ถ้าผู้ใดจะได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีการซื้อขาย, จำนอง, เช่า, รับมฤดก, ให้ปัน, ไถ่ถอน, แลกเปลี่ยน, เป็นต้น ต้องนำโฉนดนี้มาให้เจ้าพนักงานจดทะเบียนตามข้อบังคับแล้วจึงจะนับว่าการนั้นชอบด้วยกฎหมาย เว้นแต่ถ้าเช่าถือไม่เกิน ๓ ปี จึ่งไม่จำเป็นจะต้องจดทะเบียน

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ ได้ลงชื่อและประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ วันที่ ... เดือน มหาคม ... พุทธศักราช สองพันสี่ร้อยแปดสิบแปด

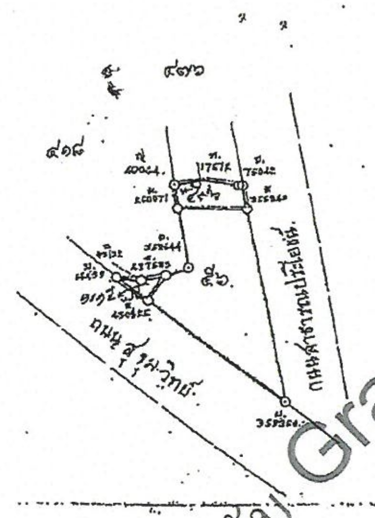
เจ้าพนักงานที่ดิน

162338

Grand Asset
ใช้เพื่อประกอบการพิจารณาเท่านั้น

ที่จำลองแผนที่

มาตราส่วน ๑/๒๐๐๐



[illegible]

ผู้จำลองแผนที่

ผู้ตรวจแผนที่

ใช้สำหรับประเมินมูลค่ากับ Grand Asset เท่านั้น

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน ชื่อ	ผู้รับโอน ชื่อ	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา ไร่	งาน	วา	จำนวนที่ดินที่คงเหลือ ไร่	งาน	วา	โฉนดใหม่ ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ประทับตรา
วันที่ ๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๖	แบ่งขาย	นายถนัด คอมันตร์	นายสมส่ง มงคลสิทธิ์ [illegible]	-	-	[illegible]	๑	๖	๖๐	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible] วันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๑๖
วันที่ ๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๖	แบ่งขาย	นายถนัด คอมันตร์	นางมยุรา [illegible]	-	-	[illegible]	๑	๑	[illegible]	[illegible]	๑๐๗[illegible]	[illegible]	[illegible] วันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๑๖
วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๑๙	ให้	นายถนัด คอมันตร์	นายธีระวุฒิ คอมันตร์	๑	๑	๕๘							[illegible] วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๑๙
28 ส.ค. 2540	แบ่งเช่ามีกำหนดสิบห้าปี	นายธีระวุฒิ คอมันตร์	นายสังวาล สุมงคลสิทธิ์ ผู้เช่า	๑	๑	๙๕							28 ส.ค. 2540 (นางรัชนี นาคบุตร)
28 ส.ค. 2540	แบ่งเช่ามีกำหนดสิบห้าปี	นายธีระวุฒิ คอมันตร์	นางสาวดารุณี บุญอนันต์มงคล ผู้เช่า	๑	๑	๙๕							28 ส.ค. 2540 (นางรัชนี นาคบุตร)
28 ส.ค. 2540	แบ่งเช่ามีกำหนดสิบห้าปี	นายธีระวุฒิ คอมันตร์	นายสมศักดิ์ จิรวัฒนกุล ผู้เช่า	๑	๑	๙๕							(นางรัชนี นาคบุตร) 28 ส.ค. 2540
28 ส.ค. 2540	แบ่งเช่ามีกำหนดสิบห้าปี	นายธีระวุฒิ คอมันตร์	นายสมศักดิ์ ศิริรัตนพิกุล ผู้เช่า	๑	๑	๙๕							(นางรัชนี นาคบุตร) 28 ส.ค. 2540
28 ส.ค. 2540	แบ่งเช่ามีกำหนดสิบห้าปี	นายธีระวุฒิ คอมันตร์	นางอารีย์ ภถมุตร ผู้เช่า	๑	๑	๙๕							(นางรัชนี นาคบุตร) 28 ส.ค. 2540
28 ส.ค. 2540	แบ่งเช่ามีกำหนดสิบห้าปี	นายธีระวุฒิ คอมันตร์	นางบุษบา พัวพันเพื่อน ผู้เช่า	๑	๑	๙๕							(นางรัชนี นาคบุตร)
28 ส.ค. 2540	แบ่งเช่ามีกำหนดสิบห้าปี	นายธีระวุฒิ คอมันตร์	นางพรรณวรรณ ปริญญาสุนทร ผู้เช่า	๑	๑	๙๕							(นางรัชนี นาคบุตร) 28 ส.ค. 2540

ธีระวุฒิ คอมันตร์

ใช้สำหรับประเมินมูลค่า Grand Asset เท่านั้น

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน ชื่อ	ผู้รับโอน ชื่อ	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา ไร่	งาน	วา	จำนวนที่ดินที่คงเหลือ ไร่	งาน	วา	โฉนดใหม่ ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	เจ้าพนักงาน ลงนาม ลง...
๒๘ ส.ค. ๒๕๔๖	แบ่งเช่า มีกำหนด สิบห้าปี	นายจิระวุฒิ ทองพันธ์	นายสมชัย จิรธรรมเจริญ ผู้เช่า	๑	๑	๔๕							(นางสาว...) ๒๘ ส.ค.

ใช้สำหรับประเมินมูลค่ากับ Grand Asset เท่านั้น

เอกสารแนบหมายเลข 2

แบบของความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่า

[แนบแบบหนังสือขอความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าของ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)]

ใช้สำหรับประเมินมูลค่ากับ Grand Asset เท่านั้น

<u>หนังสือขอความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่า</u>

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

วันที่

เรื่อง ขอความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่า

เรียน

อ้างถึง สัญญาเช่าฉบับลงวันที่ ระหว่าง กับ

เนื่องจากข้าพเจ้า ผู้เช่ามีความประสงค์ จะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับที่อ้างถึงข้างต้นนี้ ให้แก่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้เบิกเงินเกินบัญชี หนี้เงินกู้ หนี้เกี่ยวกับการค้ำประกัน หนี้เกี่ยวกับเลตเตอร์ออฟเครดิต หนี้เกี่ยวกับทรัสต์รีซีท หนี้เกี่ยวกับการขายลด หรือรับช่วงขายลดตั๋วเงิน หนี้อันเกิดจากการที่ธนาคารได้เข้ารับอาวัล/รับรองตั๋วเงิน หรือหนี้อื่นๆที่เกี่ยวกับตั๋วเงิน หนี้อันเกิดจากการที่ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และ/หรือ หนี้อื่นใดในบรรดาที่ข้าพเจ้า และ/หรือ (ลูกหนี้) มีอยู่กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งในการโอนสิทธิการเช่านี้มีเงื่อนไขว่า เมื่อข้าพเจ้า และ/หรือ ลูกหนี้ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด และ/หรือ ผิดนัดไม่ชำระหนี้ดังกล่าวข้างต้น และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งให้ข้าพเจ้า และ/หรือ ลูกหนี้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการผิดสัญญา และ/หรือ ผิดนัดของข้าพเจ้า และ/หรือ ของลูกหนี้แล้ว ข้าพเจ้าตกลงยินยอมโอนสิทธิการเช่านี้ให้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทันที โดยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) มีสิทธิที่จะโอนสิทธิการเช่านี้ต่อไปให้กับบุคคลอื่นหรือให้บุคคลอื่นเช่าช่วงต่ออีกได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและหากท่านไม่ขัดข้อง ขอได้โปรดลงนามให้ความยินยอมท้ายหนังสือ ฉบับนี้ด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

( )

ข้าพเจ้า ผู้ให้เช่าขอให้ความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวข้างต้น และยอมรับผูกพันตามข้อตกลงที่ผู้เช่าได้ทำไว้กับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)ทุกประการ โดยให้ความยินยอมนี้มีผลผูกพันถึงผู้ที่จะได้รับโอนทรัพย์สินที่เช่านี้ต่อไปด้วย

และเพื่อให้การรับโอนสิทธิการเช่าหลักประกัน ที่ผู้เช่ามีข้อตกลงไว้กับธนาคารสามารถดำเนินการได้เป็นผลสำเร็จ ข้าพเจ้าจึงขอรับรองและตกลงว่า

1. ในกรณีที่มีพฤติการณ์หรือเหตุอื่นใด อันจะทำให้ถือได้ว่าผู้เช่าผิดนัดผิดสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าจะยังไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า แต่จะแจ้งให้ธนาคารทราบเป็นหนังสือถึงพฤติการณ์หรือเหตุดังกล่าวทันที และให้ธนาคารมีสิทธิเข้าไปทำการแก้ไขกรณีดังกล่าว และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าดังกล่าวเสียก่อน

2. หากทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลภายนอก ข้าพจ้าขอรับรองว่าจะเป็นผู้แจ้งภาระผูกพันดังกล่าวนี้ให้แก่ผู้รับโอนทราบและผูกพันกับการอนุญาตให้นำสิทธิการเช่าเป็นประกันเช่นกัน

หนังสือฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ ณ

(ลายมือชื่อ) .... ผู้ให้เช่า

( )

Grand Asset

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

<u>สัญญานำสิทธิการเช่าเป็นประกัน</u>

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

วันที่

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง อายุ ปี เชื้อชาติ สัญชาติ ที่อยู่เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน ใกล้เคียง ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดย และ ผู้มีอำนาจลงนามแทนธนาคาร ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ธนาคาร" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้เช่าได้เป็นเจ้าของสิทธิการเช่า เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด ตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ ระหว่าง ผู้เช่า กับ ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า"

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญานำสิทธิการเช่าเป็นประกัน ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงนำสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น เป็นประกันการชำระหนี้เบิกเงินเกินบัญชีหนี้เงินกู้ หนี้เกี่ยวกับการค้ำประกัน หนี้เกี่ยวกับเลตเตอร์ออฟเครดิต หนี้เกี่ยวกับทรัสต์รีซีท หนี้เกี่ยวกับการขายลดหรือรับช่วงขายลดตั๋วเงิน หนี้อันเกิดจากการที่ธนาคารได้เข้ารับอาวัล/รับรองตั๋วเงิน หรือหนี้อื่น ๆ ที่เกี่ยวกับตั๋วเงิน หนี้อันเกิดจากการที่ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และ/หรือ หนี้อื่นใดในบรรดาที่ผู้เช่าและ/หรือ (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ลูกหนี้) มีอยู่กับธนาคารในเวลานี้ และ/หรือ หนี้ที่จะมีกับธนาคารต่อไปในภายหน้า ทั้งนี้ไม่ว่าหนี้ทุกประเภทดังกล่าวจะเกิดขึ้นประเภทเดียวหรือหลายประเภท และ/หรือ ต่างกรรมต่างวาระกันก็ตาม

เนื่องจากสิทธิการเช่าดังกล่าวข้างต้นเป็นประกันหนี้ประเภทต่าง ๆ ดังกล่าวในวรรคก่อนของผู้เช่า และ/หรือลูกหนี้ที่เป็นหนี้ธนาคารอยู่แล้ว และ/หรือ ในขณะที่ทำสัญญานี้ และ/หรือ หนี้ทุกประเภทดังกล่าวข้างต้นที่จะเกิดขึ้นต่อไปในภายหน้าด้วย ผู้เช่าและธนาคาร ตกลงกันว่าตราบใดที่ยังมิได้มีการยกเลิกการนำสิทธิการเช่าเป็นประกันแล้ว ถึงแม้ว่าจะไม่มีภาระหนี้สินค้างชำระกันอยู่เลยก็ตาม ผู้เช่าและธนาคารยังคงตกลงให้ถือว่าสัญญานำสิทธิการเช่าเป็นประกันตามสัญญานี้ ยังไม่ระงับสิ้นไป ยังคงมีผลบังคับอยู่ เพื่อเป็นประกันหนี้ทุกประเภทดังกล่าวข้างต้น ที่จะเกิดขึ้นในภายหน้าของผู้เช่า และ/หรือของลูกหนี้กับธนาคารต่อไปอีกด้วย

ข้อ 2. หากเมื่อผู้เช่า และ/หรือ ลูกหนี้ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด และ/หรือ ผิดนัดไม่ชำระหนี้ดังกล่าวข้างต้น และธนาคารมีความประสงค์จะรับโอนสิทธิการเช่ารายนี้ โดยธนาคารได้แจ้งให้ผู้เช่า และ/หรือ ลูกหนี้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่า และ/หรือ ของลูกหนี้ ผู้เช่าตกลงยินยอมโอนสิทธิการเช่าที่เป็นประกันดังกล่าวให้แก่ธนาคาร โดยทันที

เป็นที่เข้าใจถูกต้องตรงกันระหว่างคู่สัญญาว่าสัญญานำสิทธิการเช่าเป็นประกันฉบับนี้เป็นแต่เพียงผู้เช่านำเอาสิทธิการเช่าให้ไว้เป็นประกันการชำระหนี้ของผู้เช่า และ/หรือ ของลูกหนี้เท่านั้น หาได้เป็นการเปลี่ยนแปลงสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนี้อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่ไม่ ดังนั้นเมื่อผู้เช่า และ/หรือ ลูกหนี้ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด และ/หรือ ผิดนัดไม่ชำระหนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในหนี้ซึ่งผู้เช่าได้เอาสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้เป็นประกัน ธนาคารมีสิทธิที่จะเลือกให้ผู้เช่า และ/หรือ ลูกหนี้ชำระหนี้ด้วยตัวเงิน หรือบังคับเอาจากทรัพย์สินอื่นของผู้เช่า และ/หรือ ของลูกหนี้ หรือบังคับให้โอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทุกอย่างได้ตามแต่ธนาคารจะเห็นสมควร

ข้อ 3. ผู้เช่าขอรับรองว่าได้แจ้งการโอนสิทธิการเช่ารายนี้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว และผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าให้แก่ธนาคาร โดยให้ความยินยอมตลอดถึงการให้ธนาคารมีสิทธิโอนสิทธิการเช่าต่อไปให้กับบุคคลอื่นหรือให้บุคคลอื่นเช่าช่วงต่ออีกได้ ซึ่งผู้เช่าได้มอบหนังสือยินยอมของผู้ให้เช่าและสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น ให้ธนาคารในวันทำสัญญาฉบับนี้ เพื่อธนาคารจะได้นำไปดำเนินการขอรับโอนสิทธิการเช่ากับผู้ให้เช่าตามความประสงค์ของธนาคารได้ทันที ส่วนค่าใช้จ่าย ต่าง ๆ ตลอดจนค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้เสียเองทั้งสิ้น

ข้อ 4. หากมีการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าว อันเป็นการที่ธนาคารยอมรับเอาสิทธิการเช่าเป็นการชำระหนี้ แทนเงิน ธนาคารจะตีราคาสิทธิการเช่าตามราคาท้องตลาด ของสิทธิการเช่า ในเวลา และ ณ สถานที่ส่งมอบ เมื่อตีราคาได้เท่าใดแล้ว ผู้เช่ายอมให้หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ และค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิการเช่าออกเสียก่อน ส่วนที่คงเหลือจึงเป็นเงินที่ชำระหนี้ หากได้จำนวนเงินไม่พอชำระหนี้พร้อมทั้งดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ผู้เช่า และ/หรือ ลูกหนี้ตกลงยินยอมชำระหนี้ส่วนที่ขาดจำนวนให้แก่ธนาคารจนครบถ้วน และหากว่าได้จำนวนเงินเกินกว่าจำนวนหนี้ที่ผู้เช่า และ/หรือ ลูกหนี้จะต้องชำระและทั้งผู้เช่า และ/หรือ ลูกหนี้ไม่มีหนี้อื่นใดที่ค้างชำระต่อธนาคารอีก ธนาคารจะคืนเงินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่า

ข้อ 5. เนื่องจาก สิทธิการเช่าย่อมเสื่อมราคาลงตามอายุเวลาแห่งการเช่า ผู้เช่าและธนาคารจึงตกลงกันยินยอมให้เจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ประเมินราคาหลักประกันของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ตีราคาสิทธิการเช่าตามข้อ 4. โดยคู่สัญญาตกลงยินยอมให้ถือการตีราคาสิทธิการเช่าดังกล่าวเป็นอันถึงที่สุดเสร็จเด็ดขาด

ข้อ 6. ผู้เช่าขอรับรองว่า สิทธิการเช่าดังกล่าวนี้เป็นสิทธิของผู้เช่า และไม่มีภาระผูกพันใด ๆ ขณะทำสัญญานำสิทธิการเช่าเป็นประกันฉบับนี้

และทั้งภายหลังจากที่ผู้เช่าได้ทำสัญญานำสิทธิการเช่าเป็นประกันฉบับนี้แล้ว ผู้เช่าขอให้สัญญาว่าจะไม่ทำนิติกรรมใด ๆ อันเกี่ยวกับการเช่ารายนี้กับบุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคารเป็นอันขาด

หากผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้ หรือผิดสัญญาในหนี้ซึ่งผู้เช่าเอาสิทธิการเช่าเป็นประกัน ธนาคารมีสิทธิที่จะบังคับให้ชำระหนี้ และ/หรือ บังคับได้โอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ได้ทันที

ข้อ 7. หากผู้เช่าผิดสัญญา และ/หรือ ผิดนัดไม่ชำระหนี้ให้แก่ธนาคารและธนาคารเห็นสมควรรับโอนสิทธิ การเช่าตามสัญญานี้เพื่อชำระหนี้ ผู้เช่าจะไปโอนสิทธิการเช่าให้แก่ธนาคาร หากผู้เช่าไม่ไปโอนสิทธิการเช่าก็ให้ถือว่าหนังสือสัญญานำสิทธิการเช่าเป็นประกันฉบับนี้เป็นหนังสือแสดงเจตนาของผู้เช่ายอมโอนสิทธิการเช่าให้แก่ธนาคารด้วย โดยธนาคารอาจนำหนังสือสัญญานำสิทธิการเช่าฉบับนี้ไปแสดงต่อผู้ให้เช่าเพื่อขอรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวได้โดยลำพัง โดยมิต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอีก

หากสิทธิการเช่าที่นำมาเป็นประกันนี้ระงับสิ้นไปไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ถ้าผู้เช่าได้ทรัพย์สิน สิทธิ ค่าทดแทนและ/หรือ เงินจำนวนใดมาทดแทนสิทธิการเช่าก็ให้นำมาเป็นประกันแทน และ/หรือ ผู้เช่าจะต้องจัดหาหลักประกันมาทดแทนหลักประกันเดิมจนเป็นที่พอใจแก่ธนาคารด้วย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทราบข้อความในสัญญานี้เป็นอย่างดีแล้วเห็นว่าตรงกับความประสงค์ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้ในสัญญานี้ ณ วัน เดือน ปี ที่กล่าวข้างต้น

(ลายมือชื่อ) .... ผู้เช่า

( )

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

(ลายมือชื่อ) .... ธนาคาร

( ) ( )

แทนกรรมการผู้จัดการใหญ่

(ลายมือชื่อ) .... พยาน

( )

(ลายมือชื่อ) .... พยาน

( )

ข้าพเจ้า ได้รับทราบถึงข้อความในสัญญาโอนสิทธิการเช่าเป็นประกันดังกล่าวข้างต้นเป็นอย่างดีแล้ว และตกลงยอมผูกพันตามข้อสัญญาดังกล่าวทุกประการ

(ลายมือชื่อ) .... ลูกหนี้

( )

ใช้สำหรับประเมินมูลค่ากับ Grand Asset เท่านั้น

(ท.ด. ๑๖)

6002

(R008)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

ที่ดิน

ระวาง 5136 III 7216-13(1:1000) ตำบล ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ

เลขที่ดิน 6125 หน้าสำรวจ 219 อำเภอ พระโขนง

โฉนดเลขที่ 4075 จังหวัด กรุงเทพมหานคร

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

วันที่ 20 เดือน กันยายน พ.ศ. 2562

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า บริษัทบี.ไอ.ซี. พระโขนงจำกัด ผู้ให้เช่า

(โดย นายสุรเสกข์ เยื้องกราย แทน)

บริษัท บูทิค พระโขนง ทรีจำกัด ผู้เช่า

(โดย นายสุรเสกข์ เยื้องกราย แทน)

อายุ -,- ปี สัญชาติ ไทย,ไทย เชื้อชาติ -,- บิดา/มารดาชื่อ -,-

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 123 ตรอก/ซอย - ถนน เพชรบุรี หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง ทุ่งพญาไท อำเภอ/เขต ราชเทวี จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ (๑) ด้วยข้าฯ บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด ผู้ให้เช่า และข้าฯ บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 บัดนี้ ข้าฯทั้งสองฝ่ายได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในสัญญาแนบท้ายเดิม โดยใช้ข้อความใหม่แทนในข้อ 1. ข้อ 2. และข้อ 3. รายละเอียดปรากฏตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2562

ข้อ (๒) ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายจึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย

ข้อ (๓) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว.2 ก.ค. 2562) ลงชื่อ ผู้ให้เช่า

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว.2 ก.ค. 2562) ลงชื่อ ผู้เช่า

ลงชื่อ (ว่าที่ร้อยตรีอนุดิศ หลังขาย) พยาน

ลงชื่อ (นางสาววิพรรณ ...)

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตรวจ โฉนดที่ดิน เลขที่ 4075

แล้วไม่มีอายัด

ลงชื่อ.................................

วันที่.................................

เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน

- เห็นควรรับคำขอ

- ดำเนินการให้ผู้...

ว่าที่ ร.ต.

20 ก.ย. 2562

นางกฤติยา ปลื้มกระจ่าง

๒๐ ก.ย. ๒๕๖๒

สำเนาถูกต้อง

ว่าที่ ร.ต.

อนุดิศ หลังขาย

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

20 ก.ย. 2562

บันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน 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 หม่อมกิติกา พัฒนิยมทวีโยธิน และ นายฐิระวุฒิ คอมันตร์ กรรมการผู้มีอำนาจ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

ข. บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด โดยนายมันโมฮันซิงห์ ทักราล กรรมการผู้มีอำนาจ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่นายฐิระวุฒิ คอมันตร์ และผู้เช่าได้เข้าทำหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ เป็นไปตามบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่เดียวกัน (เรียกว่า "บันทึกข้อตกลงฯ") ต่อมา นายฐิระวุฒิ คอมันตร์ ได้โอนกรรมสิทธิ์บนที่ดินโฉนดเลขที่ 4075 ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าภายใต้หนังสือสัญญาแบ่งเช่าและบันทึกข้อตกลงฯ ให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจึงเข้าเป็นผู้สืบสิทธิและหน้าที่ภายใต้หนังสือสัญญาแบ่งเช่าและบันทึกข้อตกลงฯ ในฐานะผู้ให้เช่ารายใหม่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เนื่องจากผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอก (ในรูปแบบของการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดิน หรือการโอนหุ้นในผู้เช่า) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงประสงค์ที่จะแก้ไขเงื่อนไขบางประการในบันทึกข้อตกลงฯ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. การโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าตกลงแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่า ผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการโอนสิทธิการเช่าภายใต้หนังสือสัญญาแบ่งเช่าและบันทึกข้อตกลงฯ ให้แก่บุคคลภายนอก โดยจะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดินตามที่ระบุในวรรคแรกของข้อ 2.2 หรือเป็นการที่ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าโอนหุ้นในผู้เช่าให้แก่บุคคลภายนอกตามที่ระบุในวรรคสองของข้อ 2.2

ในกรณีธุรกรรมเกิดขึ้นตามวรรคแรกของข้อ 2.2 เมื่อผู้เช่าได้รับเงินค่าโอนแล้ว ผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมที่ผู้เช่าได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยให้คำนวณมูลค่าธุรกรรมเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ตั้งบนที่ดินแปลงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับเงินค่าโอนครบถ้วนแล้วจากบุคคลภายนอก

ในกรณีธุรกรรมเกิดขึ้นตามวรรคสองของข้อ 2.2 เมื่อผู้ถือหุ้นได้รับเงินค่าหุ้นแล้ว ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมที่ผู้ถือหุ้นได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าวรวมกัน โดยให้คำนวณมูลค่าธุรกรรมเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ตั้งบนที่ดินแปลงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าได้รับเงินค่าหุ้นครบถ้วนแล้วจากบุคคลภายนอก และผู้ให้เช่าตกลงจะไม่เรียกเก็บค่าตอบแทนข้างต้นจากผู้เช่า เว้นแต่เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าไม่ชำระค่าตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดข้างต้น ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าแทนทั้งจำนวนภายใน 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 หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าหรือผู้ถือหุ้นรายใหม่ในบริษัทผู้เช่า จะต้องเป็นบุคคลที่มีสถานะการเงินที่ดี มีสภาพคล่องทางการเงิน และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในการประกอบธุรกิจ"

3. ข้อกำหนดทั่วไป

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

3.2 ถ้อยคำหรือคำนิยามใด ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ มีความหมายเช่นเดียวกับถ้อยคำหรือคำนิยามตามที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงฯ 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

บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด B.I.C. P B.I.C. PHRA KHANONG CO., LTD.

(ตราประทับ)

ลงชื่อ .... ลงชื่อ ....

[illegible] [illegible]

บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด

บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด BOUTIQUE BOUTIQUE PRAKHANONG 3 LTD.

(ตราประทับ)

ลงชื่อ..

[นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล]

ลงชื่อ .... พยาน ลงชื่อ .... พยาน

[นายเอกณัฐ อึ้งภากรณ์] [นายครองธรรม ลิมปะพันธุ์]

ที่ อย. 012261

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทนี้ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2560 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105560218871 ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียนนิติบุคคล ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด
2. กรรมการของบริษัทมี 4 คน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้
    1. นางถวิดา พิชเยนทรโยธิน
    2. นายธีระวุฒิ คอมันตร์
    3. นายอรรคพล สุทัศน์ ณ อยุธยา
    4. นาย[illegible] พิชเยนทรโยธิน/
3. จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท/
4. ทุนจดทะเบียน 871,440,000.00 บาท / แปดร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านสี่แสนสี่หมื่นบาทถ้วน/
5. สำนักงานแห่งใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร/
6. วัตถุที่ประสงค์ของบริษัทมี 38 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้ จำนวน 2 แผ่น

โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารและประทับตราสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทเป็นสำคัญ

ออกให้ ณ วันที่ 27 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2560

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวพรรณา คล่องสมบูรณ์)
นายทะเบียน

คำเตือน : ผู้ใช้ควรตรวจสอบข้อควรทราบท้ายหนังสือรับรองฉบับนี้ทุกครั้ง

ที่ อย. 012261

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ข้อควรทราบ ประกอบหนังสือรับรอง ฉบับที่ อย. 012261

1. หนังสือนี้รับรองเฉพาะข้อความที่ห้าง/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น ข้อเท็จจริงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณาฐานะ

2. นายทะเบียนอาจเพิกถอนการจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อความอันเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียนไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ

ใช้สำหรับประกอบบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ระหว่าง บริษัท บี.ไอ.ซี พระโขนง จำกัด กับ บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด

บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด
B.I.C.
P
B.I.C. PHRA KHANONG CO., LTD.

ที่ อย. 012261 ออกให้ ณ วันที่ 27 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2560

ว.1 (วพ.)

รายละเอียดวัตถุที่ประสงค์

วัตถุที่ประสงค์ทั่วไป

(1) ซื้อ จัดหา รับ เช่า เช่าซื้อ ถือกรรมสิทธิ์ ครอบครอง ปรับปรุง ใช้ และจัดการ โดยประการอื่น ซึ่งทรัพย์สินใดๆ ตลอดจนดอกผลของทรัพย์สินนั้น

(2) ขาย โอน จำนอง จำนำ แลกเปลี่ยน และจำหน่ายทรัพย์สินโดยประการอื่น

(3) เป็นนายหน้า ตัวแทน ตัวแทนค้าต่างในกิจการและธุรกิจทุกประเภท เว้นแต่ในธุรกิจประกันภัย การหาสมาชิกให้สมาคม และการค้าหลักทรัพย์

(4) กู้ยืมเงิน เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร นิติบุคคล หรือสถาบันการเงินอื่น และให้กู้ยืมเงินหรือให้เครดิตด้วยวิธีการอื่น โดยจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งการรับ ออก โอน และสลักหลังตั๋วเงิน หรือตราสารที่เปลี่ยนมือได้อย่างอื่น เว้นแต่ในธุรกิจธนาคาร ธุรกิจเงินทุน และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

(5) ทำการจัดตั้งสำนักงานสาขาหรือแต่งตั้งตัวแทน ทั้งภายในและภายนอกประเทศ

(6) เข้าเป็นหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจำกัด และบริษัทมหาชนจำกัด

วัตถุที่ประสงค์ประกอบพาณิชยกรรม

(7) ประกอบกิจการค้าสัตว์มีชีวิต เนื้อสัตว์ชำแหละ เนื้อสัตว์แช่แข็ง และเนื้อสัตว์บรรจุกระป๋อง

(8) ประกอบกิจการค้า ข้าว ข้าวโพด มันสำปะหลัง มันสำปะหลังอัดเม็ด กาแฟ เม็ดมะม่วงหิมพานต์ ถั่ว งา ละหุ่ง ปาล์มน้ำมัน ปอ ฝ้าย นุ่น พืชไร่ ผลิตภัณฑ์จากสินค้าดังกล่าว ครั่ง หนังสัตว์ เขาสัตว์ ไม้ แร่ ยาง ยางดิบ ยางแผ่น หรือยางชนิดอื่นอันผลิตขึ้นหรือได้มาจากส่วนหนึ่งส่วนใดของต้นยางพารา ของป่าสมุนไพร และพืชผลทางเกษตรอื่นทุกชนิด

(9) ประกอบกิจการค้า ผัก ผลไม้ หน่อไม้ พริกไทย พืชสวน บุหรี่ ยาเส้น เครื่องดื่ม น้ำดื่ม น้ำแร่ น้ำผลไม้ สุรา เบียร์ อาหารสด อาหารแห้ง อาหารสำเร็จรูป อาหารทะเลบรรจุกระป๋อง เครื่องกระป๋อง เครื่องปรุงรสอาหาร น้ำซอส น้ำตาล น้ำมันพืช อาหารสัตว์ และเครื่องบริโภคอื่น

(10) ประกอบกิจการค้า ผ้า ผ้าทอจากใยสังเคราะห์ ด้าย ด้ายยืด เส้นใยไนล่อน ใยสังเคราะห์ เส้นด้ายยืด เครื่องนุ่งห่ม เสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องแต่งกาย เครื่องประดับกาย ถุงเท้า ถุงมือ เครื่องหนัง รองเท้า กระเป๋า เครื่องอุปโภคอื่น สิ่งทอ อุปกรณ์การเล่นกีฬา

(11) ประกอบกิจการค้า เครื่องเคหภัณฑ์ เครื่องเรือน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องแก้ว เครื่องครัว ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ เครื่องฟอกอากาศ พัดลม เครื่องดูดอากาศ หม้อหุงข้าวไฟฟ้า เตารีดไฟฟ้า เครื่องทำความร้อน เครื่องทำความเย็น เตาอบไมโครเวฟ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า รวมทั้งอะไหล่และอุปกรณ์ของสินค้าดังกล่าว

(12) ประกอบกิจการค้า วัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์และเครื่องมือใช้ในการก่อสร้าง เครื่องมือช่างทุกประเภท สี เครื่องมือทาสี เครื่องตกแต่งอาคาร เครื่องเหล็ก เครื่องทองแดง เครื่องทองเหลือง เครื่องเคลือบ เครื่องสุขภัณฑ์ อุปกรณ์ประปา รวมทั้งอะไหล่และอุปกรณ์ของสินค้าดังกล่าว

(13) ประกอบกิจการค้า เครื่องจักร เครื่องยนต์ เครื่องมือกล เครื่องทุ่นแรง ยานพาหนะ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า เครื่องสูบน้ำ เครื่องบำบัดน้ำเสีย และเครื่องกำจัดขยะ

(14) ประกอบกิจการค้า น้ำมันเชื้อเพลิง ถ่านหิน ผลิตภัณฑ์อย่างอื่นที่ก่อให้เกิดพลังงาน และสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(15) ประกอบกิจการค้า ยา ยารักษาโรค เภสัชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์ เครื่องมือแพทย์ เครื่องมือเครื่องใช้ทางวิทยาศาสตร์ ปุ๋ย ยาปราบศัตรูพืช ยาบำรุงพืชและสัตว์ทุกชนิด

(16) ประกอบกิจการค้า เครื่องสำอาง อุปกรณ์เครื่องมือและเครื่องใช้เสริมความงาม

(17) ประกอบกิจการค้า กระดาษ เครื่องเขียน แบบเรียน แบบพิมพ์ หนังสือ อุปกรณ์การเรียนการสอน อุปกรณ์การถ่ายภาพและภาพยนตร์ เครื่องคำนวณ เครื่องพิมพ์ อุปกรณ์การพิมพ์ สิ่งพิมพ์ หนังสือพิมพ์ ตู้เก็บเอกสาร เครื่องใช้สำนักงาน เครื่องมือสื่อสาร คอมพิวเตอร์ รวมทั้งอุปกรณ์และอะไหล่ของสินค้าดังกล่าว

(18) ประกอบกิจการค้า ทอง นาก เงิน เพชร พลอย และอัญมณีอื่น รวมทั้งวัตถุทำเทียมสิ่งดังกล่าว

(19) ประกอบกิจการค้า เม็ดพลาสติก พลาสติก หรือสิ่งอื่นซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน ทั้งที่อยู่ในสภาพวัตถุดิบ หรือสำเร็จรูป

(20) ประกอบกิจการค้า ยางเทียม สิ่งทำเทียม วัตถุหรือสินค้าดังกล่าวโดยกรรมวิธีทางวิทยาศาสตร์

(21) สั่งเข้ามาจำหน่ายในประเทศและส่งออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศ ซึ่งสินค้าตามที่กำหนดไว้ในวัตถุที่ประสงค์

(22) ทำการประมูลเพื่อขายสินค้าตามวัตถุที่ประสงค์ให้แก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการและองค์การของรัฐ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ

B.I.C. PHRA KHANONG CO., LTD.

ที่ อย. 012261 ออกให้ ณ วันที่ 27 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2560

วัตถุที่ประสงค์ของ ~~ห้างหุ้นส่วน~~/บริษัท นี้ มี.....38.........ข้อ ดังนี้

(23) ประกอบกิจการค้าที่ดิน ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซื้อ ขาย เช่าซื้อ ขายฝาก จำนอง ให้เช่า เช่า ทำการจัดสรรที่ดิน และบ้าน การจัดหาที่ดิน และสิ่งก่อสร้าง หรือทำการก่อสร้างอย่างอื่นบนที่ดินนั้น เพื่อจำหน่าย ให้เช่า ให้เช่าซื้อ เพื่อเป็นสถานที่อยู่อาศัย สถานที่ทำการพาณิชย์สถานที่ทำการราชการ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) อพาร์ทเม้นท์ อาคารสำนักงาน

(24) ประกอบกิจการให้บริการเป็นตัวแทนนายหน้า ซื้อขายที่ดิน ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ สำหรับคนต่างชาติ

(25) ประกอบกิจการบริการรับเป็นผู้จัดการ และดูแลผลประโยชน์ เก็บผลประโยชน์ และจัดการทรัพย์สินให้บุคคลอื่น ตลอดจนจัดทำตลาดนัด ตลาดสด สถานที่จำหน่ายสินค้าทุกชนิด

(26) ประกอบกิจการ ทำนา ทำสวน ทำไร่ ทำนาเกลือ ทำป่าไม้ ทำสวนยาง เลี้ยงสัตว์ และกิจการคอกปศุสัตว์

(27) ประกอบกิจการตัดผม แต่งผม เสริมสวย ตัดเย็บ และซักรีดเสื้อผ้า รับจ้างถ่ายรูป ถ่ายเอกสาร

(28) ประกอบกิจการโรงพยาบาลเอกชน สถานพยาบาล รับรักษาคนไข้ และผู้ป่วยเจ็บ รับทำการฝึกสอน และอบรมทางด้านวิชาการเกี่ยวกับการแพทย์ การอนามัย

(29) ประกอบกิจการค้ารถยนต์ รถจักรยานยนต์ ศูนย์บริการรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รวมทั้งอะไหล่ และอุปกรณ์ของสินค้าดังกล่าว

(30) ประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้างอาคาร อาคารพาณิชย์ อาคารที่พักอาศัย สถานที่ทำการ ถนน สะพาน เขื่อน อุโมงค์ และงานก่อสร้างอย่างอื่นทุกชนิด รวมทั้งรับทำงานโยธาทุกประเภท

(31) ประกอบกิจการโรงแรม ภัตตาคาร บาร์ ไนท์คลับ โบว์ลิ่ง โรงภาพยนตร์ และโรงมหรสพอื่น สถานพักตากอากาศ สนามกีฬา สระว่ายน้ำ สนามกีฬากลางแจ้ง และในร่ม สนามฟุตบอล ฟุตซอล

(32) ประกอบกิจการขนส่งและขนถ่ายสินค้า และคนโดยสาร ทั้งทางบก ทางน้ำ ทางอากาศ ทั้งภายในประเทศ และระหว่างประเทศ รวมทั้งรับบริการนำของออกจากท่าเรือตามพิธีศุลกากร และกิจการจัดระวางการขนส่งทุกชนิด

(33) ประกอบกิจการค้าคอมพิวเตอร์ รวมตลอดทั้งอุปกรณ์ และอะไหล่ของสินค้าดังกล่าวทุกชนิด

(34) ประกอบกิจการสั่งเข้ามาจำหน่ายในประเทศ และส่งออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศ ซึ่งสินค้าตามที่กำหนดไว้ในวัตถุที่ประสงค์

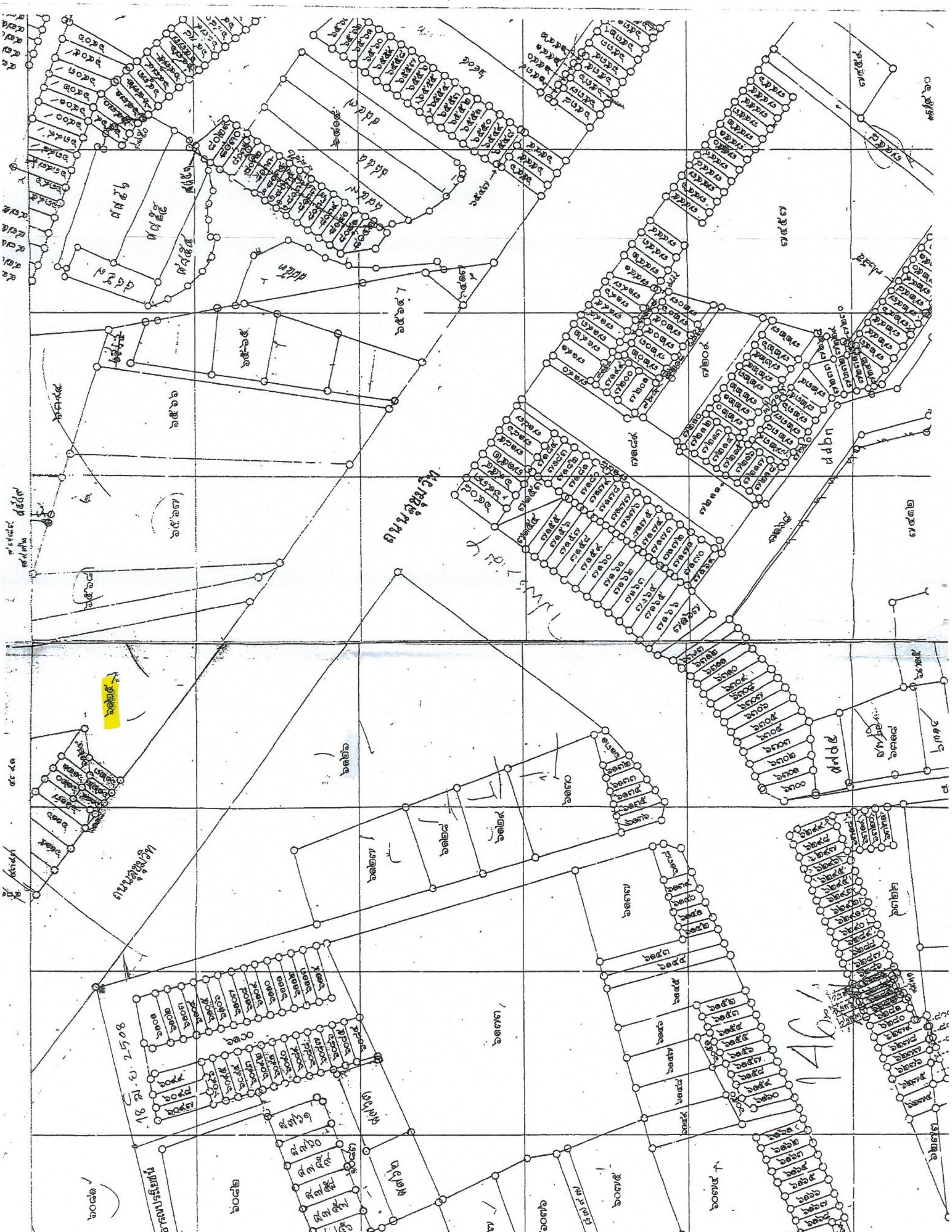
(35) ประกอบกิจการสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง และให้บริการซ่อมแซม บำรุงรักษา ตรวจสอบ อัดฉีด พ่นน้ำยากันสนิม สำหรับยานพาหนะทุกประเภท รวมทั้งบริการติดตั้ง ตรวจสอบ และแก้ไขอุปกรณ์ป้องกันวินาศภัยทุกประเภท

(36) ประกอบกิจการบริการทางด้านกฎหมาย ทางบัญชี ทางวิศวกรรม ทางสถาปัตยกรรม รวมทั้งกิจการโฆษณา

(37) ประกอบธุรกิจบริการรับค้ำประกันหนี้สิน ความรับผิด และการปฏิบัติตามสัญญาของบุคคลอื่น รวมทั้งรับบริการค้ำประกันบุคคล ซึ่งเดินทางเข้ามาในประเทศ หรือเดินทางออกไปต่างประเทศตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง กฎหมายว่าด้วยภาษีอากร และกฎหมายอื่น

(38) ประกอบกิจการประมูลเพื่อขายสินค้าและรับจ้างทำของ ตามวัตถุที่ประสงค์ทั้งหมด ให้แก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการ และองค์การของรัฐ

บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด
B.I.C.
P
B.I.C. PHRA KHANONG CO., LTD.


ถนนสุขุมวิท
ถนนสุขุมวิท
18 มิ.ย. 2508
ทางสาธารณประโยชน์