

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



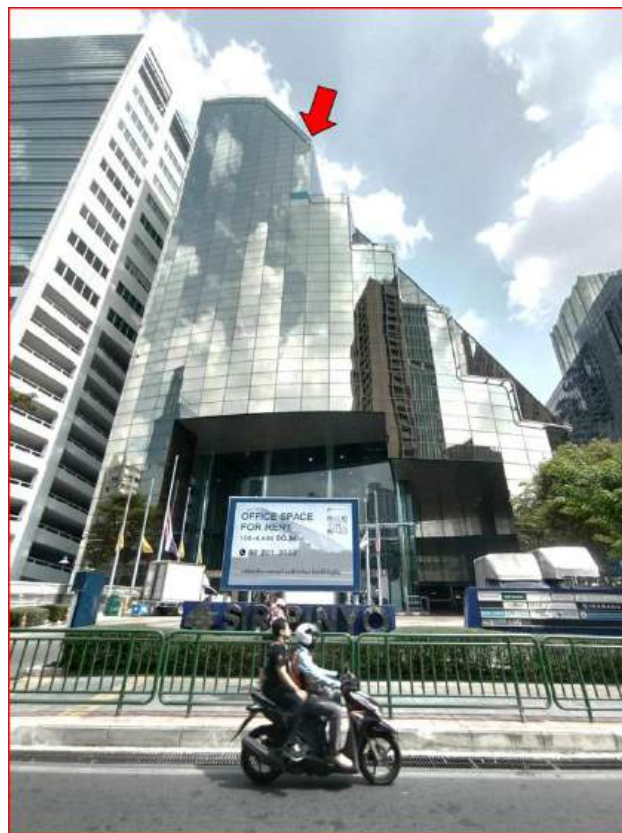
รายงานเลขที่ 2026-02-0034 (GEN)

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริวิญญู

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : อาคารสิริวิญญู

เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด

QUALITY APPRAISAL CO.,LTD

110/52 หมู่บ้านอัญมณี ซอยลาดพร้าว 18(แยก 8) ถนนลาดพร้าว

แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

110/52 Soi Lardprao 18 Yaek 8 Lardprao Road Jompol Chatuchak Bangkok 10900

Tel : 02 513 1674 – 5 Fax : 02 019 4576



เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริวิญญู

ตามที่ บริษัท ควอลิตี้ แอปพรอซัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนีไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริวิญญู
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
วันที่ประเมิน	31 มีนาคม 2569
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารสิริวิญญู เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์
รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1251 เนื้อที่ 2-3-13.4 ไร่ หรือ 1,113.4 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริวิญญู
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	1. อาคารสำนักงานสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 41,767.26 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 36 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริวิญญู
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 และสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 ไม่มีใบอนุญาต ดังนั้นจึงไม่สามารถตรวจสอบกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างทั้ง 2 รายการได้
ภาวะผูกพันที่มีการจดทะเบียน	ไม่มีภาวะผูกพันใดๆ
ข้อกำหนดผังเมือง	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพบว่า ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่โซนสีแดง พ.4-2)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็น อาคารสำนักงานและพื้นที่พาณิชยกรรมให้เช่า บริษัทฯ เห็นว่าได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	1. วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2. วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
มูลค่าตลาด	1,966,000,000.- บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

รายงานเลขที่ 2026-02-0034(GEN)

หมายเหตุเพิ่มเติม

- 1.) ณ วันสำรวจ ตรวจสอบพบว่า พื้นที่จอดรถ ชั้น 2 B บางส่วนได้มีการตัดแปลงการใช้ประโยชน์ โดยผู้เช่าพื้นที่อาคารเจ้าของสิทธิ์บริเวณที่จอดรถดังกล่าวได้กันเป็นที่วางคอมเพรสเซอร์แอร์ (ดึงปลุกสร้างไม่ถาวร) เนื่องจากในบริเวณพื้นที่เช่าไม่สามารถวางได้ จึงได้ขออนุญาตทางฝ่ายอาคารนำมาตั้งไว้ และจากการสอบถามทางเจ้าหน้าที่ฝ่ายอาคาร แจ้งว่าเมื่อหมดสัญญาเช่าก็จะให้ทางผู้เช่าทำการรื้อถอนออกไป
- 2.) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ เห็นควรสรุปใช้ราคาประเมินมูลค่าโดยวิธีที่ 2 คือวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด
- 3.) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าตามสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ ดังนั้นหากสมมติฐานเปลี่ยนแปลงไป ก็จะมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'จ.กริช' (J. Grich).

(นายจักรกริช ลำพูน)

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1.1 การมอบหมาย	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	2
2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย	2
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	
3.1 เอกสารสิทธิ	3
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมิน	3
3.3 การสำรวจที่ดิน	4
3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	4
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	5
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	8
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	11
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	11
5.3 การเวนคืน	11
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	11
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	11
5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ (ถ้ามี)	11
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	12
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	12
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ (ถ้ามี)	13
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	22
7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	22
7.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	23
7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	23
7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	24
ภาคผนวก	
ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	๒๕
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	๒๕
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	๒๕
ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน, แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	๒๕
จ. ผังรูปต่อโฉนดที่ดิน	๒๕
ฉ. ผังแสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง	๒๕
ช. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	๒๕
ซ. สำเนาเอกสารสิทธิ	๒๕

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2569 ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างเลขที่ 2026-02-0034(GEN)

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2569

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- โฉนดที่ดินเลขที่ 1251 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 2-3-13.4 ไร่ หรือ 1,113.4 ตารางวา สภาพภายในที่ดินได้รับการพัฒนาแล้ว ปัจจุบันเปิดดำเนินการประเภทอาคารสำนักงาน ภายใต้ชื่อ “อาคารสิริวิญญู”
- สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ ได้แก่
 1. อาคารสำนักงานตึกสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
 2. อาคารร้านค้าชั้นเดียว
 3. ถนนและลานคอนกรีตรอบอาคาร

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

รถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท	ประมาณ	150.00	เมตร
โรงเรียนศรีอยุธยา	ประมาณ	320.00	เมตร
โรงพยาบาลพญาไท 1	ประมาณ	480.00	เมตร
สถานีตำรวจนครบาลพญาไท	ประมาณ	570.00	เมตร
King Power Duty Free	ประมาณ	660.00	เมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ถนนศรีอยุธยา มีระยะห่างจากถนนพญาไทบริเวณแยกพญาไท ประมาณ 80 เมตร และมีระยะห่างจากถนนราชปรารภ ประมาณ 800 เมตร ถนนศรีอยุธยา (ทางเข้า - ออกหลัก) ผิวจราจรเป็นลาดยาง กว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางประมาณ 30 เมตร และซอยศรีอยุธยา 12 (ทางเข้า-ออกรอง) ผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 4.00 เมตร เขตทางประมาณ 5.50 เมตร สภาพดี

2.2 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ทางสาธารณประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปส่วนใหญ่เป็นพาณิชยกรรม บริเวณใกล้เคียงประกอบไปด้วย โรงแรม, ศูนย์การค้า, โรงพยาบาล และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง รายละเอียดดังต่อไปนี้ และได้ตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ห้วยขวาง

โฉนดที่ดิน ระวาง 5136 III 6620-5

ตำบลถนนพญาไท อำเภอราชเทวี (ดุสิต) จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน
				ไร่	งาน	ตรว.	
1	1251	77	166	2	3	13.4	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริวิญญู
รวม				2	3	13.4	หรือ 1,113.4 ตารางวา

สิทธิตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน : ไม่มีภาระผูกพันการจำนองใดๆ

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี พ.ศ.2566 - 2569

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ
1.	1251	265,000.-บาท / ตารางวา

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก

- ระวังแผนที่ ระวัง 5136 III 6620-5
- ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขตที่ดิน
- ได้สำรวจที่ดินโดยมีคุณแซร์ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของทางอาคารสิริวิญญูฯ เป็นผู้นำชี้และใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน
- พิกัดทางภูมิศาสตร์ GPS : LAT 13.757954 LONG 100.535420

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ทำการประเมิน ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวม : 2-3-13.4 ไร่ หรือ 1,113.4 ตารางวา

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : สี่เหลี่ยมคางหมู

ที่ดินมีด้านที่ติดถนนทางเข้าออก : 2 ด้าน กล่าวคือ ด้านทิศใต้ติดถนนศรีอยุธยา ประมาณ 42.00 เมตร และทางทิศตะวันออกติดซอยศรีอยุธยา 12 ประมาณ 100.00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่ราบ

ระดับพื้นผิวดิน : พัฒนาถมดินแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.50 – 1.00 เมตร

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานตึกสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้นจำนวน 1 หลัง เปิดดำเนินการกิจการประเภท สำนักงานให้เช่า ชื่อ “อาคารสิริวิญญู”

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	40.00 เมตร	ทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีสภาพทาง)
ทิศใต้	42.00 เมตร	ถนนศรีอยุธยา (ทางเข้า – ออกหลัก)
ทิศตะวันออก	100.00 เมตร	ซอยศรีอยุธยา 12 (ทางเข้า – ออกรอง)
ทิศตะวันตก	115.00 เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่ท่วม

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

อื่นๆ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า : จากการไฟฟ้านครหลวง

ระบบประปา : จากการประปานครหลวง

ระบบโทรศัพท์ : ระบบโทรศัพท์จากองค์การโทรศัพท์

ระบบท่อระบายน้ำ : ระบบท่อระบายน้ำของกรุงเทพมหานคร

ระบบขนส่งมวลชน : เส้นทางรถไฟฟ้า BTS - แอร์พอร์ตลิงค์ และรถโดยสารประจำทาง ขสมก.

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	อาคาร เลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอย รวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่
1.	475	อาคารสำนักงานสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น	40,356.00	1251
2.	-	อาคารร้านค้าชั้นเดียว	15.00	1251
3.	-	ลานคอนกรีตรอบอาคาร	1396.26	1251
รวม			41,767.26	

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 และสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 ไม่มีใบอนุญาต ดังนั้นจึงไม่สามารถตรวจสอบกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างทั้ง 2 รายการได้

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นไปตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ และสามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคารสำนักงาน (รายการที่ 1)
- ผู้ประเมินสำรวจเฉพาะภายนอกสำนักงานได้บางส่วน แต่ไม่ได้สำรวจภายในสำนักงาน (รายการที่ 1) และภายในอาคารร้านค้าชั้นเดียว (รายการที่ 2) เนื่องจากมีผู้เช่าดำเนินกิจการอยู่
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังแผนที่จะเอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้า จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจ และตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบ น้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจ หรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุด ตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของ ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพ โดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับ อนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบ คำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับ ข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น ในรายงาน

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

รายการที่ 1 : อาคารสำนักงานตึกสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 17 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	36.55 x 80.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	40,356.00 ตารางเมตร (อ้างอิงจากเอกสารของทางผู้ว่าจ้าง)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	
ชั้นใต้ดิน B2 และ B1	:	โถงลิฟท์ที่จอดรถ, พื้นที่ลานจอดรถ, แท็งก์เก็บน้ำดี, บ่อบำบัดน้ำเสีย, ห้องปั๊มน้ำ – ปั๊มดับเพลิง และห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
ชั้น G	:	โถงต้อนรับ, ร้านค้าส่วนพลาซ่า และพื้นที่ลานจอดรถ
ชั้น 1	:	เป็นแผนกบริการ, ที่เก็บสินค้า และพื้นที่ลานจอดรถ
ชั้น 2 - 7	:	โถงลิฟท์, โถงทางเดิน, พื้นที่เช่าสำนักงาน, ห้องน้ำชาย-หญิง, พื้นที่ลานจอดรถ และห้องเครื่อง
ชั้น 8 - 18	:	โถงลิฟท์, โถงทางเดิน, พื้นที่เช่าสำนักงาน และห้องน้ำชาย – หญิง (ไม่มีชั้นที่ 13)
ชั้นดาดฟ้า	:	เป็นที่ตั้ง Cooling Tower และห้องควบคุมลิฟท์
รูปแบบอาคาร	:	ร่วมสมัย
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	36 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	ดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุหลังคา	:	ดาดฟ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ และท้องพื้นเปิดโล่ง
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวปูหินอ่อน แกรนิต กระเบื้องเคลือบ กระเบื้องยาง, คอนกรีตเสริมเหล็กผิวพื้นขัดมัน และขัดหยาบ
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี และผนังกระจก (Curtain Wall) ผนังเบา ฉาบเรียบทาสี ผนังห้องน้ำกรุกระเบื้องเคลือบ
ประตู	:	บานกระจกแบบบานสวิง บานกระจกแบบบานเปิดเดี่ยวและคู่ และบานเหล็กทนไฟ

หน้าต่าง : บานกระทุ้งกระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์ : วัสดุผิวพื้น+ผนังปู กระเบื้อง
สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์ โถปัสสาวะ,
โถส้วมชักโครกนั่งราบ และกระจกเงา

งานระบบในอาคาร

ระบบไฟฟ้า : หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer)
: ตู้ควบคุมไฟฟ้า (MDB)
: เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator)
ระบบประปา : ระบบปั้มน้ำดี (Water Pump)
: ถังเก็บน้ำใต้ดิน
: ถังเก็บน้ำดาดฟ้า
ระบบบำบัดน้ำเสีย : มี
ระบบปรับอากาศ : ใช้ระบบทำความเย็นแบบ Packaged Water Cooled Air
Conditioner แบบระบายความร้อนด้วยน้ำ พร้อม Cooling Tower
ติดตั้งที่ชั้นดาดฟ้า
ระบบป้องกันอัคคีภัย : ปั้มน้ำดับเพลิง Fire Pump และ Jockey Pump
: ถังดับเพลิง (Fire Extinguisher)
: หัวรับน้ำดับเพลิงภายในอาคาร
: ตู้สายน้ำดับเพลิงภายในอาคาร
ระบบลิฟท์โดยสาร : มี
ระบบบันไดเลื่อน : มี
ระบบสื่อสาร : มี
ระบบอื่นๆ : กล้องวงจรปิดภายใน-นอกอาคาร

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : เป็นสำนักงานให้เช่า

รายการที่ 2 : อาคารร้านค้าชั้นเดียว

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	อาคารชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	3.00 x 5.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	15.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	:	ทั่วไป
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	:	36 ปี
สภาพอาคาร	:	กลางเก่ากลางใหม่
การดูแล บำรุงรักษา	:	ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็กผิวพื้นขัดหยาบ
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : ปรับปรุงเป็นร้านค้าให้เช่า

รายการที่ 3 : ถนนและลานคอนกรีตรอบอาคาร

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะ	:	ลานคอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นที่รวมประมาณ	:	1,396.26 ตารางเมตร
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
อายุประมาณ	:	36 ปี
สภาพ	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้าง	:	เหล็ก คอนกรีตเสริมเหล็ก
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	เป็นลานจอดรถ

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (โซนสีแดง พ.4-2)

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน อาคาร จะต้อง ยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนใด ๆ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคือ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2568

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง ๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียน : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่ในเขตใจกลางเมือง	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	มีการพัฒนาแล้ว โดยมีการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีการดูแลรักษาดี	-
การคมนาคม / ถนนหน้าที่ดิน	ติดถนน 2 ด้าน มีความสะดวก และมีรถไฟฟ้า BTS ผ่าน และแอร์พอร์ตลิงค์	มีปัญหาจราจรหนาแน่นตลอดเวลา
สาธารณูปโภค	พร้อมทั้ง ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	มีความเจริญมาก เป็นแหล่งพาณิชยกรรม ประกอบด้วยโรงแรม สำนักงาน	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	เป็นอาคารสูงและมีพื้นที่ใช้สอยขนาด 40,356.00 ตารางเมตร	-
รูปแบบอาคาร	รูปแบบร่วมสมัย	มีอายุอาคาร 36 ปี
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	-	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	มีการบำรุงรักษาดี	-
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลิฟท์, บันไดเลื่อน และระบบสื่อสารที่ทันสมัย	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พาณิชยกรรม (อาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า) หรือ พิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน บริษัทมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดแล้ว

7. ภาพโดยรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในปี 2568 เศรษฐกิจภาวะอุปทานส่วนเกินต่อเนื่อง โดย ณ สิ้นปี 2568 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมกว่า 10.68 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.50 จากปีก่อนหน้า หรือประมาณ 360,970 ตารางเมตร การแข่งขันสูงจากการเปิดตัวของอาคารใหม่เกรด A และแนวโน้มพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ที่จะเข้ามาอีกกว่า 1.59 แสนตารางเมตร ในช่วงปี 2569-2571 โดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลม และสาทร เป็นต้น รวมถึงพื้นที่นอก CBD ที่มีศักยภาพสูง อาทิ พหลโยธิน พระราม 9 รัชดาภิเษก เป็นต้น โดยเฉพาะโครงการที่สามารถเชื่อมต่อกับโครงข่ายรถไฟฟ้าได้ ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองและเน้นอาคารยั่งยืน (Green Building) มากขึ้น

อุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ปี 2568 – 2571

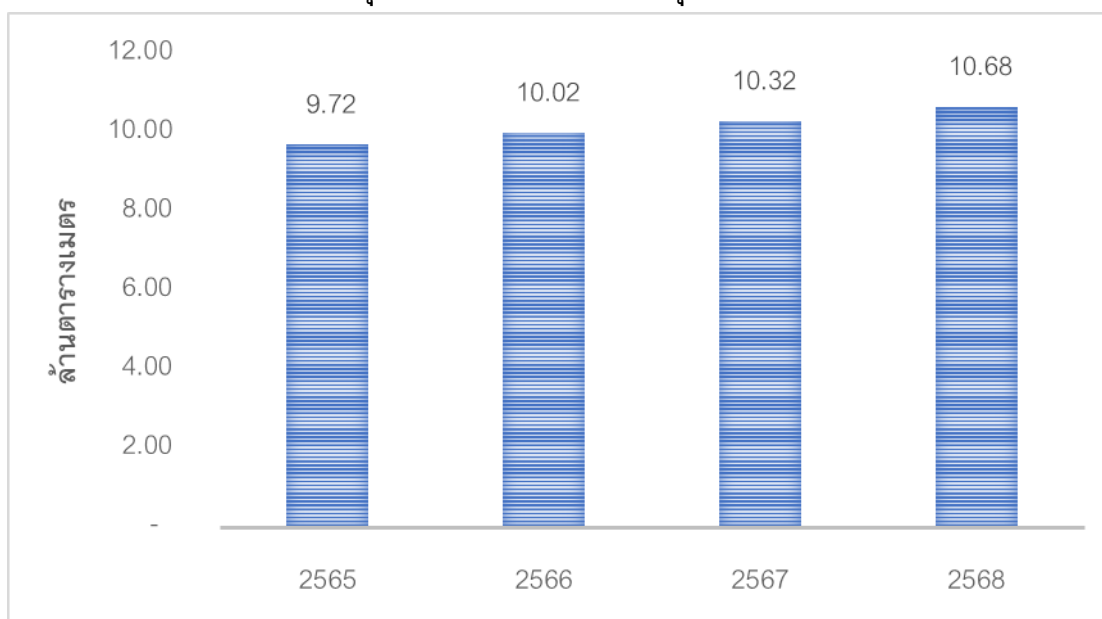
ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ปีที่คาดว่าจะ แล้วเสร็จ	ทำเล
One Bangkok Tower 2	พระราม4	73,000	ปี 2568	CBD
One Origin Sanampao	พญาไท	32,988	ปี 2568	Non CBD
Dusit Central Park Office	สีลม	60,000	ปี 2568	CBD
BTS Visionary Park	จตุจักร	72,730	ปี 2568	Non CBD
V One Tower	พระราม9	38,136	ปี 2568	Non CBD
Cloud 11	บางนา-ตราด	61,426	ปี 2568	Non CBD
WorkLab	พระราม 4	12,690	ปี 2568	CBD
Ramkhamhaeng Hills	รามคำแหง 12	10,000	ปี 2568	Non CBD
Summit Tower	ราชเทวี	47,000	ปี 2569	Non CBD
AKN Project	สาทร	24,000	ปี 2569	CBD
AIA Connect	ดินแดง	53,500	ปี 2569	Non CBD
Boonmitr Silom	สีลม	12,082	ปี 2570	CBD
Central @ Siam Square	สยาม	23,000	ปี 2571	CBD

ที่มา : บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร

จากการเก็บรวบรวมข้อมูล ณ สิ้นปี 2568 พบว่ามีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 10.68 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.50 จากปีก่อนหน้า หรือประมาณ 360,970 ตารางเมตร ทั้งนี้อัตราการเติบโตของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าเฉลี่ยสะสมในช่วงปี 2563 – 2568 อยู่ที่ 1.9% ต่อปี อยู่ในระดับที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับความต้องการเช่า โดยความต้องการเช่ามีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปีในช่วงเวลาเดียวกันที่หดตัว 1.0% ดังนั้น จึงทำให้ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ายังคงเผชิญกับภาวะที่มีอุปทานส่วนเกินสูง

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ



ที่มา : บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด

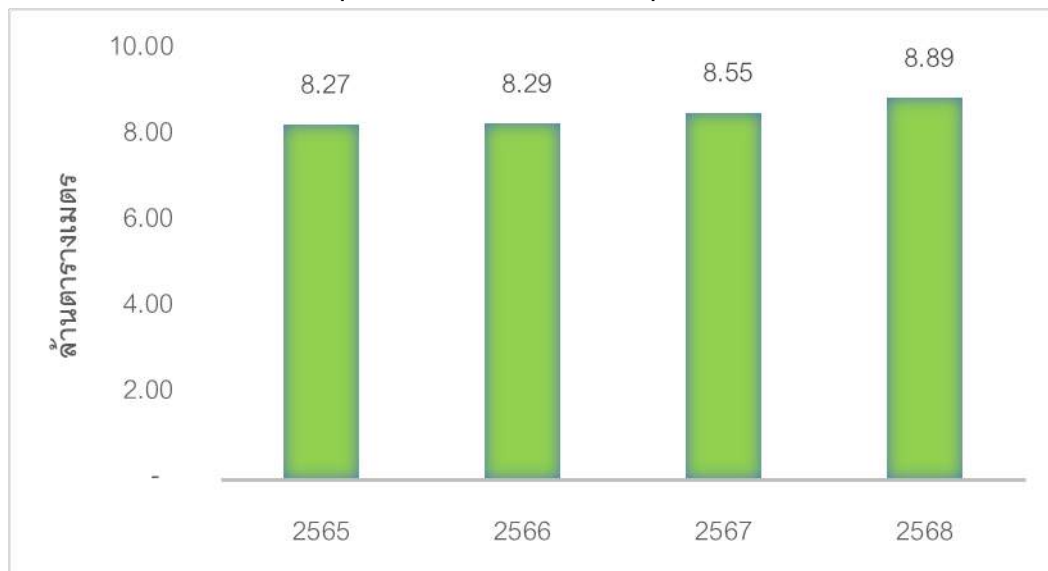
อุปสงค์พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร

สถานการณ์ด้านอุปสงค์ จากข้อมูล ณ สิ้นปี 2568 พบว่า ความต้องการเช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานสะสมในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 7.89 ล้านตารางเมตรเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากสิ้นปีก่อน 0.1% โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A+ ในพื้นที่ CBD ที่มีความต้องการเช่าสุทธิเพิ่มขึ้น 25,087 ตร.ม. และอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ Non-CBD ที่มีความต้องการเช่าสุทธิเพิ่มขึ้น 74,144 ตร.ม. ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเพียงสองประเภทที่ความต้องการเช่าสุทธิยังเพิ่มขึ้น นอกจากนี้หากพิจารณาแนวโน้มของอัตราการเช่าพื้นที่ที่มีทิศทางลดลงต่อเนื่อง สะท้อนจากอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมของความต้องการเช่าพื้นที่ในช่วงปี 2563 - 2567 ที่หดตัวร้อยละ 1.0 ต่อปีสาเหตุหลักจากความต้องการเช่าเติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยอาคารสำนักงานเกรด B ในโซน Non-CBD มีอัตราการเช่าสูงสุดที่ร้อยละ 84.30 ส่วนหนึ่งจากไม่มีอุปทานใหม่เข้ามาเพิ่มและค่าเช่าที่ต่ำยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้สามารถรักษารฐานลูกค้าเดิมไว้ได้ขณะที่อาคารสำนักงาน เกรด A ในโซน CBD มีอัตราการเช่าต่ำสุดที่ร้อยละ 65.00 จากอุปทานพื้นที่

สำนักงานใหม่ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่โซน สีลม/สาทร และโซนลุมพินีเป็นสำคัญ

สำหรับพฤติกรรมของผู้เช่าอาคารสำนักงานมีทิศทางเปลี่ยนไป จากเดิม โดยเฉพาะรูปแบบการทำงานในหลายองค์กรที่มีลักษณะเป็น Hybrid Workplace หรือบางแห่งอนุญาตให้พนักงานสามารถทำงานแบบ Work from Anywhere ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน มีแนวโน้มลดลง โดยผู้เช่าให้ความสำคัญกับขนาดพื้นที่ที่เหมาะสม และ มีความยืดหยุ่น สามารถรองรับการทำงานทั้งในสำนักงานและนอก สำนักงานได้ นอกจากนี้ จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวทำให้ผู้เช่าให้ ความสำคัญกับมาตรฐานด้านความปลอดภัยของอาคารมากขึ้น โดยเฉพาะ การรับรองโครงสร้างอาคาร และระบบสัญญาเดีอนภัย นับเป็นปัจจัยที่ทำให้หลายบริษัทมีแนวโน้มย้ายจากอาคารรุ่นเก่าไปสู่อาคารที่มีมาตรฐาน สูงขึ้น รวมถึงความต้องการเช่าอาคารที่มีมาตรฐานอาคารเขียวมีแนวโน้ม เติบโตดี โดยเฉพาะในองค์กรขนาดใหญ่ทั้งไทยและต่างชาติที่ให้ความสำคัญกับการบรรลุเป้าหมายด้านความยั่งยืน

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ



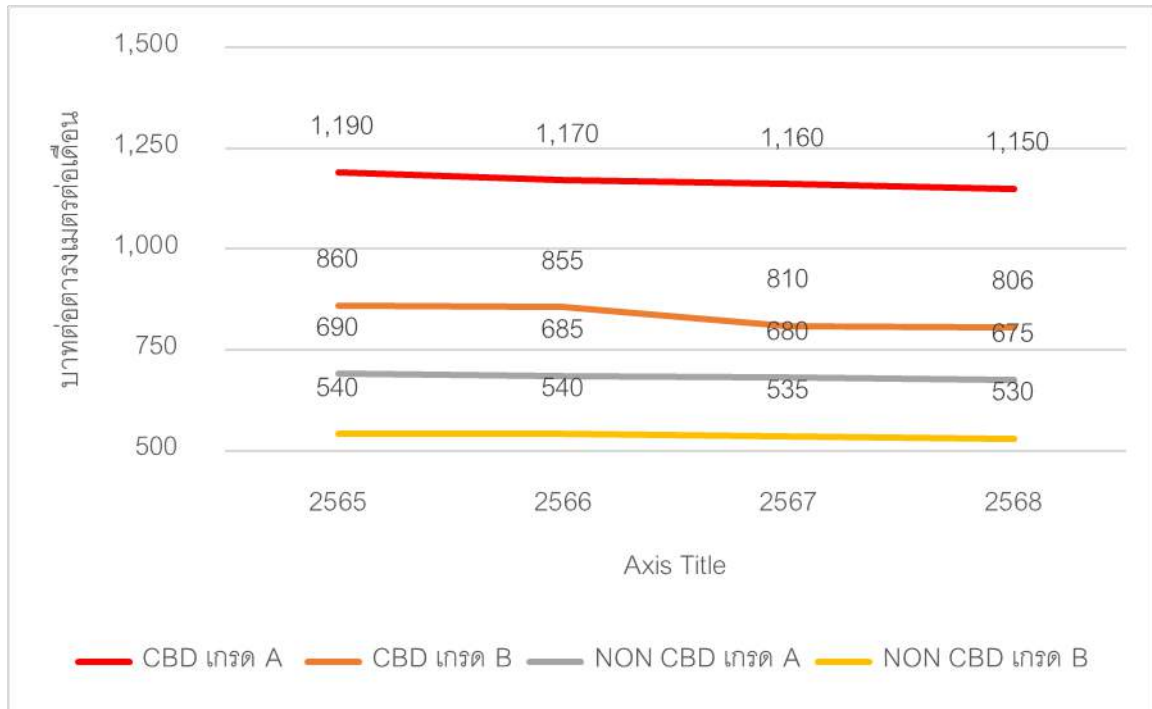
ที่มา : บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน

สำหรับด้านค่าเช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่า ณ สิ้นปี 2568 พบว่า ส่วนใหญ่มีทิศทางปรับลดลง โดยอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD เกรด A มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,150 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงร้อยละ 0.86 จากปีก่อนหน้า รองลงมา คือ อาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD เกรด B อยู่ที่ 806 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงร้อยละ 0.49 จากปีก่อนหน้า ส่วนอาคารสำนักงานในพื้นที่ Non-CBD เกรด A อยู่ที่ 740 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงร้อยละ 0.49 จากปีก่อนหน้า อาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD เกรด B ลดลงร้อยละ 0.7 จากปีก่อนหน้า และอาคารสำนักงานในพื้นที่ Non-CBD เกรด B อยู่ที่ 535 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงมากที่สุด ร้อยละ 0.93 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าความต้องการเช่า โดยเฉพาะพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปตามรูปแบบการทำงานขององค์กรที่มีแนวโน้มยืดหยุ่นมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ให้เช่าเพื่อทำงานในรูปแบบ Co-Working Space ที่

ตอบโจทย์รูปแบบการทำงานใน บางองค์กรมากกว่านับเป็นปัจจัยกดดันให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคาร สำนักงานมี แนวโน้มลดลง ประกอบกับอุปทานใหม่ที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ต่อเนื่อง กดดันให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าทำได้ยากขึ้น ตามไปด้วย

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ



ที่มา : บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด

แนวโน้มพื้นที่สำนักงานให้เช่า

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในระยะ 1 ปีข้างหน้า ยังมีแนวโน้มเติบโตชะลอลง โดยมีปัจจัยกดดันจากความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่คาดว่าจะเติบโตอย่างจำกัด โดยเฉพาะรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนไป เนื่องจากหลายองค์กรมีนโยบายให้พนักงานทำงาน แบบ Work from Anywhere และ Hybrid Working รวมถึงในบางองค์กรยังมีแนวโน้มที่จะเลือกใช้การเช่าพื้นที่แบบ Co-Working Space แทนการเช่าพื้นที่แบบสัญญา ระยะยาว ประกอบกับอุปทานส่วนเกินที่มีอยู่เดิม และ อุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องโดยเฉพาะอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจจากอาคารสำนักงานสร้างใหม่ที่เพิ่มขึ้น กดดันให้อาคารสำนักงานเก่าต้องเร่งปรับปรุงอาคาร หรือลดค่าเช่าเพื่อรักษารฐานลูกค้าเดิมและดึงดูดลูกค้าใหม่ ส่งผลให้การเพิ่มค่าเช่าทำได้ยากจำกัด หรือในบางพื้นที่ที่มีแนวโน้มลดลง นอกจากนี้ธุรกิจยังเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการ ทั้งจาก ปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงกดดันต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและไทย รวมถึงความเสี่ยงจาก ปัญหาด้านเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนสูงส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนขยายธุรกิจ ซึ่ง ส่งผลต่อเนื่องให้ ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับลดลง

อย่างไรก็ตามธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าคาดว่าจะได้อานิสงส์จากการลงทุนจากต่างประเทศที่ยังมีแนวโน้มเติบโตดี ต่อเนื่อง ส่วนหนึ่ง จากการย้ายฐานการผลิต และมาตรการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ สะท้อนจากมูลค่าการขอรับ การส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 มีจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมฯ ทั้งสิ้น 1,369 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 59 จากปีก่อนหน้า และมีมูลค่าโครงการ 737,572 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 132 จากปีก่อน หน้า นอกจากนี้ภาครัฐยังมีมาตรการที่ดึงดูดการลงทุน และเอื้อให้ชาวต่างชาติเข้ามาทำงานและจัดตั้งสำนักงานหรือ ศูนย์กลางธุรกิจใน ไทยมากขึ้น อาทิมาตรการวีซ่าพำนักระยะยาว (Long-term Resident Visa) การปรับปรุง ศูนย์บริการวีซ่าและใบอนุญาตทำงาน (One Stop Service) มาตรการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกิจการผลิต และกิจการ International Business Center (IBC) ซึ่งคาดว่าจะช่วยหนุนให้ ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน กลับมาฟื้นตัวดีขึ้นในระยะต่อไป

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “**เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด**” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย **มูลค่าตลาด** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ มีเงื่อนไขและข้อจำกัด ดังนี้

- 1.) ณ วันสำรวจ ตรวจสอบพบว่า พื้นที่จอดรถ ชั้น 2 B บางส่วนได้มีการดัดแปลงการใช้ประโยชน์ โดยผู้เช่าพื้นที่อาคารเจ้าของสิทธิ์บริเวณที่จอดรถดังกล่าวได้กันเป็นที่วางคอมเพรสเซอร์แอร์ (สิ่งปลูกสร้างไม่ถาวร) เนื่องจากในบริเวณพื้นที่เช่าไม่สามารถวางได้ จึงได้ขออนุญาตทางฝ่ายอาคารนำมาตั้งไว้ และจากการสอบถามทางเจ้าหน้าที่ฝ่ายอาคาร แจ้งว่าเมื่อหมดสัญญาเช่าก็จะให้ทางผู้เช่าทำการรื้อถอนออกไป
- 2.) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ เห็นควรสรุปใช้ราคาประเมินมูลค่าโดยวิธีที่ 2 คือวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด
- 3.) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าตามสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ ดังนั้นหากสมมติฐานเปลี่ยนแปลงไป ก็จะมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.

8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษ อื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)**

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และ สมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจ ทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังต่อไปนี้

ภาคผนวก 1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)

8.5.1 สรุปมูลค่าตลาด เป็นเงิน 2,077,000,000.- บาท
(สองพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

8.5.2 มูลค่าประกันอัคคีภัย เป็นเงิน 962,650,000.-บาท
(เก้าร้อยหกสิบล้านหกแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

ภาคผนวก 2 วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

8.5.3 เป็นเงิน 1,966,000,000.-บาท
(หนึ่งพันเก้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

จากการประเมินมูลค่าทั้ง 2 วิธี บริษัทฯ เห็นควรให้ประเมินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่าเป็น วิธีที่เหมาะสมกับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ใน สถานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ลงชื่อ.....



(นายจักรกริช ลำพูน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.390

ลงชื่อ.....



(นายต้น ภาชู)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

ลงชื่อ.....



(นางสาวกัลยา พวรรตนะประเสริฐ)

ผู้ตรวจสอบและประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.051

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำการวิเคราะห์

ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก ง)

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	"อาคารสิริวิบูลย์" ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	2-3-13.4 ไร่ (1,113.4 ตารางวา)	4-1-88.0 ไร่ (1,788.0 ตารางวา)	0-2-92.0 ไร่ (292.0 ตารางวา)
รูปร่างที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	42.00 เมตร X 115.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 60.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30.00 เมตร
ระดับดิน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน
ชนิดและสภาพผิวจราจร	ลาดยาง สภาพดี	ลาดยาง สภาพดี	ลาดยาง สภาพดี
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	24.00 เมตร / 35.00 เมตร	18.00 เมตร / 30.00 เมตร	24.00 เมตร / 35.00 เมตร
สาธารณูปโภคมี	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	โซนสีแดง (พ.4-2) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	โซนสีแดง (พ.5-1) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	โซนสีแดง (พ.4-2) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ค่า F.A.R	8	10	8
ค่า O.S.R	4	3	4
ราคา	-	2,125,000 บาท/ตารางวา	1,440,000 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	-	เสนอขาย	ซื้อขายปี68
วัน/เดือน/ปี	-	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณหทัยรัตน์	ตัวแทน
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	093-187-8222	081-564-5698
หมายเหตุ	-	(ขายเฉพาะที่ดิน สิ่งปลูกสร้างรื้อถอน)	(ขายเฉพาะที่ดิน สิ่งปลูกสร้างรื้อถอน)
GPS		13.753098, 100.534506	13.756348, 100.540178
การวิเคราะห์เปรียบเทียบ	ข้อมูล 1	ทำเลที่ตั้งดีกว่า ที่ดินยังไม่ถม ขนาดเนื้อที่ดินแปลงใหญ่กว่า สภาพโดยรวมดีกว่าทรัพย์สิน	
	ข้อมูล 2	ทำเลที่ตั้งดีกว่า ที่ดินยังไม่ถม ขนาดเนื้อที่ดินแปลงเล็กกว่า สภาพโดยรวมด้อยกว่าทรัพย์สิน	

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	“อาคารสิริวิบูลย์” ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	ถนน ราชปรารภ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	2-3-13.4 ไร่ (1,113.4 ตารางวา)	1-0-0.0 ไร่ (400.0 ตารางวา)	9-2-52.8 ไร่ (3,852.8 ตารางวา)
รูปร่างที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	42.00 เมตร X 115.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 48.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร
ระดับดิน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ถมแล้วเสมอระดับถนน
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	2 ด้าน	2 ด้าน
ชนิดและสภาพผิวจราจร	ลาดยาง สภาพดี	ลาดยาง สภาพดี	ลาดยาง สภาพดี
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	24.00 เมตร / 35.00 เมตร	18.00 เมตร / 30.00 เมตร	18.00 เมตร / 30.00 เมตร
สาธารณูปโภคมี	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	โซนสีแดง (พ.4-2) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	โซนสีแดง (พ.4-3) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	โซนสีแดง (พ.5-1) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ค่า F.A.R	8	8	10
ค่า O.S.R	4	4	3
ราคา	-	1,000,000 บาท/ตารางวา	1,400,000 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	-	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	-	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณวิเวียง	ตัวแทน
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	095-862-1787	085-123-5113
หมายเหตุ	-	(ขายเฉพาะที่ดิน สิ่งปลูกสร้างรื้อถอน)	-
GPS	-	13.758609 , 100.542764	13.749739, 100.546558
การวิเคราะห์เปรียบเทียบ	ข้อมูล 3	ทำเลที่ตั้งดีกว่า ที่ดินถมแล้ว ขนาดเนื้อที่ดินแปลงเล็กกว่า สภาพโดยรวมดีกว่าทรัพย์สิน	
	ข้อมูล 4	ทำเลที่ตั้งดีกว่า ที่ดินถมแล้ว ขนาดเนื้อที่ดินแปลงใหญ่กว่า สภาพโดยรวมดีกว่าทรัพย์สิน	

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ		
			5	6	7
1.	ชื่ออาคาร	อาคาร สิริภิญโญ	อาคารพญาไท พลาซ่า	อาคารศรีอยุธยา	อาคารเคเอสแอล ทาวเวอร์
2.	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนศรีอยุธยา	ถนนพญาไท	ถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา
4.	จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.757954, 100.535420	13.756219, 100.533153	13.757525, 100.537390	13.757395, 100.537761
5.	รูปแบบอาคาร	ร่วมสมัย มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง
6.	สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
7.	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	พ.ศ.2535	พ.ศ.2537	พ.ศ.2534	พ.ศ.2537
8.	จำนวนชั้น	17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	38 ชั้น	18 ชั้น	21 ชั้น
11.	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	18,285 ตารางเมตร	55,455 ตารางเมตร	16,200 ตารางเมตร	18,000 ตารางเมตร
12.	ที่จอดรถ	มี	มี	มี	มี
13.	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, ระบบแอร์ Packaged Water Cooled Air Conditioner	ลิฟต์โดยสาร, ร้านอาหาร, ร้านค้า, ระบบแอร์ Water Cool Package	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, ระบบแอร์ Split Type	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, บันไดเลื่อน, ระบบแอร์ Central Air
15.	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	-	450.-บาท/ตารางเมตร/เดือน	420.-บาท/ตารางเมตร/เดือน	580.-บาท/ตารางเมตร/เดือน
16.	เดือน ปี ที่สำรวจข้อมูล	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
17.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	ประกาศเช่า	ประกาศเช่า	ประกาศเช่า
18.	โทรศัพท์ติดต่อ	-	โทร. 02-512-5909	โทร.084-543-4833	โทร.084-543-4833
19.	อื่น ๆ	- อยู่ติดแนวรถไฟฟ้า BTS	- ค่าไฟฟ้า ตามอัตรากรไฟฟ้า - ค่าน้ำฟรี - ค่าที่จอดรถ 1,800 – 3,000.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ติดแนวรถไฟฟ้า BTS	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 5.-บาท - ค่าน้ำฟรี - ค่าที่จอดรถ 1,200.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ใกล้รถไฟฟ้า BTS	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 6.-บาท - ค่าน้ำฟรี - ค่าที่จอดรถ 2,500.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ใกล้รถไฟฟ้า BTS

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ	
			8	9
1.	ชื่ออาคาร	อาคาร สิริภิญโญ	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	อาคาร มหานคร ยิปซั่ม
2.	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนศรีอยุธยา	ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา
4.	จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.757954 / 100.535420	13.757404 / 100.533826	13.756432 / 100.541834
5.	รูปแบบอาคาร	ร่วมสมัย มั่นคงแข็งแรง	มาตรฐาน มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง
6.	สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
7.	อายุอาคาร	พ.ศ.2535	พ.ศ.2523	พ.ศ.2535
8.	จำนวนชั้น	17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน-ตาดฟ้า (อาคาร A) 5 ชั้น พร้อมตาดฟ้า (อาคาร B และ C)	26 ชั้น
11.	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	18,285 ตารางเมตร	29,290.84 ตารางเมตร	21,000 ตารางเมตร
12.	ที่จอดรถ	มี	มี	มี
13.	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, ระบบแอร์ Packaged Water Cooled Air Conditioner	ร้านอาหาร, ร้านค้า, โรงเรียนกวดวิชา, ธนาคาร, กล้องวงจรปิด, อินเทอร์เน็ตไร้สาย, ลิฟต์, บันไดเลื่อน, รปภ. 24 ชม.	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, บันไดเลื่อน, ระบบแอร์ Central Air
15.	อัตราค่าเช่า	-	580.-บาท/ตารางเมตร/เดือน	400.-บาท/ตารางเมตร/เดือน
16.	เดือน ปี ที่สำรวจข้อมูล	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
17.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	ประกาศเช่า	ประกาศเช่า
18.	โทรศัพท์ติดต่อ	-	โทร.081-682-4898	โทร.02-248-7940
19.	อื่น ๆ	- อยู่ติดแนวรถไฟฟ้า BTS	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 7.08.-บาท - ค่าน้ำยูนิตละ 21.40.-บาท - ค่าที่จอดรถ 2,400.-บาท/คัน/เดือน - มีทางเดินเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 5.50.-บาท - ค่าน้ำฟรี - ค่าที่จอดรถ 1,250.-บาท/คัน/เดือน

ตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.)

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลข้อเสนอขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ตารางวิเคราะห์มูลค่าตลาด ประเภทที่ดิน (Vacant Land)

ทรัพย์สินเป็นที่ดิน เนื้อที่ 2-3-13.4 ไร่ (1,113.4 ตรว.)

ปัจจัย (Factor) เนื้อที่ดิน	น้ำหนัก (Weight) (%)	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน (SP)
		4-1-88.0 ไร่	0-2-92.0 ไร่	1-0-0.0 ไร่	2-3-13.4 ไร่
สภาพแวดล้อม (Environment)	15	8	7	4	7
ทำเลที่ตั้ง (Location)	15	7	6	4	7
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	10	8	8	4	8
เนื้อที่ดิน (Area)	10	5	10	8	6
รูปแปลงที่ดิน (Shape)	5	6	6	3	6
หน้ากว้างที่ดิน (Wide)	10	6.0	3.0	4.8	4.2
ระดับที่ดิน (Physical)	0	7	7	7	7
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	0	7	7	7	7
ข้อกฎหมาย (Raw)	10	9	7	7	7
ศักยภาพในการพัฒนา/ความต้องการของตลาด	25	9	5	3	7
รวม (Sum)	100	760	630	448	667
ราคาเสนอขาย (Offer Price)		2,125,000	1,440,000	1,000,000	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (Adjust Price)		19%	0%	0%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)		1,721,250	1,440,000	1,000,000	
ผลรวมของระดับคะแนน (WQS.)		760	630	448	667
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)		0.88	1.06	1.49	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		1,510,623	1,524,571	1,488,839	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		93.00	37.00	219.00	349.00
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.27	0.11	0.63	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		3.75	9.43	1.59	14.78
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.25	0.64	0.11	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		383,585	973,048	160,543	1,517,177
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Total Market Value)					1,500,000

สรุป มูลค่าตลาดเฉลี่ย ประมาณ ตารางวาละ 1,500,000.- บาท (ปัดเศษ)

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สิน			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
สภาพแวดล้อม (Environment)	ดีกว่า	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า
เนื้อที่ดิน (Area)	ด้อยกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
รูปแปลงที่ดิน (Shape)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า
หน้ากว้างที่ดิน (Wide)	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ดีกว่า
ระดับที่ดิน (Physical)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ข้อกฎหมาย (Raw)	ดีกว่า	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ศักยภาพในการพัฒนา/ความต้องการของตลาด	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.) ด้านบนนี้

ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

1. รายรับ

1.1 ค่าเช่าเฉลี่ย อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม

ปี	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75	6.75	7.75	8.75	9.75	10.75
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ส่วนสำนักงาน											
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	595	631	662	695	723	752	778	802	826	851	876
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	6.00%	5.00%	5.00%	4.00%	4.00%	3.50%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่า (%)	80.00%	90.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่ร้านค้าภายในอาคาร											
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	873	916	962	1,010	1,051	1,087	1,125	1,159	1,194	1,230	1,267
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	5.00%	5.00%	5.00%	4.00%	3.50%	3.50%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่า (%)	75.00%	85.00%	90.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่ร้านค้าบริเวณลานจอดรถ											
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	247	259	272	286	300	315	328	339	349	360	371
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.00%	3.50%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่า (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ด้านหน้าอาคาร											
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	690	711	732	754	777	800	824	849	874	900	927
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่า (%)	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

1.2 รายได้อื่นๆ

รายได้ค่าสาธารณูปโภค	9.79% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า
รายได้ค่าจอดรถ	ปี 2569 = 2,068,420 บาท และปรับขึ้นทุก 3 ปีๆ ละ 10.00%
รายได้อื่นๆ	4.71% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า

2. รายจ่าย

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	3.15% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%
ค่าประกันภัย	ปีที่ 2 คิด 536,544 บาท และปรับขึ้นทุก 5 ปีๆ ละ 5.0%
ค่าสาธารณูปโภคทางตรง	60.00% ของรายได้สาธารณูปโภค
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3.43% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%

ปี	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75	6.75	7.75	8.75	9.75	10.75
ค่าซ่อมแซม	6,122,362	9,308,827	9,588,091	คิด 1.5% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด							

ค่านายหน้า (Commission)

1 เดือน สำหรับผู้เช่าใหม่ สัญญาเช่า 3 ปี

ปี	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75	6.75	7.75	8.75	9.75	10.75
ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน	5,303,439	15,433,747	3,656,785	คิด 2.0% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด							1.50%

ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ปีที่ 2 คิด 2,297,902 บาท และปรับขึ้นทุก 4 ปีๆ ละ 10%

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 0.75% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%

3. อัตราคิดลด

บริษัท พิจารณาอัตราคิดลดจาก	Risk Free	พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี	2.21% ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
	Risk Premium	พิจารณาจากอัตราความเสี่ยงต่างๆ เช่น การบริหารจัดการ, แนวโน้มทางเศรษฐกิจ, สถานการณ์ทางการเมือง, กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน	6.79%
		อัตราคิดลด	9.00%

4. อัตราผลตอบแทน

6.00%

บริษัท พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Property Fund / Reit)

5. ค่าตอบแทนในการบริหารทรัพย์สิน

1. ค่าตอบแทนในการบริหารทรัพย์สิน	
ก. ค่าตอบแทนในอัตรารายเดือน	1.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
ข. ค่าตอบแทนพื้นฐาน	5.75% ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
2. ค่าตอบแทนพิเศษ	30.00% ของส่วนต่างจาก (ก) กำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม กับ (ข) กำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
กำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	$g - ((g/x) \times c)$
g	= รายได้ค่าเช่าและบริการหลังหักส่วนลด
ข	= รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (รายได้ค่าเช่าค่าบริการ + ค่าสาธารณูปโภค + ค่าจอดรถ + รายได้อื่นๆ)
ค	= ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ ลงทุน (ไม่รวม 1 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2. รายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน 3. ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) และ 4. ค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน)

ภาคผนวก 1

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

1.1 การประเมินมูลค่าที่ดิน

โดยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ในส่วนของที่ดินดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - กรรมสิทธิ์สมบูรณ์			
ที่ดินเนื้อที่	2-3-13.4 ไร่ หรือ	(1,113.4 ตารางวา)	
ตารางวาละ	1,500,000 บาท		เป็นเงิน 1,670,100,000 บาท

1.2 การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง (โดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน)

รายการที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	ราคา/ตรม. (บาท)	มูลค่าทดแทน (บาท)	อายุ (ปี)	ค่าเสื่อม/ปี (%)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
1	อาคารสำนักงานตึกสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น							
	-พื้นที่ภายในอาคาร	40,356.00	26,500	1,069,434,000	36	1.72%	62%	406,384,920.00
		40,356.00	-	1,069,434,000	-	-	-	406,384,920.00
2	อาคารร้านค้าชั้นเดียว							
	-พื้นที่ภายในอาคาร	15.00	12,000	180,000	36	1.72%	62%	68,400.00
		15.00	-	180,000	-	-	-	68,400.00
3	ถนนและลานคอนกรีตรอบอาคาร							
	-พื้นที่ที่จอดรถ	1,396.26	1,200	1,675,512	36	2.36%	85%	251,326.80
		1,396.26	-	1,675,512	-	-	-	251,326.80
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	41,767.26		1,071,289,512.00				406,704,646.80
				รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง		เป็นเงิน		406,704,646.80
				มูลค่าประกันอัคคีภัย คิด 90% จากมูลค่าทดแทนใหม่		เป็นเงิน		962,652,600.00
				รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 3 รายการ		เป็นเงิน		2,076,804,646.80
				รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ณ วันสำรวจ (พิเศษ)		เป็นเงิน		2,077,000,000.00

- หมายเหตุ** :
- การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาราคาต่อตารางเมตร ตามมาตรฐานราคาค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่วนสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีในตารางมาตรฐานราคาก่อสร้างในสมาคม พิจารณาราคาต่อตารางเมตร จากลักษณะโครงสร้างและการตกแต่งอาคาร
 - พื้นที่ใช้สอยและอายุอาคารอ้างอิงจากเอกสารของทางผู้ว่าจ้าง และสอบถามจากผู้นำชี้ ผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง และจาก www.google earth.com
 - สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 และสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 ไม่มีใบอนุญาต ดังนั้นจึงไม่สามารถตรวจสอบกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างทั้ง 2 รายการได้

ภาคผนวก 2

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

อาคารสำนักงาน สิริวิทยุโย

วันที่ประเมินมูลค่า 31 มีนาคม 2569

ปีที่	2563 (Actual)	2564 (Actual)	2565 (Actual)	2567 (Actual)	2568 (Actual)	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75	6.75	7.75	8.75	9.75	10.75						
ปี						2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579						
วันเริ่มต้นสัญญาปี						31 มีนาคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575	1 มกราคม 2576	1 มกราคม 2577	1 มกราคม 2578	1 มกราคม 2579						
วันสิ้นสุดสัญญาปี						31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573	31 ธันวาคม 2574	31 ธันวาคม 2575	31 ธันวาคม 2576	31 ธันวาคม 2577	31 ธันวาคม 2578	31 ธันวาคม 2579						
จำนวนเดือนปี						9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00						
ค่าเช่าตลาดสำนักงาน						683.10	707.01	731.75	757.37	783.87	811.31	839.70	869.09	899.51	931.00	963.58						
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม						3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%						
รายได้																						
พื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด	18,284.78 ตารางเมตร																					
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ส่วนสำนักงาน						18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00						
อัตราเช่า (%)						80.00%	90.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%						
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม						-	6.00%	5.00%	5.00%	4.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%						
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)						595	631	662	695	723	752	778	802	826	851	876						
รายได้ค่าเช่า - ส่วนสำนักงาน						77,210,532	122,764,746	131,767,494	138,355,869	143,890,103	149,645,707	154,883,307	159,529,806	164,315,701	169,245,172	174,322,527						
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่ร้านค้าภายในอาคาร						199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18						
อัตราเช่า (%)						75.00%	85.00%	90.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%						
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม						-	5.00%	5.00%	5.00%	4.00%	3.50%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%						
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)						873	916	962	1,010	1,051	1,087	1,125	1,159	1,194	1,230	1,267						
รายได้ค่าเช่า - พื้นที่ร้านค้าภายในอาคาร						1,173,243	1,861,546	2,069,601	2,221,372	2,310,227	2,391,085	2,474,773	2,549,016	2,625,487	2,704,251	2,785,379						
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่ร้านค้าบริเวณลานจอดรถ						53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60						
อัตราเช่า (%)						95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%						
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม						-	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.00%	3.50%	3.00%	3.00%	3.00%						
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)						247	259	272	286	300	315	328	339	349	360	371						
รายได้ค่าเช่า - พื้นที่ร้านค้าบริเวณลานจอดรถ						113,117	158,363	166,281	174,595	183,325	192,491	200,191	207,198	213,414	219,816	226,410						
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ส่วนหน้าอาคาร						9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00						
อัตราเช่า (%)						90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%						
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม						-	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%						
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)						690	711	732	754	777	800	824	849	874	900	927						
รายได้ค่าเช่า - พื้นที่ด้านหน้าอาคาร						50,308	72,928	75,116	77,370	79,691	82,082	84,544	87,080	89,693	92,383	95,155						
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	75,375,386	60,709,276	64,012,780	72,151,145	89,947,158	78,547,200	124,857,584	134,078,493	140,829,206	146,463,346	152,311,365	157,842,815	162,373,101	167,244,294	172,261,822	177,429,471						
รายได้อื่นๆ																						
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	9.79% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	7,013,371	9.30%	6,024,515	9.92%	6,146,734	9.60%	7,442,560	10.32%	8,830,053	9.82%	7,691,760	12,226,719	13,129,679	13,790,745	14,342,470	14,915,139	15,437,223	15,900,438	16,377,451	16,868,775	17,374,838
รายได้ NPD	ปี 2569 = 2,068,420 บาท และปรับขึ้นทุก 3 ปี ละ 10.00%	4,708,521	6.25%	3,473,625	5.72%	3,944,573	6.16%	4,441,346	6.16%	2,472,296	2.75%	1,440,000	2,068,420	2,068,420	2,275,262	2,275,262	2,275,262	2,502,788	2,502,788	2,502,788	2,753,067	2,753,067
รายได้อื่นๆ	4.71% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	4,790,642	6.36%	2,764,115	4.55%	2,205,380	3.45%	3,649,492	5.06%	3,741,132	4.16%	3,702,926	5,886,122	6,320,820	6,639,067	6,904,675	7,180,367	7,431,705	7,654,704	7,884,345	8,120,875	8,364,501
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	91,887,919	72,971,530	76,309,467	87,684,542	104,990,639	91,381,886	145,038,844	155,597,412	163,534,280	169,985,754	176,682,133	183,014,532	188,431,031	194,008,878	200,004,339	205,921,877						
รายจ่าย																						
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	3.15% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%	7,135,367	7.77%	6,835,555	9.37%	6,368,740	8.35%	6,848,242	7.81%	6,617,519	6.30%	2,878,139	3,837,519	3,952,645	4,071,224	4,193,361	4,319,162	4,448,737	4,582,199	4,719,665	4,861,255	5,007,092
ค่าประกันภัย	ปีที่ 2 คิด 536,544 บาท และปรับขึ้นทุก 5 ปี ละ 5.0%	395,536	0.43%	382,683	0.52%	379,850	0.50%	400,291	0.46%	402,408	0.38%	402,408	536,544	536,544	536,544	536,544	590,199	590,199	590,199	590,199	590,199	649,219
ค่าสาธารณูปโภคทางตรง	60.00% ของรายได้สาธารณูปโภค	4,086,749	58.27%	3,873,618	64.30%	4,935,154	80.29%	5,998,984	80.60%	6,178,953	69.98%	4,615,056	7,336,031	7,877,808	8,274,447	8,605,482	8,949,084	9,262,334	9,540,263	9,826,471	10,121,265	10,424,903
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3.43% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%	7,594,441	8.26%	6,224,296	8.53%	7,186,068	9.42%	9,731,803	11.10%	10,023,757	9.55%	3,731,080	4,974,774	5,124,017	5,277,737	5,436,070	5,599,152	5,767,126	5,940,140	6,118,344	6,301,895	6,490,951
ค่าซ่อมแซม	ปีที่ 1-3 ตามแผนงานของรหัสค่า ปีที่ 4-11 คิดปีละ 1.5% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	4,169,788	4.54%	3,867,954	5.30%	4,197,622	5.50%	7,729,776	8.82%	7,961,609	7.58%	6,122,362	9,308,827	9,588,091	2,112,438	2,196,950	2,284,670	2,364,642	2,435,597	2,508,664	2,583,924	2,661,442
ค่าหมายหน้า (Commission)	1 เดือน สำหรับผู้เช่าใหม่ สัญญาเช่า 3 ปี	127,118	0.14%	147,277	0.20%	153,286	0.20%	26,168	0.03%	31,590	0.03%	290,243	353,845	187,528	196,970	206,816	217,155	224,810	231,592	238,560	245,717	246,430
ค่ากินสำหรับเพื่อการลงทุน	ปีที่ 1-3 ตามแผนงานของรหัสค่า ปีที่ 4-10 คิดปีละ 2.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และปีที่ 11 คิด 1.50%	1,161,940	1.26%	3,810,617	5.22%	6,058,612	7.94%	-	0.00%	-	0.00%	5,303,439	15,433,747	3,656,785	3,270,686	3,399,715	3,533,643	3,660,291	3,768,621	3,880,178	4,000,087	3,088,828
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ปีที่ 2 คิด 2,297,902 บาท และปรับขึ้นทุก 4 ปี ละ 10%	220,318	0.24%	213,134	0.23%	2,095,416	2.75%	1,842,396	2.10%	2,128,263	2.03%	1,566,751	2,297,902	2,297,902	2,297,902	2,297,902	2,527,692	2,527,692	2,527,692	2,527,692	2,780,462	2,780,462
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.75% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%	1,238,598	1.35%	805,657	1.10%	594,555	0.78%	886,919	1.01%	886,919	0.84%	685,145	940,932	969,160	998,235	1,028,182	1,059,027	1,090,798	1,123,522	1,157,228	1,191,944	1,227,703
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด	26,129,856	28.44%	26,160,789	35.85%	31,969,302	41.89%	33,464,578	38.16%	34,231,078	32.60%	25,594,624	45,019,922	34,190,481	27,036,183	27,901,022	29,079,783	29,936,628	30,739,824	31,567,000	32,676,747	32,577,029	
กำไรจากการดำเนินงาน	65,758,063	71.56%	46,810,741	64.15%	44,340,165	58.11%	54,219,965	61.84%	71,619,811	68.22%	65,787,261	100,018,922	121,406,932	136,498,096	142,084,731	147,602,350	153,077,904	157,691,206	162,441,877	167,327,592	173,344,848	
กำไรจากค่าเช่าและค่าบริการรวม	n-(n/3) x c																					
กำไรจากการดำเนินงานตามแผนดำเนินงานประจำปี						51,988,803	72,815,670	101,465,455	114,730,138	119,493,964	124,196,494	128,703,513	132,636,793	136,687,247	140,672,253	146,698,524						
ส่วนต่างกำไรจากการดำเนินงานกับแผนดำเนินงานประจำปี						164,780,000	176,940,000	184,400,000	187,220,000	201,030,000	204,960,000	219,307,200	234,658,704	251,084,813	268,660,750	287,467,003						
ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์																						
1. ค่าตอบแทนในการบริหารทรัพย์สิน						71.99%	68.96%	78.03%	83.47%	83.59%	83.54%	83.64%	83.69%	83.73%	83.66%	84.18%						
ก. ค่าตอบแทนในอสังหาริมทรัพย์	1.00% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม					785,472	1,248,576	1,340,785	1,408,292	1,464,633	1,523,114	1,576,428	1,623,731	1,672,443	1,722,616	1,774,295						
ข. ค่าตอบแทนพื้นฐาน	5.75% ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	2,989,356	4,186,901	5,834,264	6,596,983	6,870,903	7,141,298	7,400,452	7,626,616	7,859,517	8,088,655	8,335,165										
2. ค่าตอบแทนพิเศษ	30.00% ของส่วนต่างจาก (ก) กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
ก. กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม																						
ข. กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม																						
กำไรจากการดำเนินงานหลังหักค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	62,012,433	94,583,446	114,231,883	128,492,821	133,749,195	138,937,938	144,101,023	148,440,860	152,909,918	157,516,322	163,135,388											
% กำไรจากการดำเนินงานหลังหักค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	67.86%	65.21%	73.42%	78.57%	78.68%	78.64%	78.74%	78.78%	78.78%	78.82%	78.76%	79.22%										
อัตราผลตอบแทน	6.00%																					2,718,923,136
อัตราคิดลด	9.00%																					0.4316
มูลค่าปัจจุบัน						58,131,148	81,342,733	90,128,982	93,009,969	88,820,929	84,648,348	80,544,929	76,119,881	71,937,244	1,241,500,454							
มูลค่าปัจจุบันรวม																						1,966,184,617 บาท
ยอดถัว																						1,966,000,000 บาท

หมายเหตุ : 1. ค่าส่วนกลางหมายถึงค่ารักษาความปลอดภัย และค่ารักษาความสะอาด

2. ค่าประกันภัยประกอบด้วย 1. ประกันภัยอุบัติเหตุขจรจิก (BI) เป็นเงิน 74,382.12 บาท 2. ประกันความเสี่ยงทรัพย์สิน (IAR) เป็นเงิน 421,203.3

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ “หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” และ “หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด คือ มูลค่าการลงทุน (Investment Value), มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (Value in Use), มูลค่ากิจการ (Going Concern Value), มูลค่าประกันภัย (Insurable Value), มูลค่าทางภาษี (Assessed or Taxable Value), มูลค่าพิเศษ (Special Value), มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value), มูลค่าซาก (Salvage Value) และมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นต้น

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ “มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน” วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ที่ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

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

- 1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสู่สูตร $V = I / R$ โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคิดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากเป็นการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สิน และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สินโดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่นๆ

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่องค์การของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการโดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว เขียนเป็นสูตร คือ “มูลค่าโครงการ - ต้นทุนค่าก่อสร้าง - ต้นทุนอื่นๆ = มูลค่าที่ดิน (ต้นทุนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้)”

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer-Assisted Mass Appraisal)

CAMA เป็นแขนงหนึ่งของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยใช้การสร้างแบบจำลองทางสถิติแบบ MRA (Multiple Regression Analysis) มาช่วย ทั้งนี้ใช้มากในการประเมินที่ดินจำนวนมากๆ ง่าย รวดเร็ว ง่ายเปลี่ยนแปลงในคราวเดียวกัน เช่น เพื่อการเวนคืน การจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้ว ผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี ซึ่งเมื่อทบทวนแล้วอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม จากนั้นก็อาจชี้แจงนำนักความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสานกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

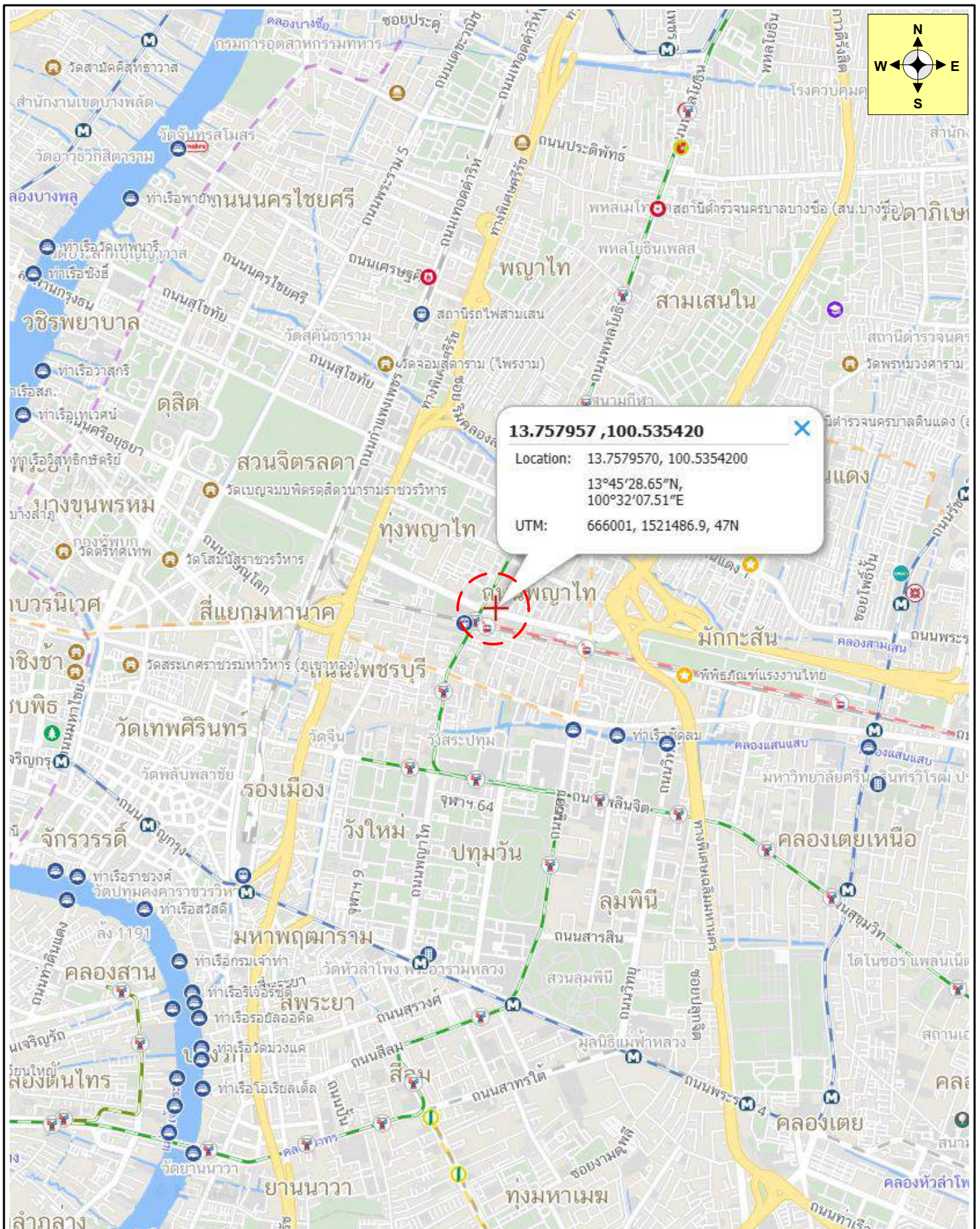
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ควอลิตี้ แอฟพรอซด์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่ว่าจะใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีความในสาระสำคัญตรงกันถ้วน แต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีการระงับทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน
11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้อง ตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน
12. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระบุว่าที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น
13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบ ดินสดจนวนัตถุมีพิษที่อาจมี
14. กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้จ่ายงานก่อนการทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่น ๆ ก่อน
15. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่น ๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทดสอบของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน



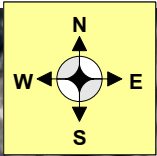
บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
 โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แผนที่แสดงที่ตั้งโดยสังเขป



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



Google คำพิกัด GPS. Lat 13.757957 Long 100.535420



บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

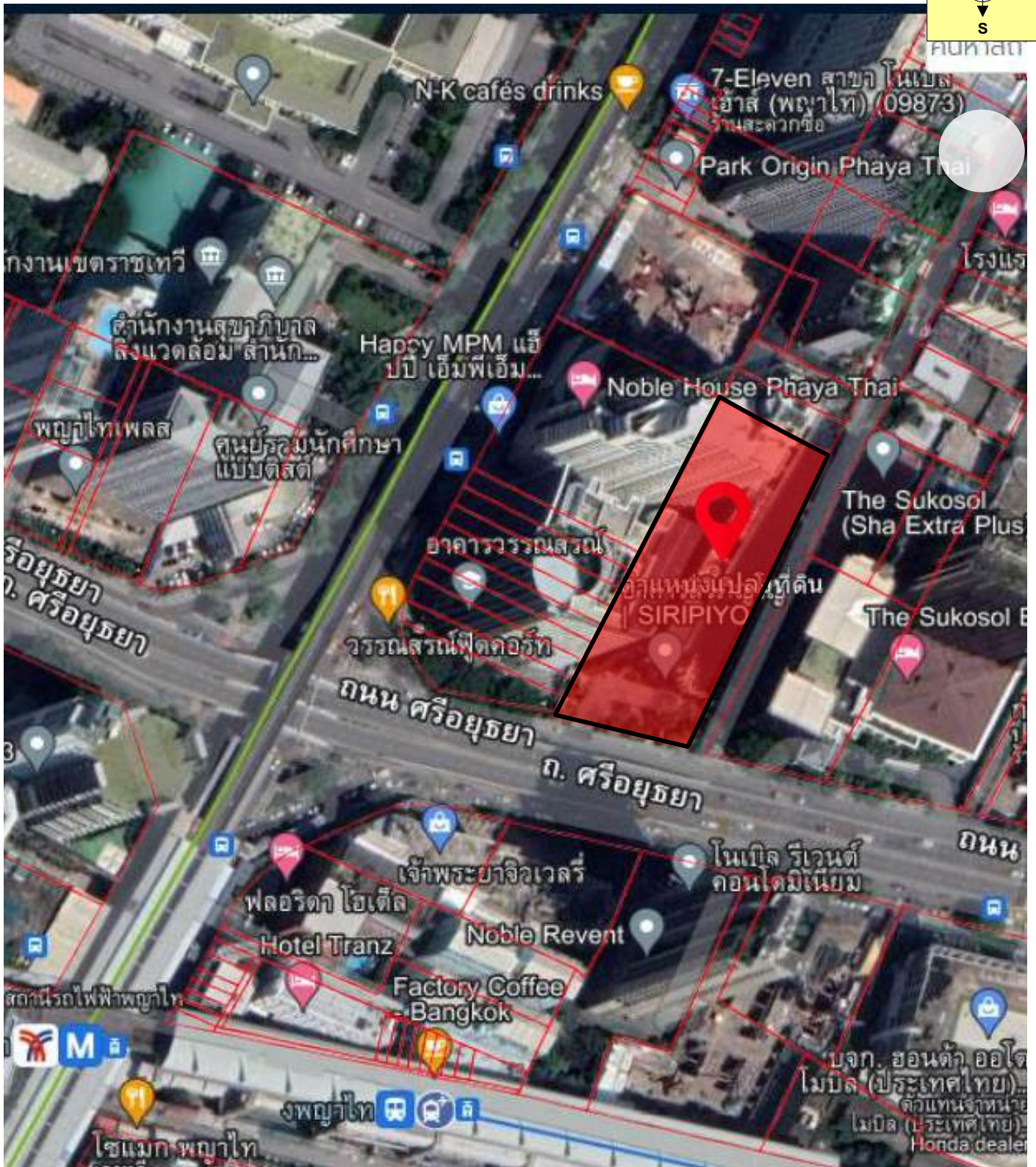
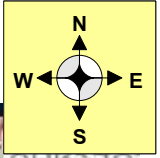
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่ายทางอากาศ



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



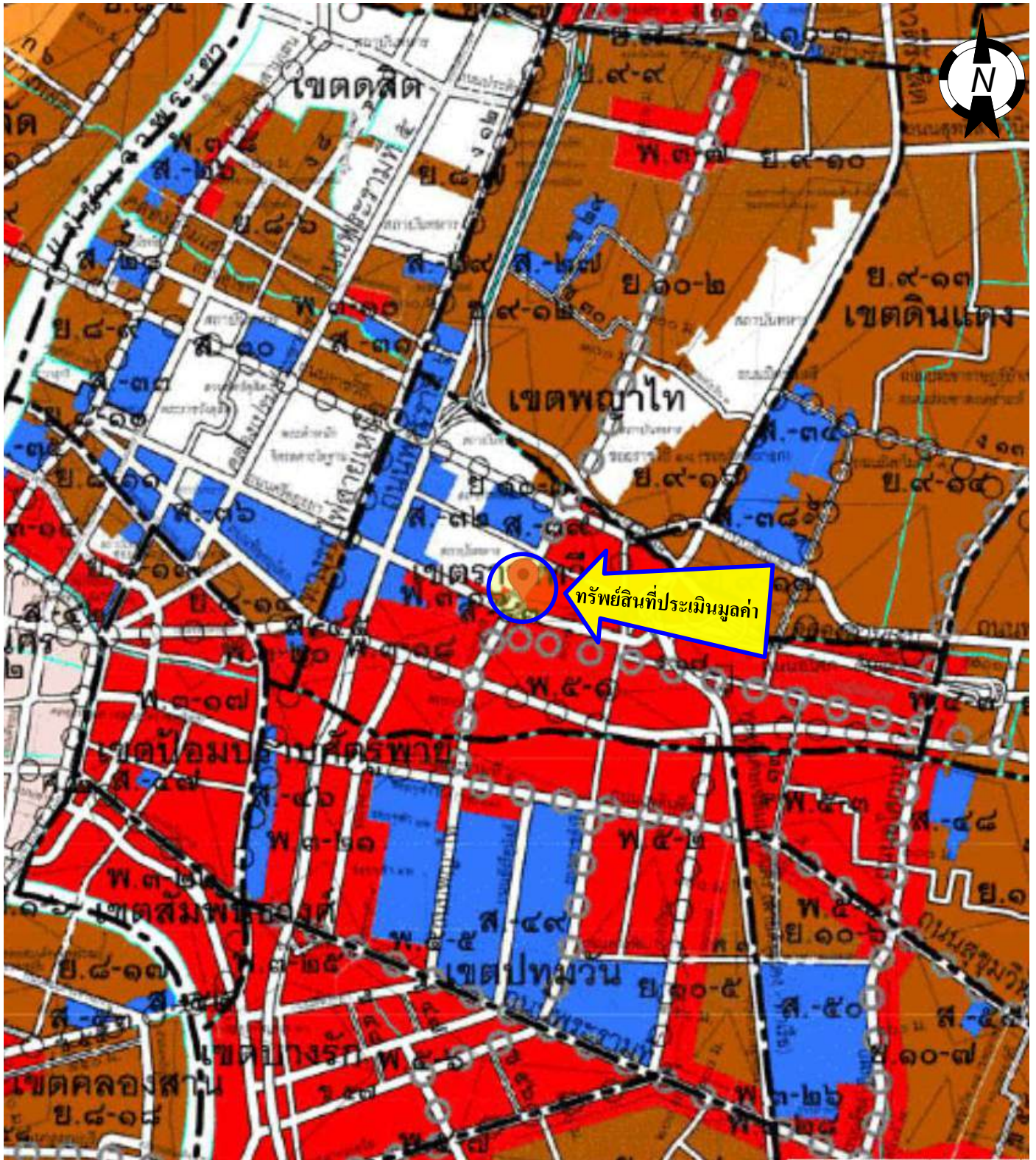
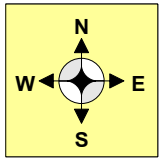
บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
 โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ผังระวาง



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



บริษัท คิวอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

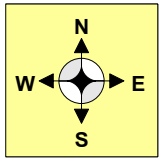
2026-02-0034(GEN)

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
 โฉนดที่ดินเลขที่ 1251 จำนวน 1 แปลง
 เนื้อที่ 2-3-13.4 ไร่ หรือ 1,113.4 ตารางวา
 พร้อมอาคารสิริภิญโญ เลขที่ 475
 (อาคารสำนักงาน 17 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น)



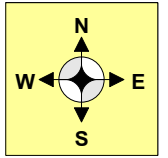
- ข้อมูลราคาตลาดที่ดิน
- ข้อมูลราคาตลาดสำนักงาน



ข้อมูล	ประเภท	เนื้อที่ดิน	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตร.ว.)
1	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	1,788.0 ตารางวา	เสนอขาย 2,200,000.-บาท/ตร.ว.
2	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	292.0 ตารางวา	ซื้อขาย 1,440,000.-บาท/ตร.ว.
3	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	400.0 ตารางวา	เสนอขาย 1,000,000.-บาท/ตร.ว.
4	ที่ดินว่างเปล่า	3,852.8 ตารางวา	เสนอขาย 1,650,000.-บาท/ตร.ว.

--- โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มฝั่งตะวันตก

	บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด QUALITY APPRAISAL CO.,LTD. 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576	2026-02-0034(GEN)
		แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
		ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



GPS. Lat 13.757954 Long 100.535420

ตำแหน่งที่ดิน		ตำบล ถนนพญาไท		อำเภอ ราชเทวี(ดุสิต)				จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ลำดับ	โฉนดเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ไร่	งาน	ตร.วา	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1	1251	5136 III 6620-5	77	166	2	3	13.4	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญโญ
เนื้อที่ดินรวม					2	3	13.4	(1,113.4 ตารางวา)
ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ								

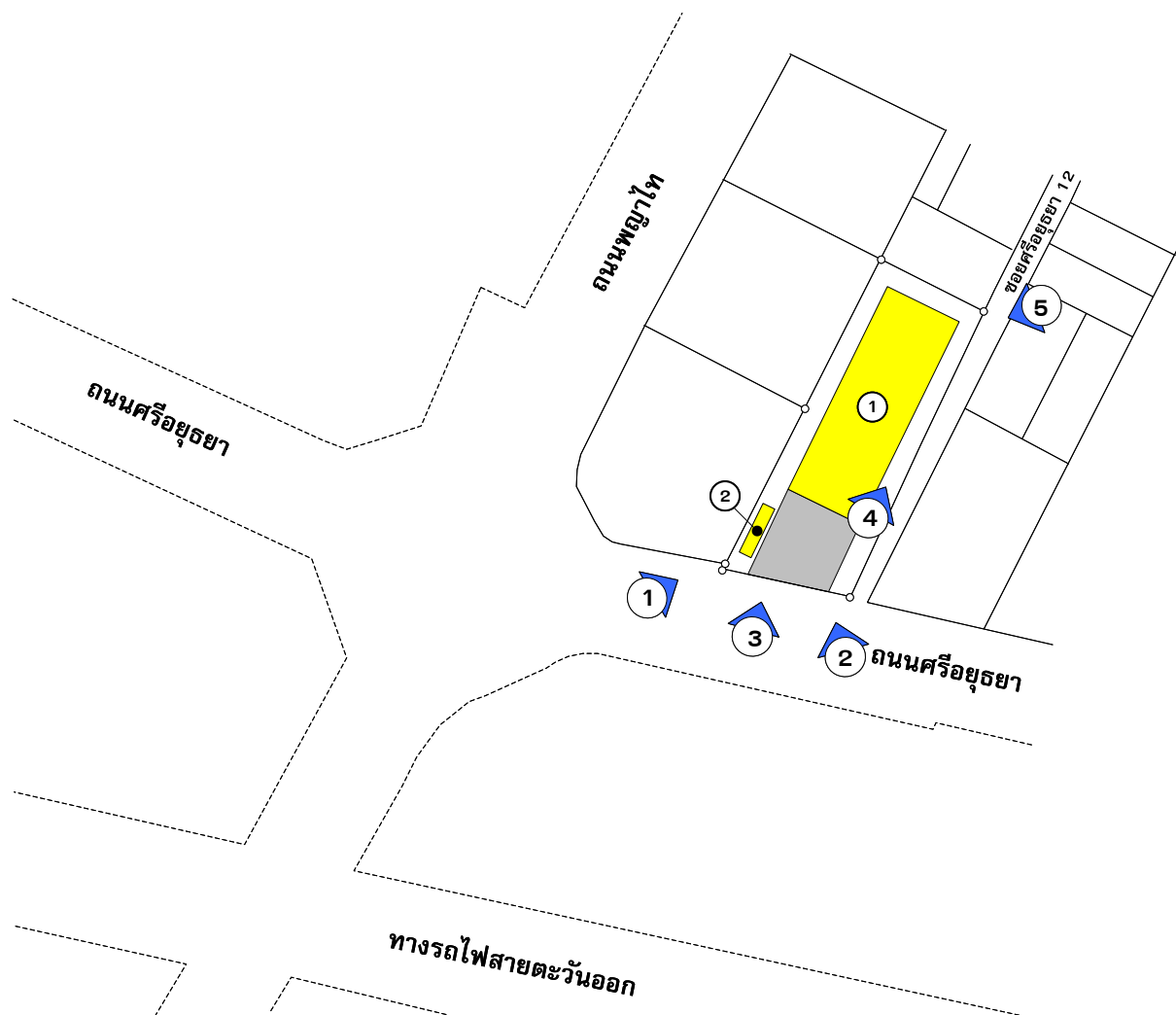
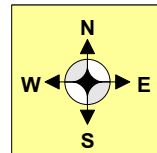


บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576





2026-02-0034(GEN)

ผังที่ดิน : ไม่เข้ามาตราส่วน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

-  อาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
-  อาคารร้านค้าชั้นเดียว
-  ลานคอนกรีตรอบอาคาร
-  จุดถ่ายภาพ



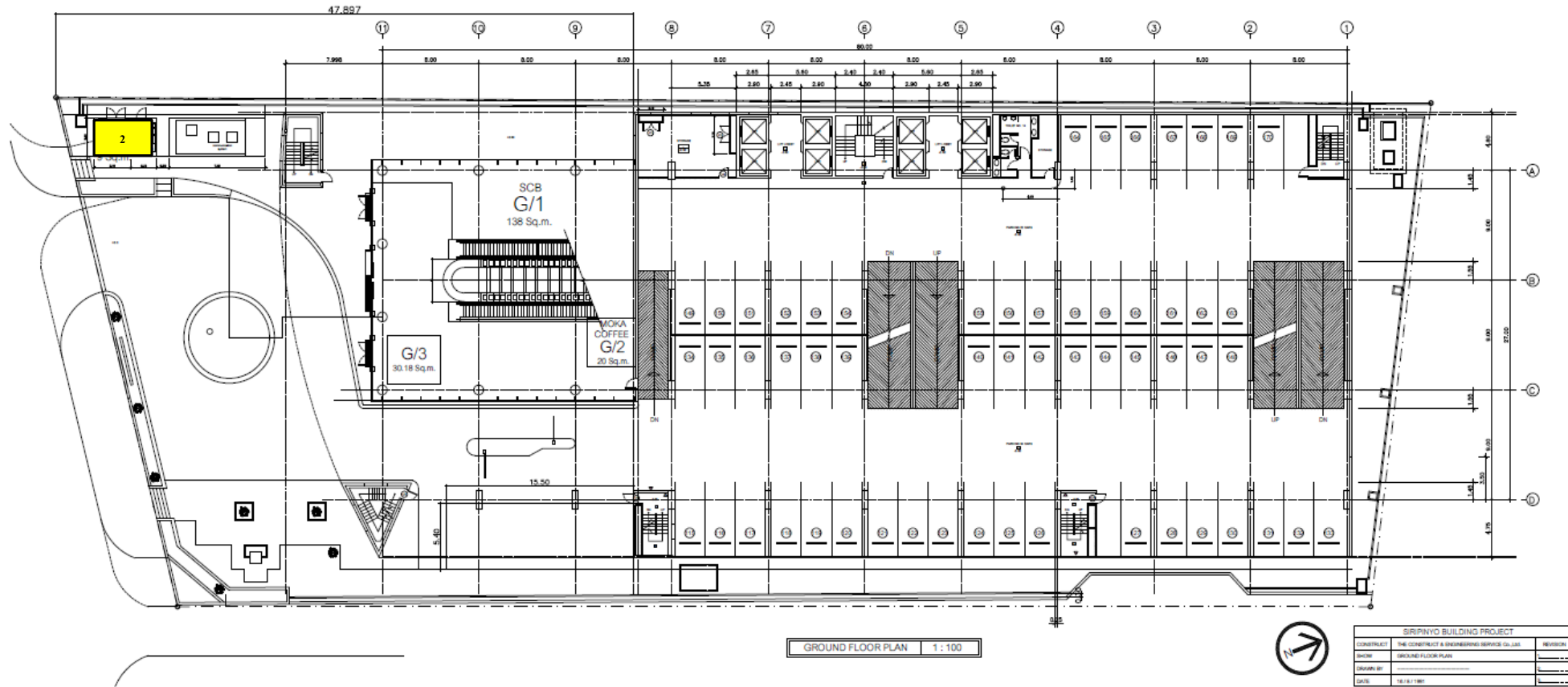
บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ผังแสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2

แบบแปลนชั้น G



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด

QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

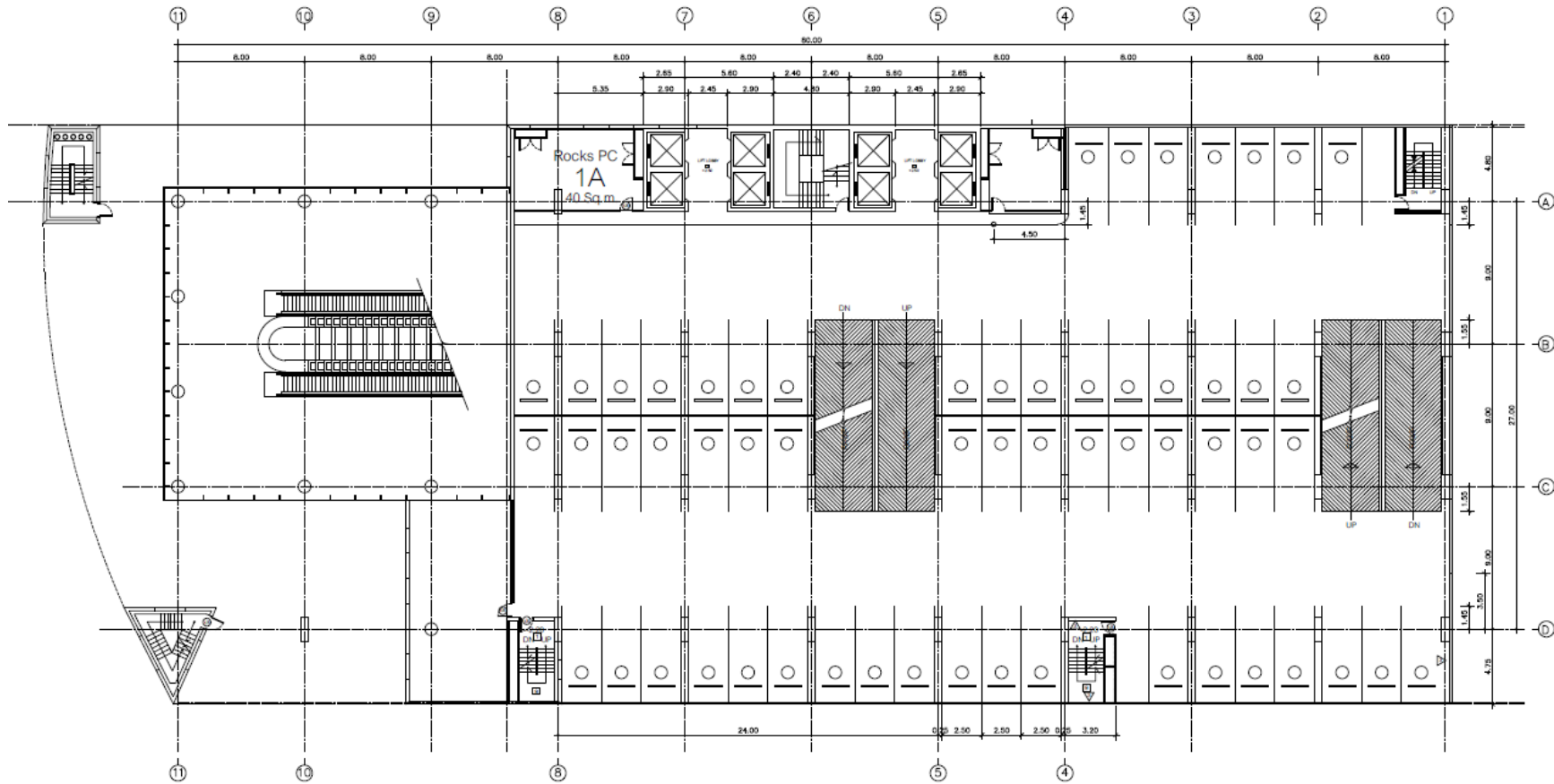
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



1st FLOOR PLAN 1 : 100



SIRIPINYO BUILDING PROJECT		
CONSTRUCT	THE CONSTRUCT & ENGINEERING SERVICE CO.,LTD.	REVISION
SHOW	1st FLOOR PLAN	1
DRAWN BY		2
DATE	18/12/1991	3

แบบแปลนชั้น 1



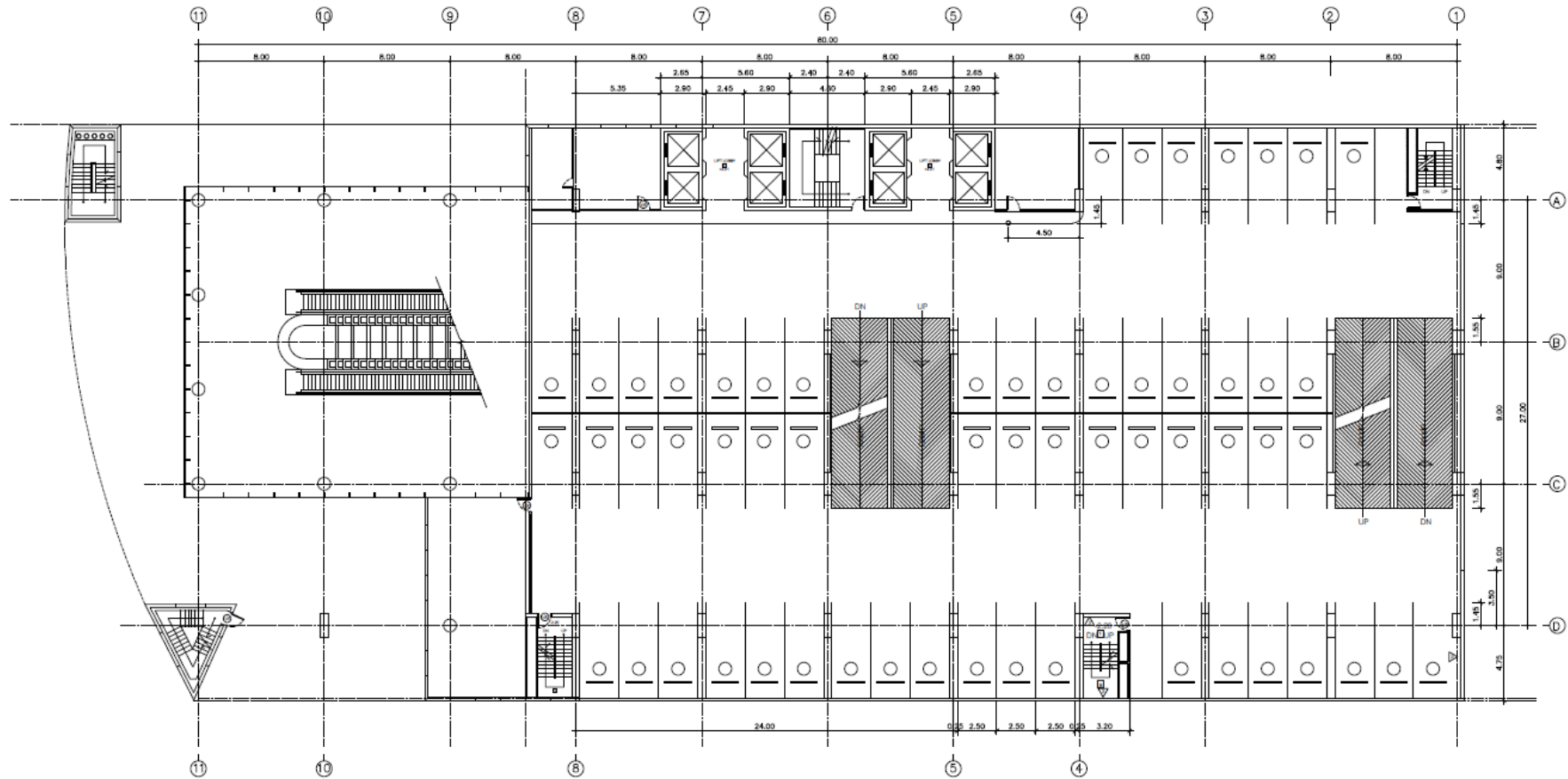
บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



2nd FLOOR PLAN 1:100



SIRIPINYO BUILDING PROJECT		
CONSTRUCT	THE CONSTRUCT & ENGINEERING SERVICE Co.,LTD.	REVISION
SYMBOL	2nd FLOOR PLAN	1
DRAWN BY		2
DATE	16/ 01/ 1991	3

แบบแปลนชั้น 2

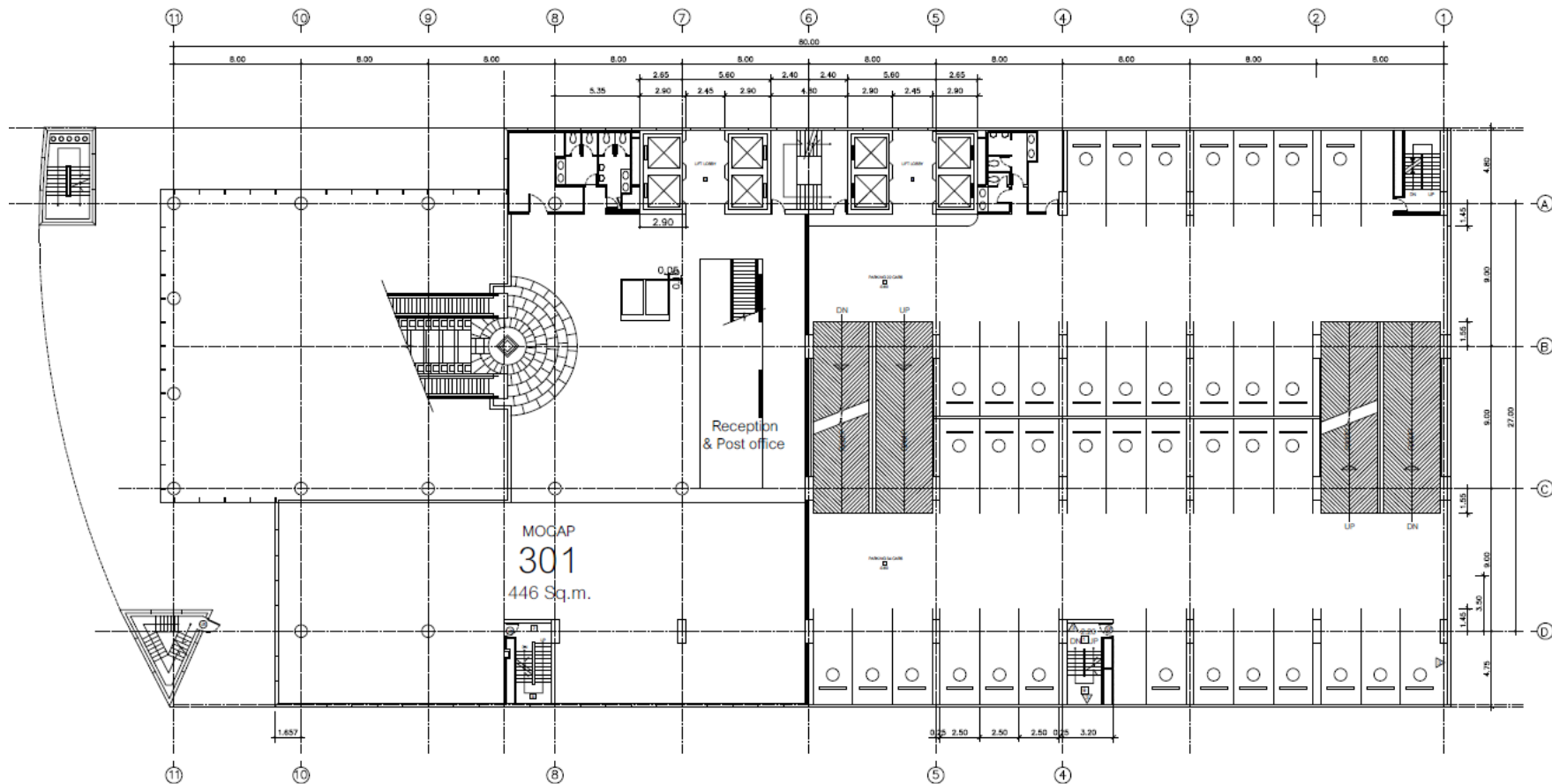


บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



3rd FLOOR PLAN 1 : 100



SIRIPINYO BUILDING PROJECT		
CONSTRUCT	THE CONSTRUCT & ENGINEERING SERVICE CO.,LTD.	REVISION
SHOW	3rd FLOOR PLAN	1
DRAWN BY		2
DATE	16/10/1991	3

แบบแปลนชั้น 3



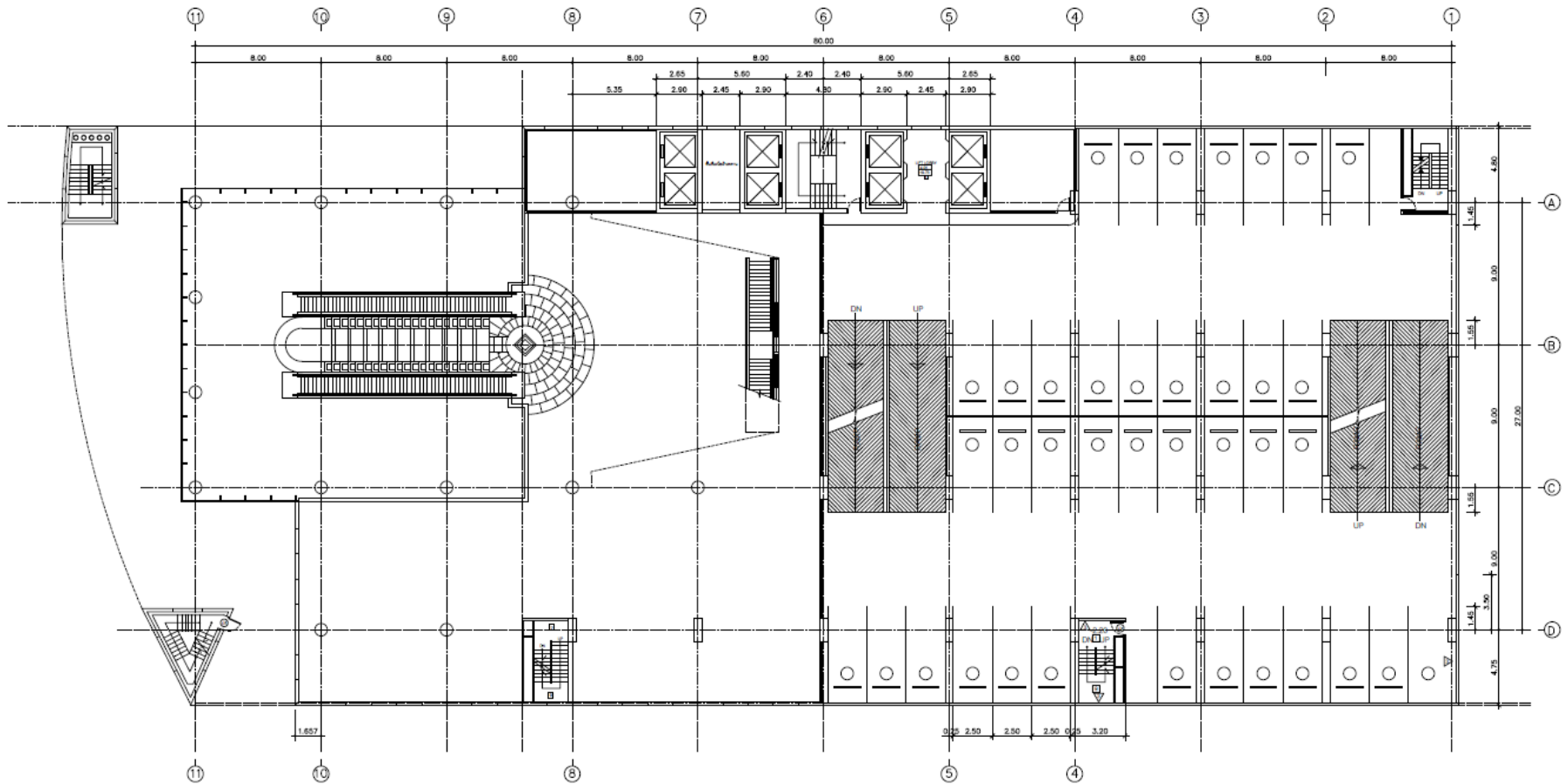
บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



4th FLOOR PLAN 1 : 100

แบบแปลนชั้น 4



SIRIPINYO BUILDING PROJECT		
CONSTRUCT	THE CONSTRUCT & ENGINEERING SERVICE Co.,LTD.	REVISION
SHOW	4th FLOOR PLAN
DRAWN BY
DATE	18/11/1991



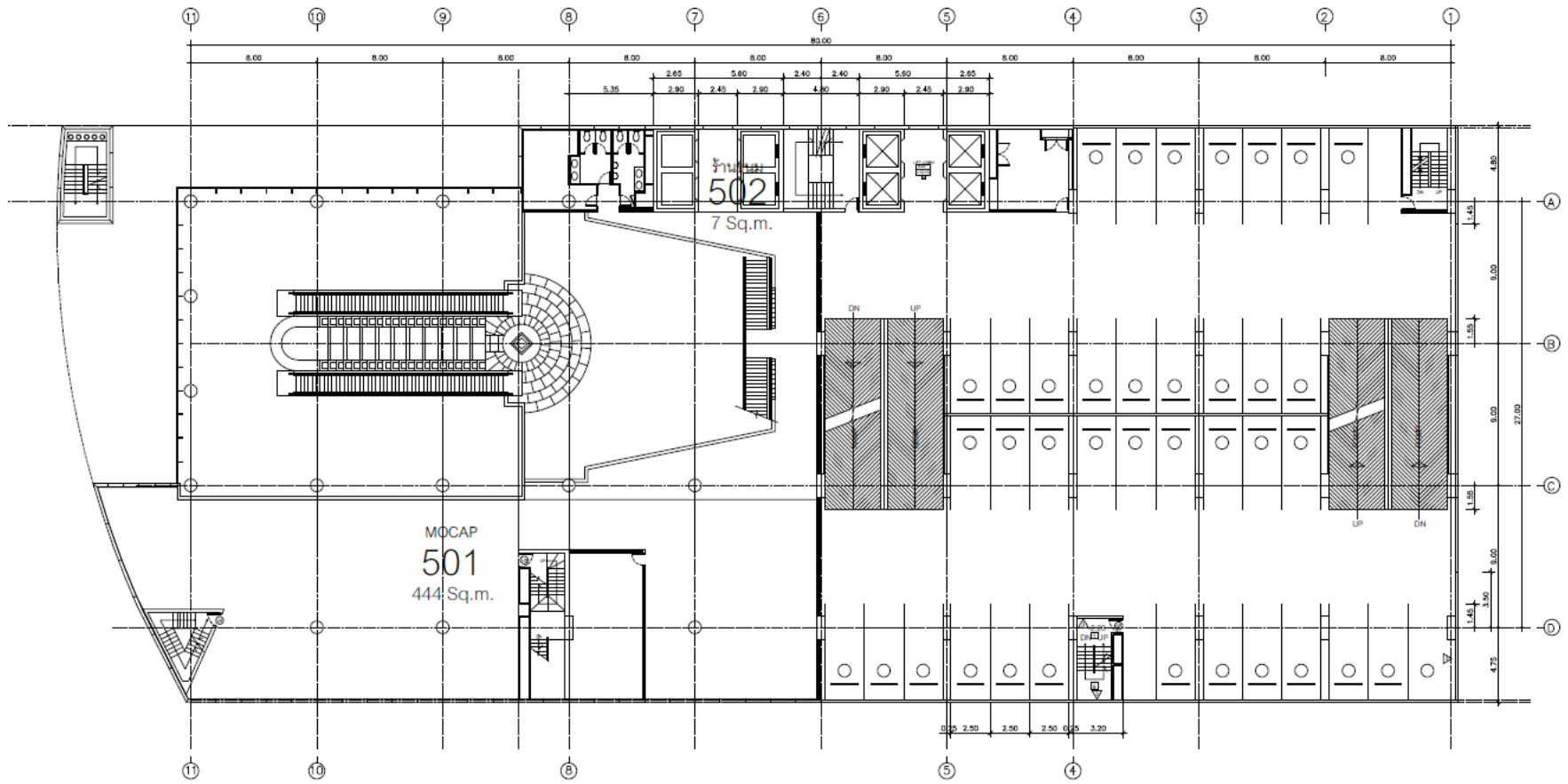
บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



5th FLOOR PLAN 1:100



SIRIPINYO BUILDING PROJECT		
CONSTRUCT	THE CONSTRUCT & ENGINEERING SERVICE Co.,Ltd.	REVISION
SHOW	5th FLOOR PLAN	
DRAWN BY		
DATE	16 / 8 / 1991	

แบบแปลนชั้น

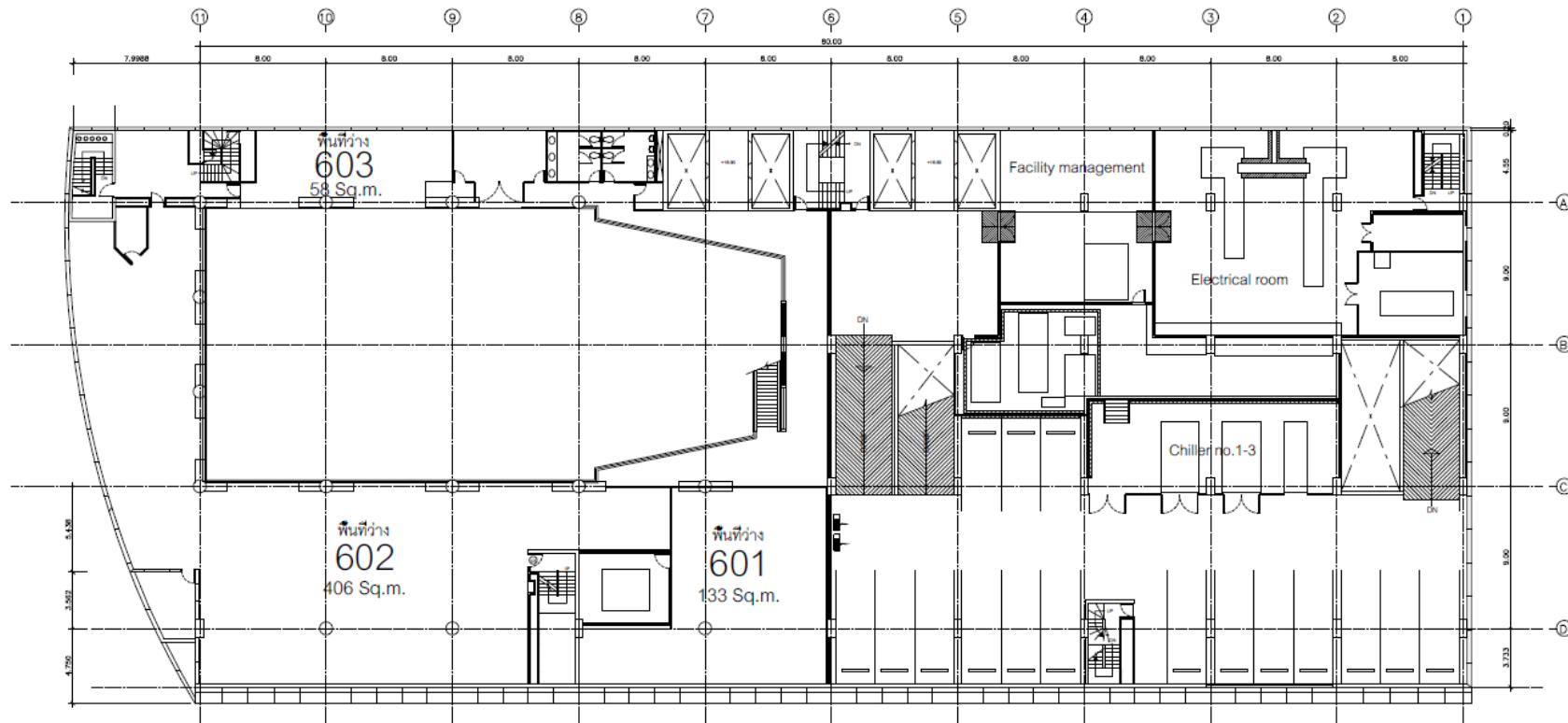


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



Total area = 597 sq.m.

6-7th FLOOR PLAN 1 : 100



SIRIPINYO BUILDING PROJECT		
CONSTRUCT	THE CONSTRUCT & ENGINEERING SERVICE Co.,LTD.	REVISION
SHOW	6-7th FLOOR PLAN	
DRAWN BY		
DATE	16/11/1991	

แบบแปลนชั้น6-7

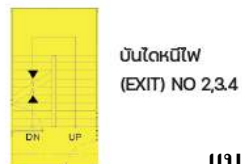
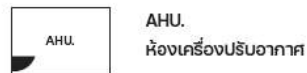
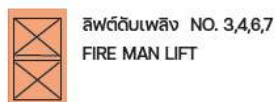
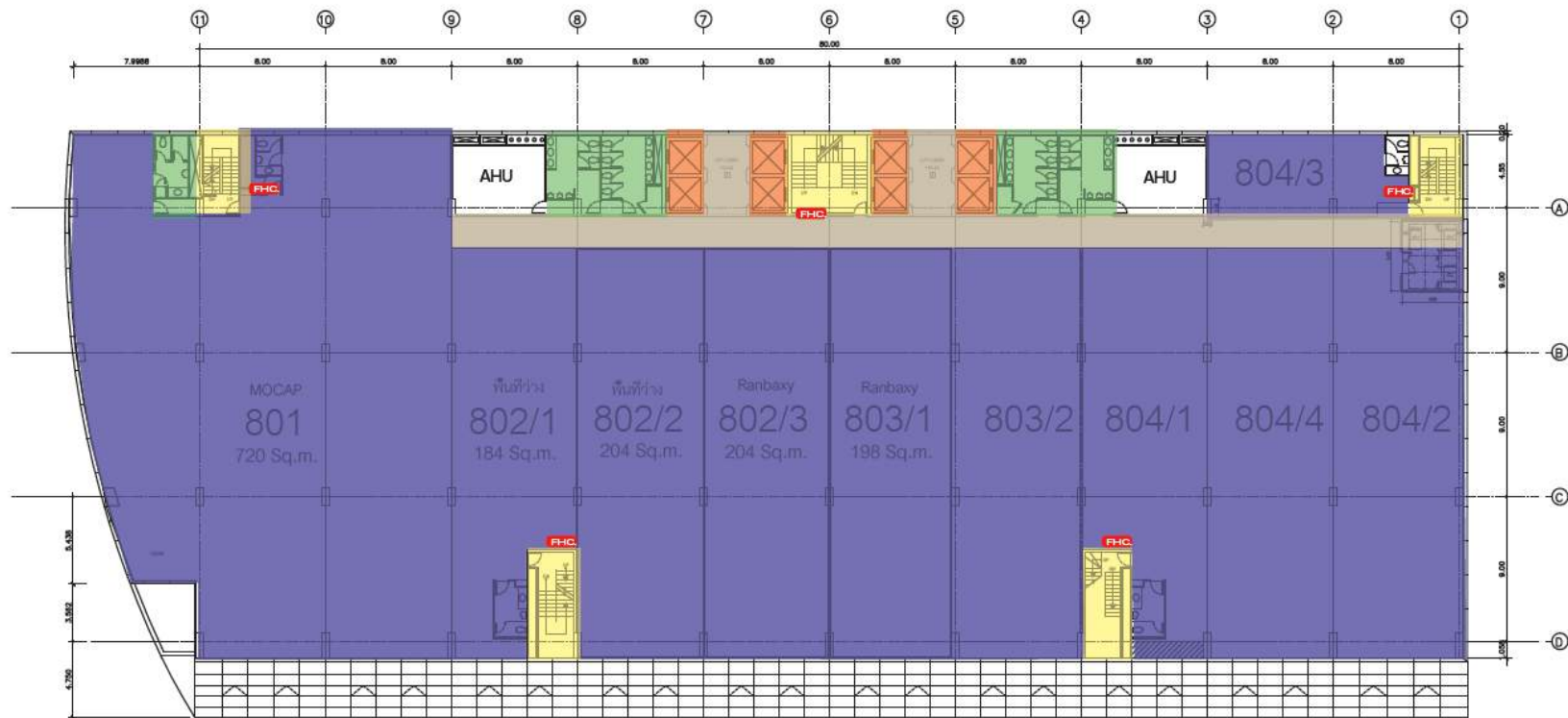


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



แบบแปลนชั้น 8



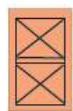
บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



ลิฟต์ดับเพลิง NO. 3,4,6,7
FIRE MAN LIFT



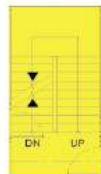
FHC
ตู้ดับเพลิง



AHU.
ห้องเครื่องปรับอากาศ



ห้องน้ำ (TOILET)



บันไดหนีไฟ
(EXIT) NO 2,3,4

แบบแปลนชั้น 9



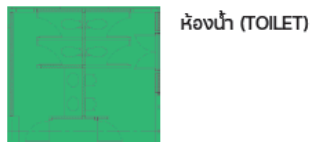
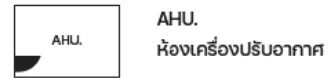
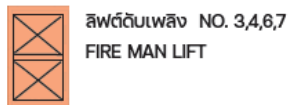
บริษัท คิวอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



แบบแปลนชั้น 10



บริษัท ควบลิตี แอปพร้าซัล จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



	ลิฟต์ดับเพลิง NO. 3,4,6,7 FIRE MAN LIFT		FHC ตู้ดับเพลิง		AHU. ห้องเครื่องปรับอากาศ
	ห้องน้ำ (TOILET)		บันไดหนีไฟ (EXIT) NO 2,3,4 แบบแปลนชั้น 11		



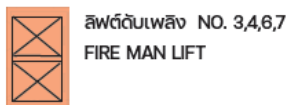
บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



ลิฟต์ดับเพลิง NO. 3,4,6,7
FIRE MAN LIFT



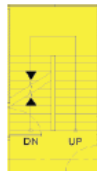
FHC
ตู้ดับเพลิง



AHU.
ห้องเครื่องปรับอากาศ



ห้องน้ำ (TOILET)



บันไดหนีไฟ
(EXIT) NO 2,3,4

แบบแปลนชั้น 12



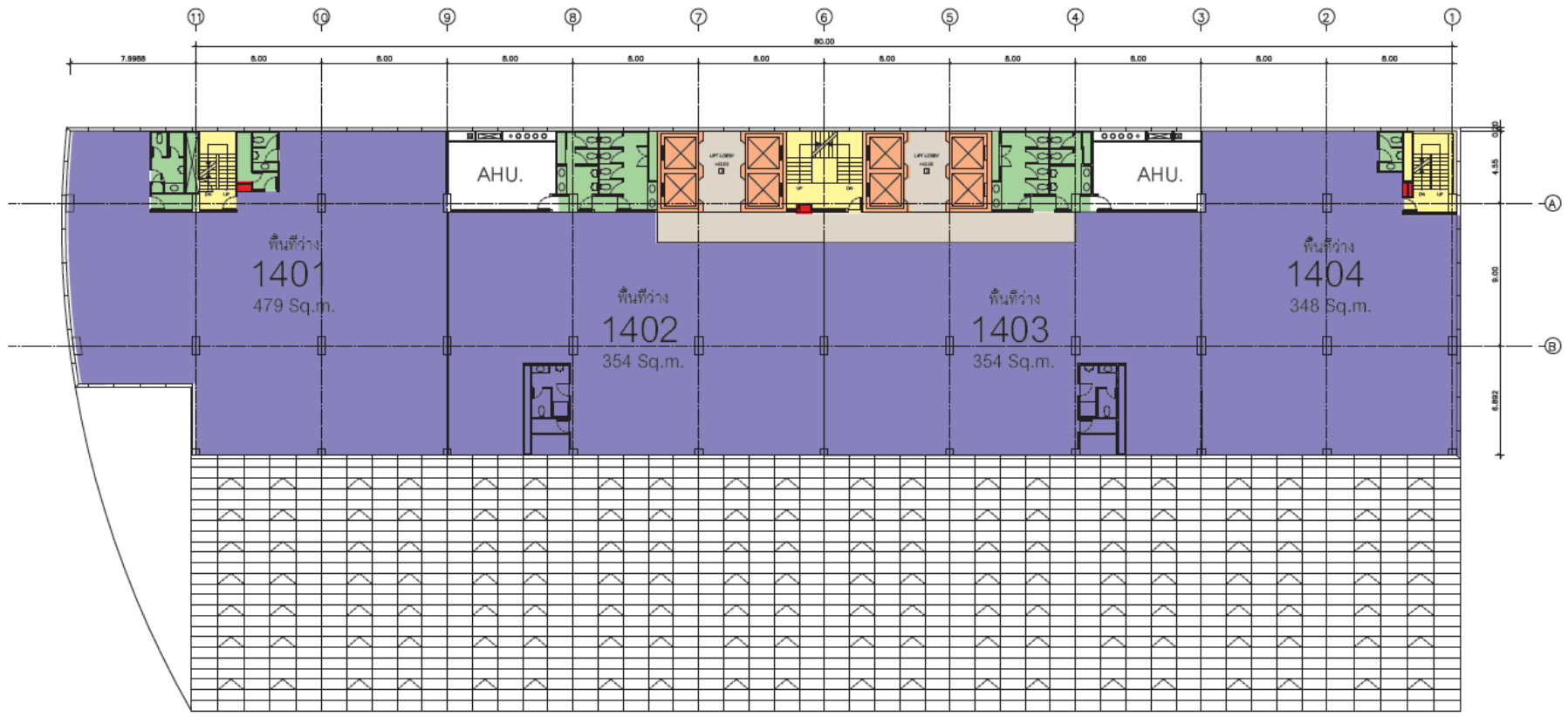
บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



	ลิฟต์ดับเพลิง NO. 3,4,6,7 FIRE MAN LIFT		FHC ตู้ดับเพลิง		AHU. ห้องเครื่องปรับอากาศ
	ห้องน้ำ (TOILET)		บันไดหนีไฟ (EXIT) NO 2,3,4		

แบบแปลนชั้น 14

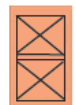
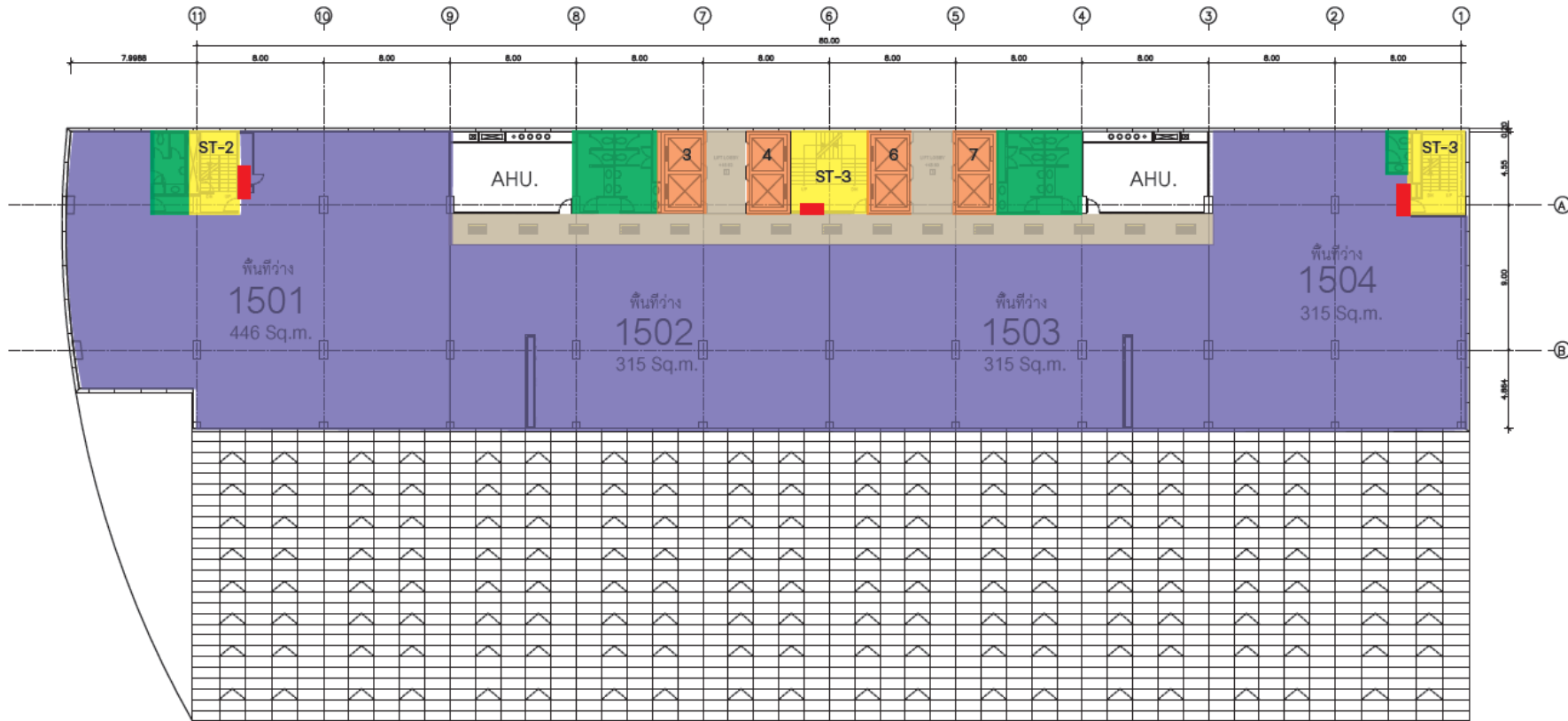


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



ลิฟต์ดับเพลิง NO. 3,4,6,7
FIRE MAN LIFT



FHC
ตู้ดับเพลิง



AHU.
ห้องเครื่องปรับอากาศ



ห้องน้ำ (TOILET)



บันไดหนีไฟ
(EXIT) NO 2,3,4

แบบแปลนชั้น 15



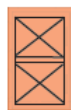
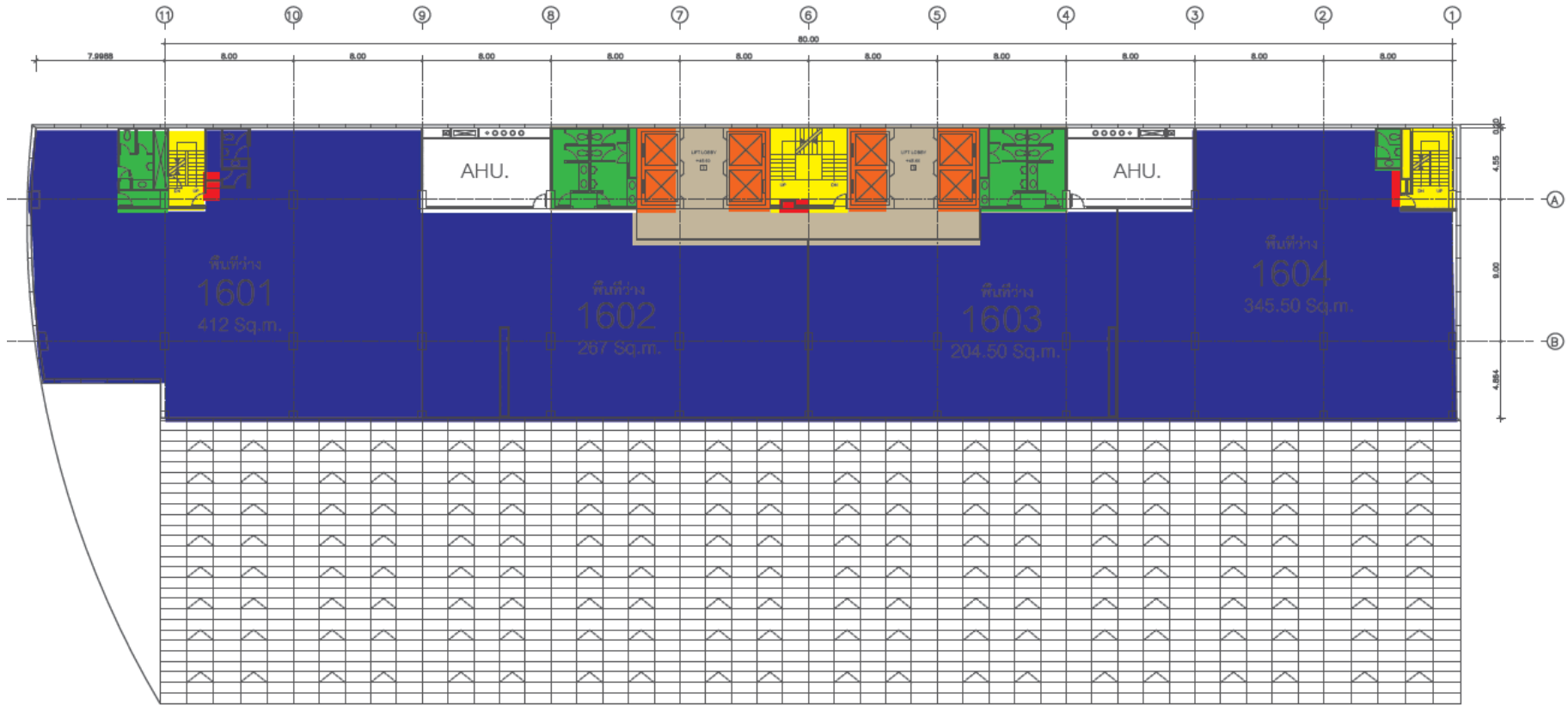
บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



ลิฟต์ดับเพลิง NO. 3,4,6,7
FIRE MAN LIFT



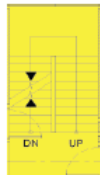
FHC
ตู้ดับเพลิง



AHU.
ห้องเครื่องปรับอากาศ



ห้องน้ำ (TOILET)



บันไดหนีไฟ
(EXIT) NO 2,3,4

แบบแปลนชั้น 16



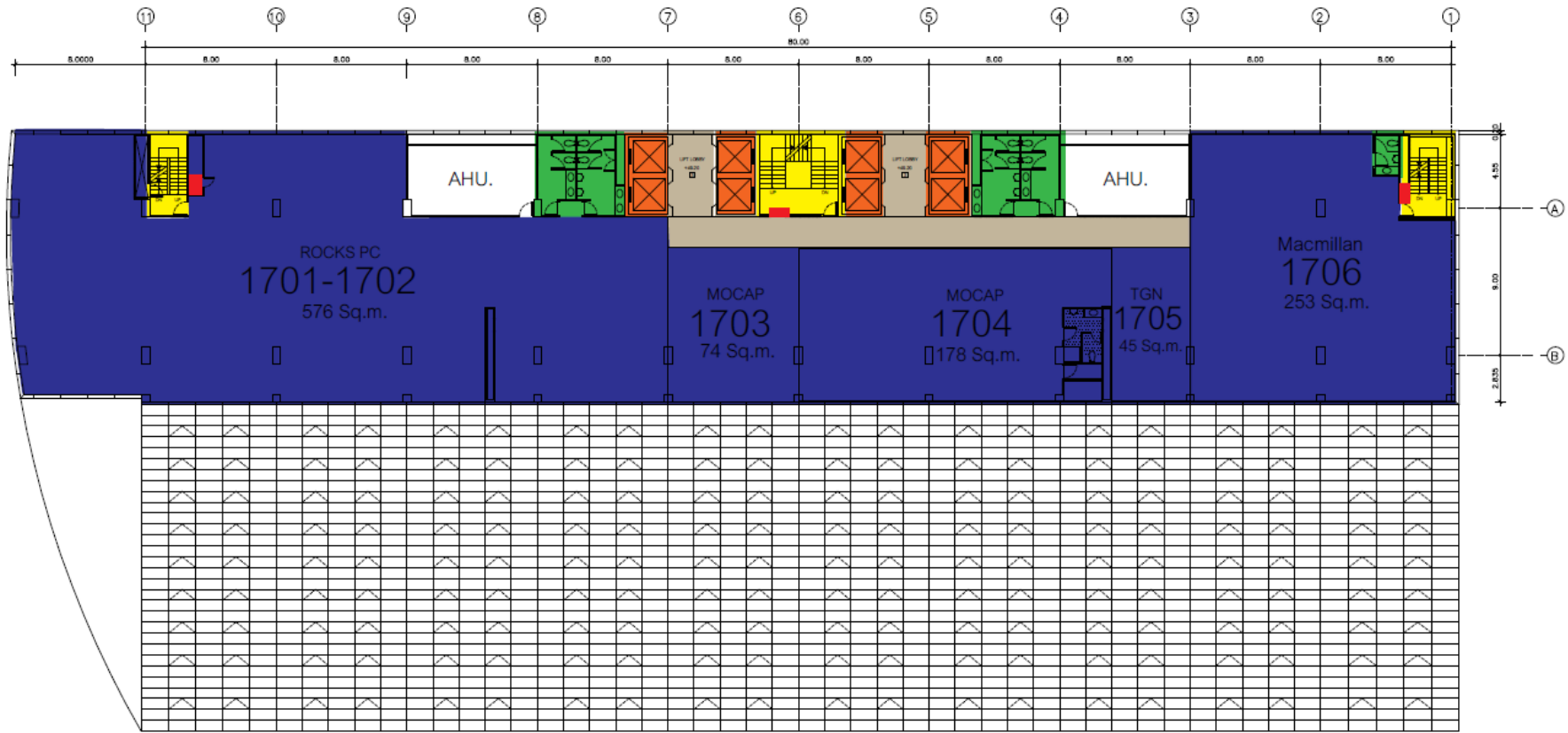
บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



	ลิฟต์ดับเพลิง NO. 3,4,6,7 FIRE MAN LIFT		FHC ตู้ดับเพลิง		AHU. ห้องเครื่องปรับอากาศ
	ห้องน้ำ (TOILET)		บันไดหนีไฟ (EXIT) NO 2,3,4		

แบบแปลนชั้น 17

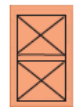
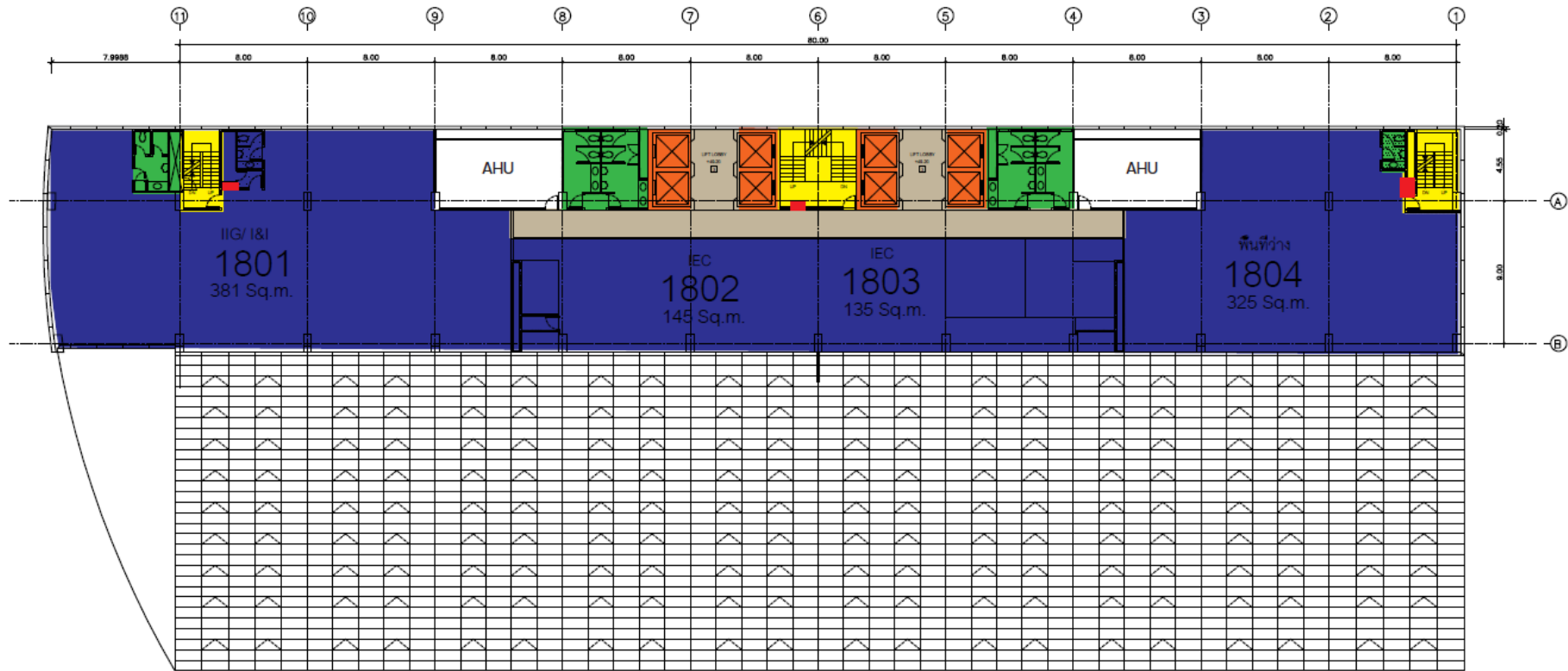


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



ลิฟต์ดับเพลิง NO. 3,4,6,7
FIRE MAN LIFT



ห้องน้ำ (TOILET)



FHC
ตู้ดับเพลิง



บันไดหนีไฟ
(EXIT) NO 2,3,4



AHU.
ห้องเครื่องปรับอากาศ

แบบแปลนชั้น 18



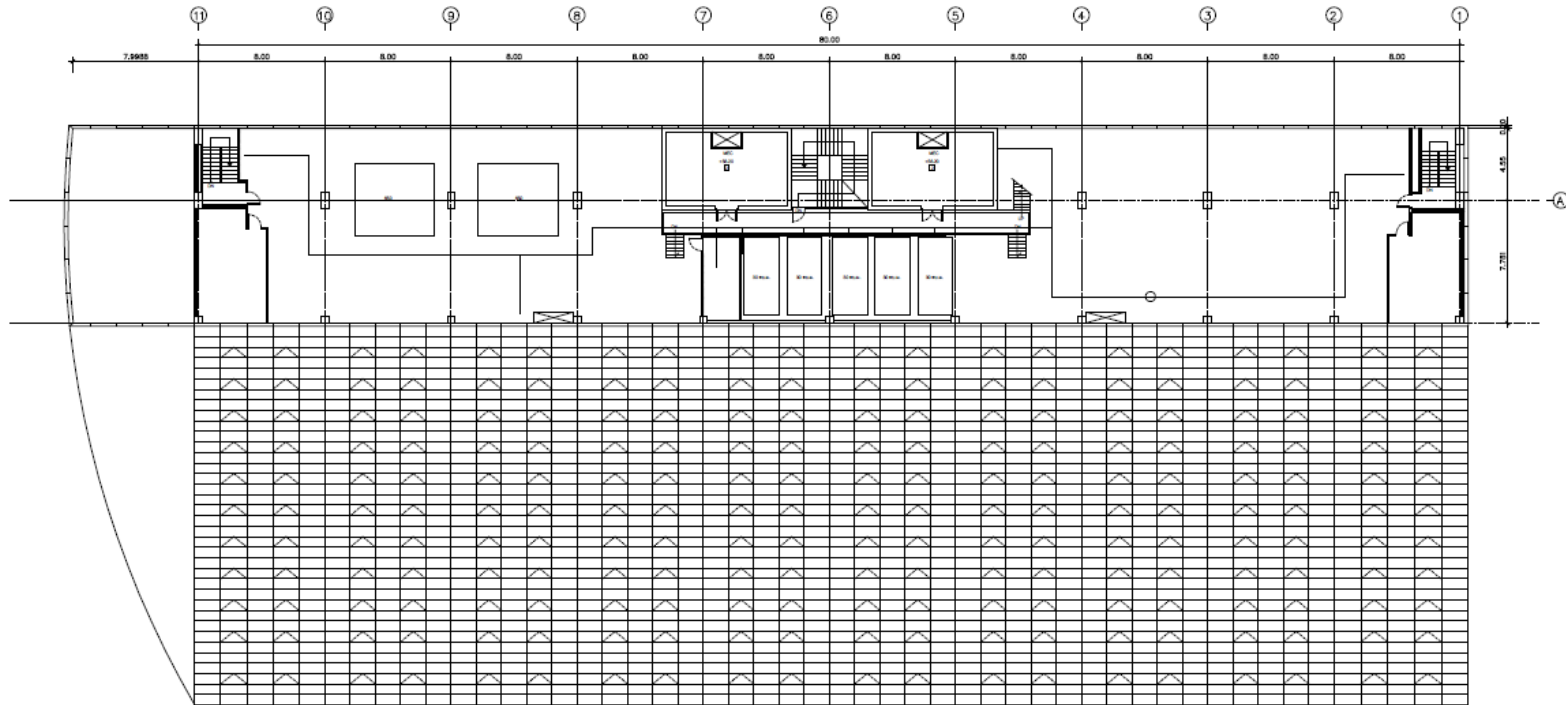
บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



ROOF PLAN 1 : 100



SIRINYO BUILDING PROJECT		
CONSTRUCT	THE CONSTRUCT & ENGINEERING SERVICE Co.,LTD.	REVISION
SHOW	ROOF PLAN	1. _____
DRAWN BY	_____	2. _____
DATE	16/11/1991	3. _____

แบบแปลนชั้นดาดฟ้า



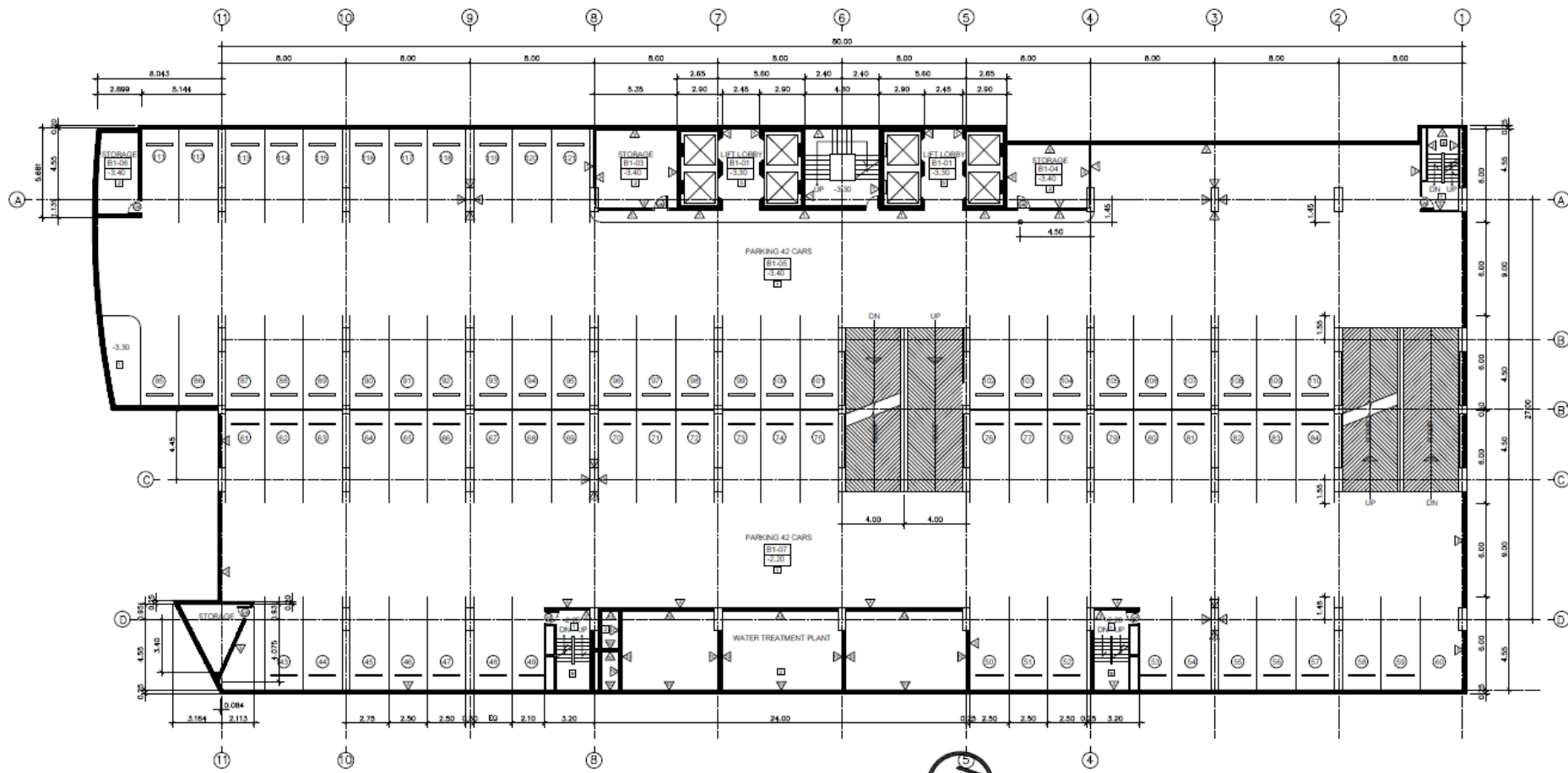
บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



BASEMENT 1 1 : 100

แบบแปลนชั้นB1

SIRIPINYO BUILDING PROJECT		
CONSTRUCT	THE CONSTRUCT & ENGINEERING SERVICE CO.,LTD.	REVISION
SHOW	BASEMENT 1 FLOOR PLAN	1. _____
DRAWN BY		2. _____
DATE	16 / 9 / 1991	3. _____

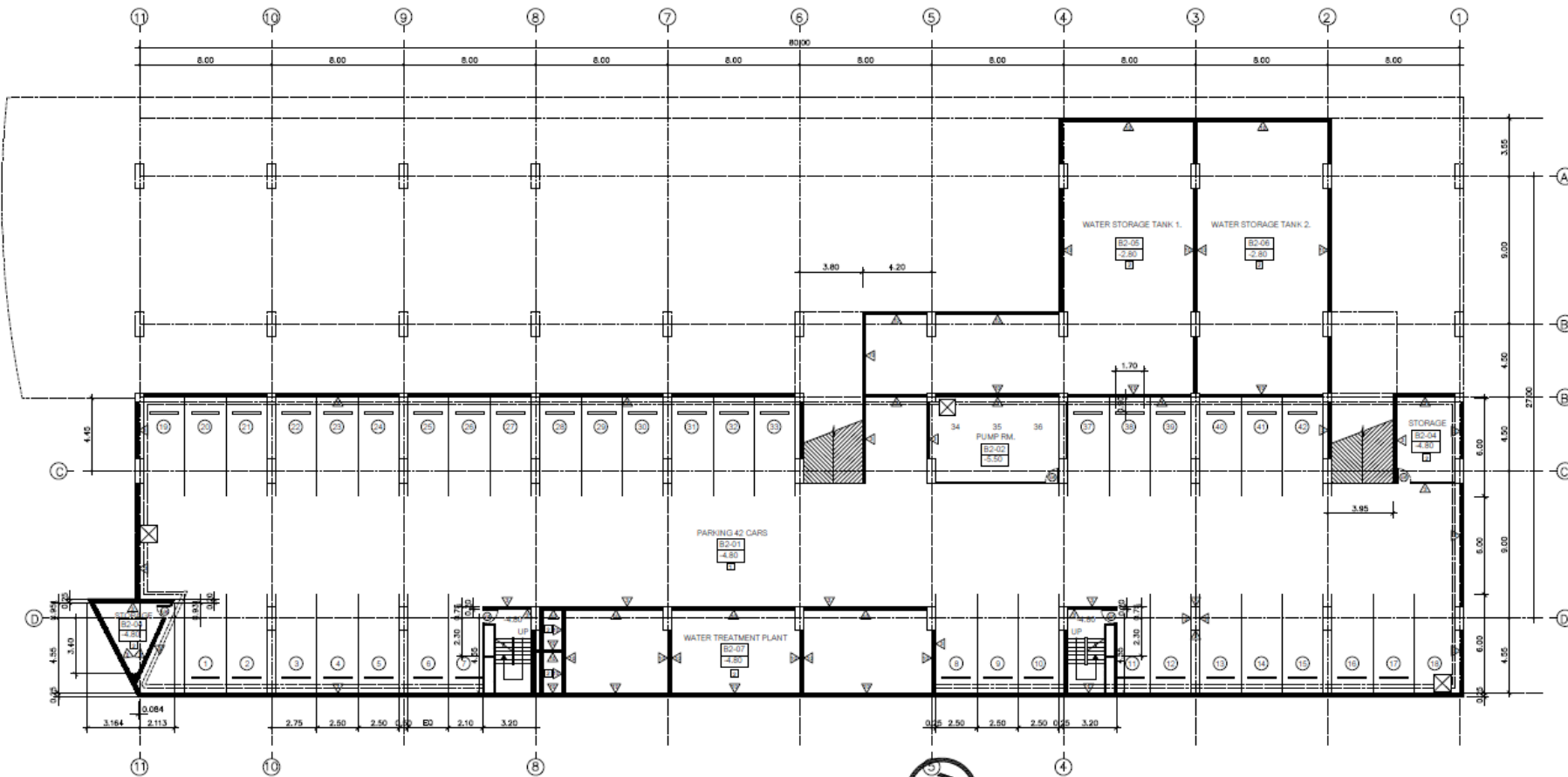


บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



BASEMENT 2 1 : 100

แบบแปลนชั้นB2

SIRIPINYO BUILDING PROJECT		
CONSTRUCT	THE CONSTRUCT & ENGINEERING SERVICE CO.,LTD.	REVISION
SHOW	BASEMENT 2 FLOOR PLAN	1.
DRAWN BY		2.
DATE	18 / 8 / 1991	3.



บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

แบบแปลนอาคาร : ไม่เข้ามาตรฐาน

ทรัพย์สินประเมินมูลค่า



สภาพถนนศรีอยุธยาบริเวณแยกเข้าอาคารอาคารศิริวิทยุ โทรทัศน์ที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนศรีอยุธยา บริเวณแยกเข้าอาคารอาคารศิริวิทยุ โทรทัศน์ที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพ ถนนศรีอยุธยา บริเวณผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพบริเวณด้านข้างอาคารอาคารสิริภิญโญทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพด้านข้างซอยศรีอยุธยา 12 อาคารอาคารสิริภิญโญทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)

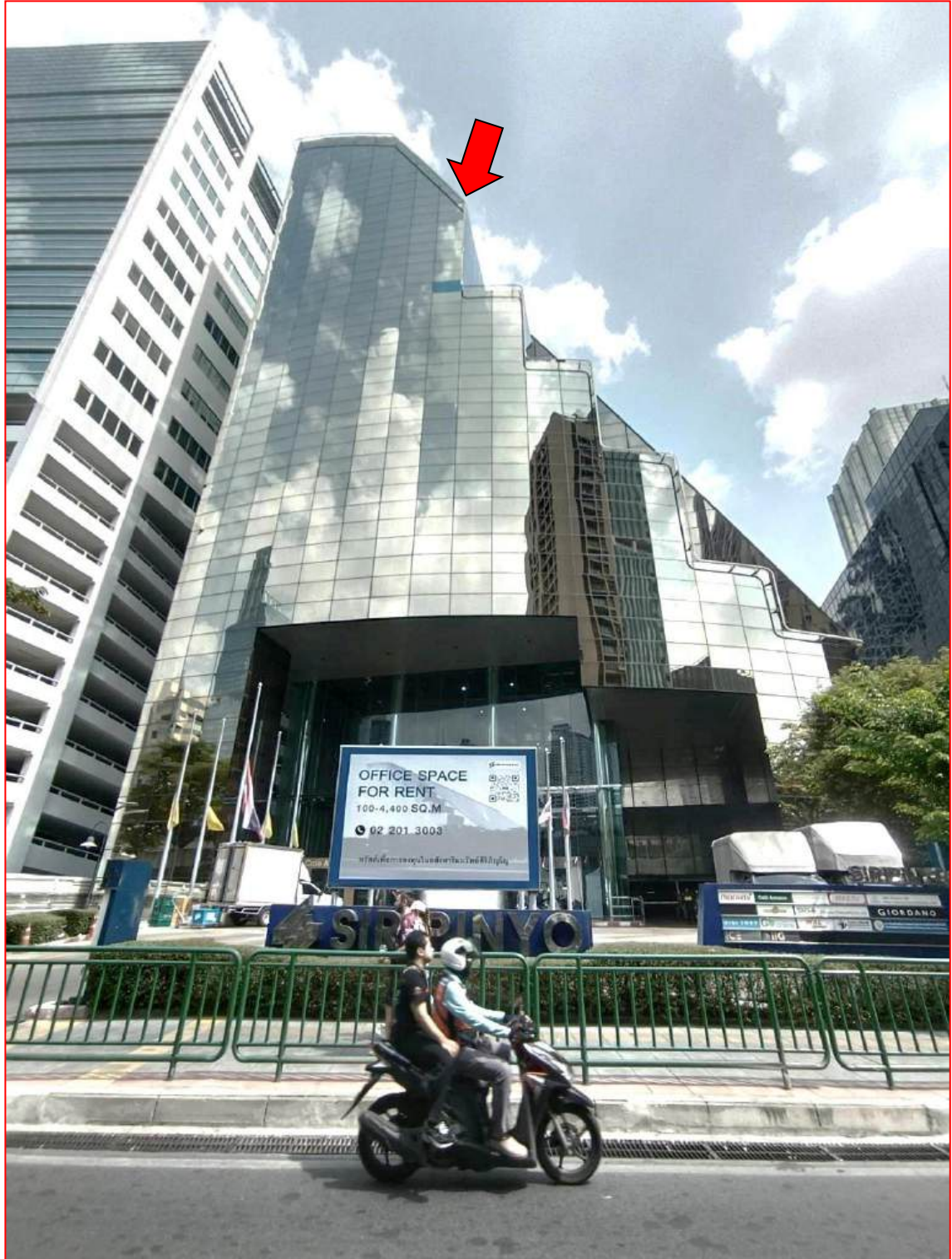


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพอาคารสำนักงานสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น (อาคารสิริภิญโญ)



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

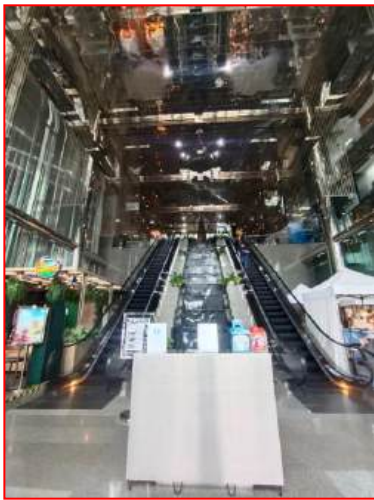
2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

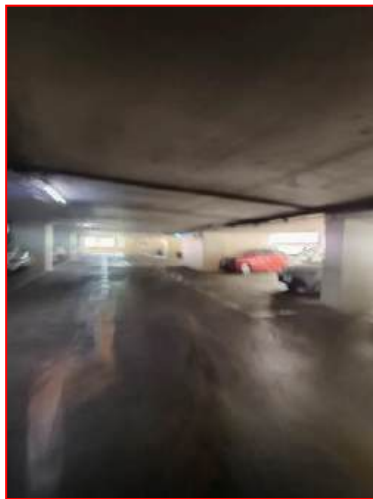
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพบริเวณภายในอาคารชั้น G - ทางเข้าอาคาร



สภาพบริเวณภายในอาคารชั้น G - โถง / บันไดเลื่อน



สภาพบริเวณภายในอาคารบริเวณที่จอดรถ ชั้น GA

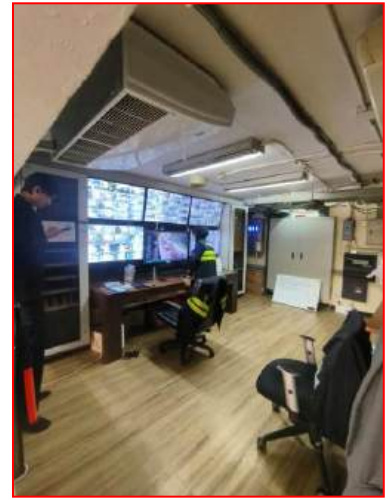


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

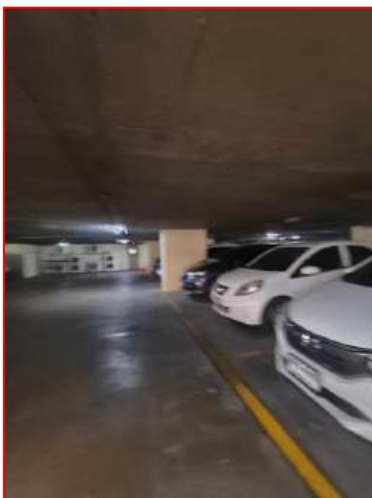
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพบริเวณภายในอาคารชั้นที่1 – ห้องทำงาน-ห้อง CCTV



สภาพบริเวณภายในอาคารบริเวณที่จอดรถ ชั้น GB



สภาพบริเวณภายในอาคารบริเวณที่จอดรถ ชั้น GB

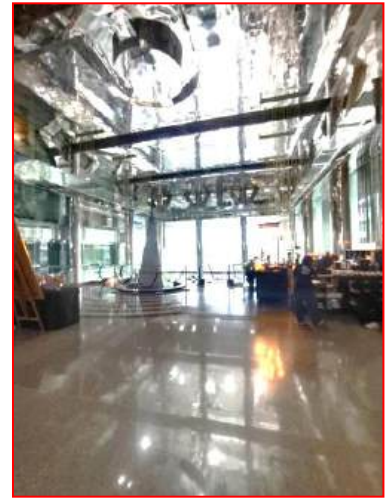
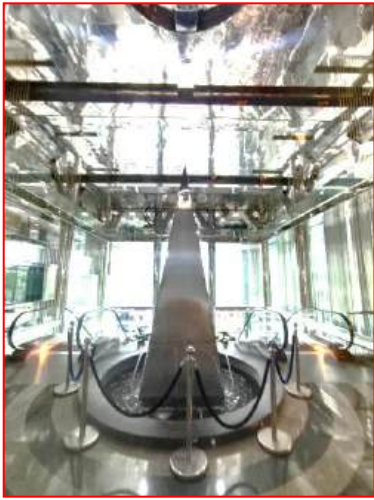


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

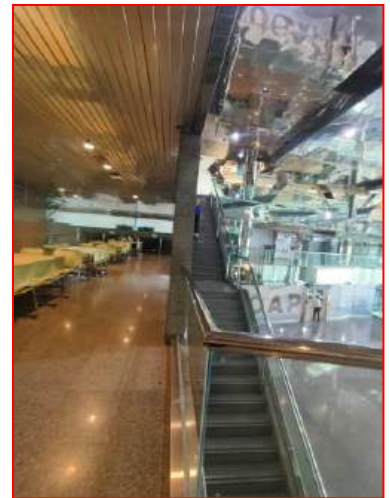
2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพบริเวณภายในอาคาร - สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 3



สภาพบริเวณภายในอาคาร - สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 5



สภาพภายในอาคาร บริเวณที่จอดรถ ชั้นที่ 5



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

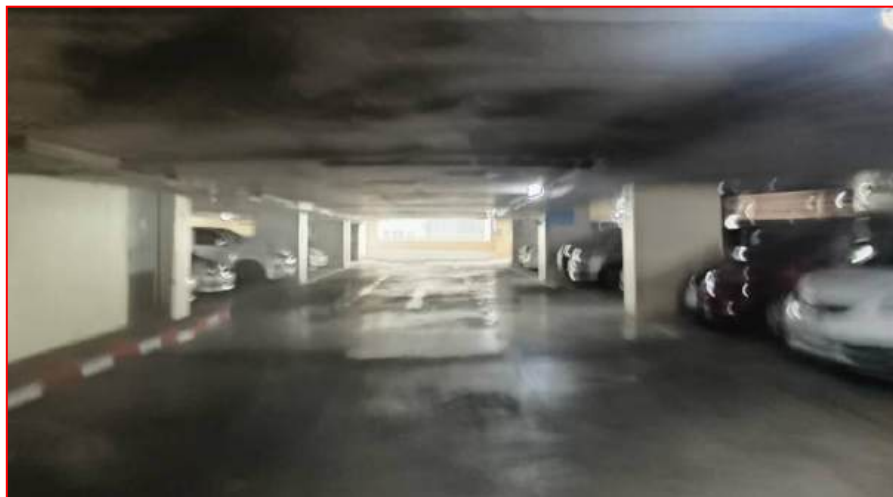
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 6



สภาพบริเวณห้องน้ำบริเวณที่จอดรถ ชั้นที่ 6



สภาพบริเวณที่จอดรถ ชั้นที่ 6



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 7



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 7



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 7



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 8



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 9



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 10



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

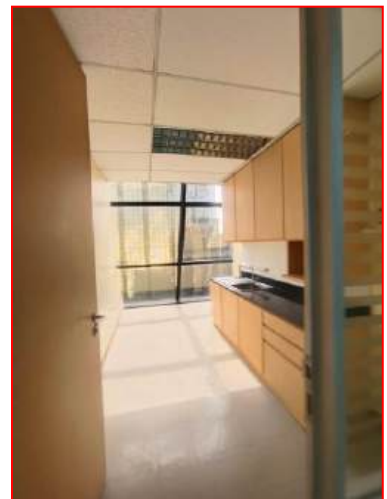
2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 11



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 11



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 12



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

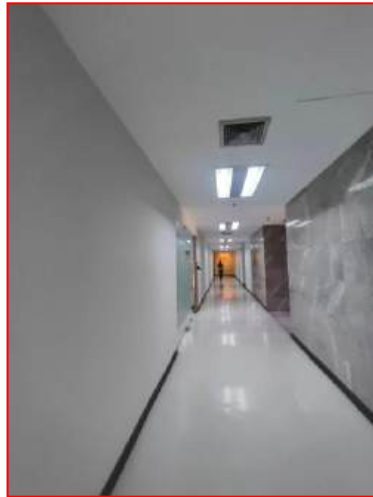
2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

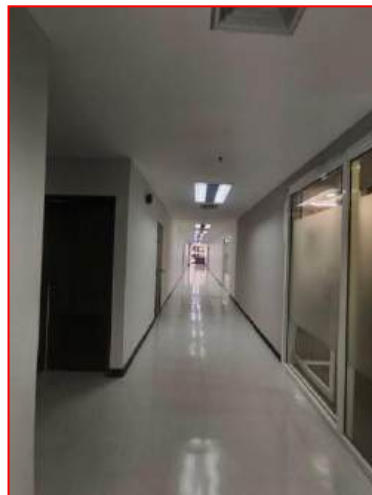
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 14



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 15



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 16



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

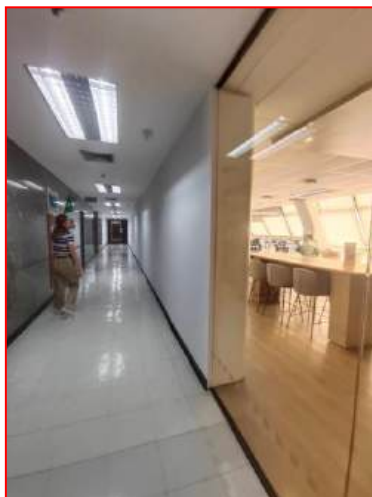
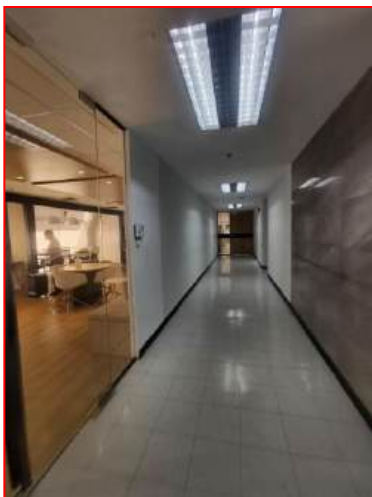
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 17



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 18



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่18



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคาร ชั้นดาดฟ้า



สภาพภายในอาคาร ชั้นดาดฟ้า



สภาพภายในอาคาร ชั้นดาดฟ้า

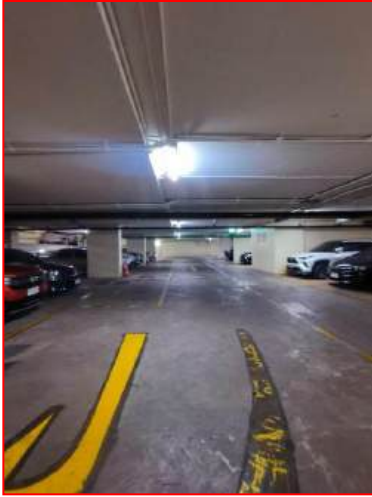


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคารบริเวณที่จอดรถ ชั้นใต้ดิน B1



สภาพภายในอาคารบริเวณที่จอดรถ ชั้นใต้ดิน B2



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพสภาพภายนอกอาคารสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ขาย ที่ดิน ตัด ก.เพชรบุรี 4-1-88 ไร่
 ถนนสะพานข้ามแยกราชเทวี หน้าอาคารไฟฟ้า
 สถานีราชเทวี 300 เมตร หน้ากว้างติดถนน
 59 เมตร กำแพงติดถนน 106 เมตร
 อยู่ในผังพื้นที่สีดง

สนใจติดต่อ
064-663-5959
 @Deeproperty
 บริการขาย เหม ที่ดิน คอนโด India Estate

ข้อมูลเปรียบเทียบ 1



ติดต่อผู้ขาย ส่งอีเมลหาผู้ขาย

ติดต่อผู้ประกาศ

365 D PROPERTY

คุยกับผู้ขาย

ติดต่อ LINE

แจ้งปัญหาเกี่ยวกับทรัพย์สิน

ข้อมูลเปรียบเทียบ 2

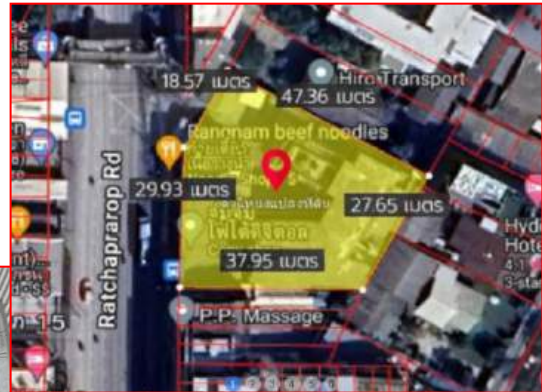


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

ข้อมูลเปรียบเทียบ



จุดเด่น

- แปลงที่ดินใหญ่ ติดถนนราชปรารภ
- ทำเลดีตอนบน ดีที่สุดในย่านนี้ ที่นั่งลงทุนไม่ควรมพลาด เหมาะสำหรับการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ
- เช่น ตอนโตเมเนียม/โรงแรม/ hostel/อาคารสำนักงาน
- ใกล้ Airport Link เพียง 200 เมตร
- ใกล้ BTS (สถานีพญาไท)
- อนาคตคาดว่าจะมีรถไฟฟ้าใต้ดินห่างจากแปลงที่ดินไม่เกิน300เมตร

สนใจซื้อโทร 095 862 1787 อีเมล: vivienestate
 ไลน์ ไลน์: vivienestate
<https://line.me/ti/p/nmRdttvC0h>

ข้อมูลเปรียบเทียบ 3



ข้อมูลเปรียบเทียบ 4



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 โทร.02-513-1674-5 Fax.02-019-4576

2026-02-0034(GEN)

ภาพถ่าย

ข้อมูลเปรียบเทียบ

No.	เลขที่เช่าตามสัญญา	FLOOR	AREA (SQ.M.)	Total Area (SQ.M.)	Lease From	Lease to	Rent (THB/sq.m./M.)	Monthly Rental	Monthly Rental (Include Vat.)	Rental 60%	40% service Exclude Vat	40% service Include Vat	Status
1	1A	1A	40	40	1/08/2566	31/07/2569	315.00	12,600.00	12,952.80	7,560.00	5,040.00	5,392.80	
2	1A	1A	12	12	1/08/2568	31/07/2569	315.00	3,780.00	3,885.84	2,268.00	1,512.00	1,617.84	
3	2B	2B	13.60	13.60	1/01/2569	31/12/2569	-	-	-	-	-	-	เรียกเก็บครั้งเดียวตลอดทั้งสัญญา/ ปี69 ปรับขึ้นเป็น 450 บาท
4	G/1	G	90	90	1/09/2566	31/08/2569	950.00	85,500.00	87,894.00	51,300.00	34,200.00	36,594.00	(01 ก.ย. 66 - 31 ส.ค. 67 = 720 บาท) (01 ก.ย. 67 - 31 ส.ค. 68 = 830 บาท) (01 ก.ย. 68 - 31 ส.ค. 69 = 950 บาท)
5	G/02	G	33.36	33.36	1/06/2568	31/05/2571	950.00	31,692.00	32,579.38	19,015.20	12,676.80	13,564.18	
6	G/5	G	9	9	16/08/2567	31/07/2569	800.00	7,200.00	7,401.60	4,320.00	2,880.00	3,081.60	
7	G/6	G	20.28	20.28	1/06/2569	1/05/2572	1,000.00	20,280.00	20,847.84	12,168.00	8,112.00	8,679.84	
8	301	3	446	446	1/12/2567	30/11/2570	592.00	264,032.00	271,424.90	158,419.20	105,612.80	113,005.70	ต่อสัญญา 3 ปี = 1 ธ.ค.67 - 30 พ.ย.70 ค่าเช่า-ค่าบริการ 592 บาท
9	501	5	444	444	1/12/2567	30/11/2570	592.00	262,848.00	270,207.74	157,708.80	105,139.20	112,498.94	ต่อสัญญา 3 ปี = 1 ธ.ค.67 - 30 พ.ย.70 ค่าเช่า-ค่าบริการ 592 บาท
10	502	5	7	7	1/02/2568	31/01/2571	526.00	3,682.00	3,785.10	2,209.20	1,472.80	1,575.90	ต่อสัญญา 3 ปี = 1 ก.พ.68 - 31 ม.ค.71 ค่าเช่า-ค่าบริการ 526 บาท
11	601	6	133	133	1/10/2567	30/09/2570	520.00	69,160.00	71,096.48	41,496.00	27,664.00	29,600.48	
12	602	6	406	406	1/08/2566	31/07/2569	480.00	194,880.00	200,336.64	116,928.00	77,952.00	83,408.64	จัดรถตามสิทธิ์4คัน เช่าเพิ่ม 4 คัน คันละ1000 ฟรีค่าเช่า 2 เดือน (1-31สค67 / 1-31 สค.68)
13	801	8	720	720	15/01/2568	16/01/2571	534.00	384,480.00	395,245.44	230,688.00	153,792.00	164,557.44	ต่อสัญญา 3 ปี = 16 ม.ค.68 -15 ม.ค.71 ค่าเช่า-ค่าบริการ 534 บาท
14	802/3	8	204	204	1/12/2568	30/11/2571	650.00	132,600.00	136,312.80	79,560.00	53,040.00	56,752.80	ช่วยCOVID ลดเฉพาะค่าเช่า 20% ม.ย.63 / ฟรีค่าเช่า 2 เดือน(ตค68,พย68)//รอบ 1/12/68 - 30/11/71 คงราคาเดิมฟรีค่าเช่า 2 เดือน(ตค71,พย71)
15	803/1	8	198	198	1/12/2568	30/11/2571	650.00	128,700.00	132,303.60	77,220.00	51,480.00	55,083.60	ช่วยCOVID ลดเฉพาะค่าเช่า 20% ม.ย.63 / ฟรีค่าเช่า 2 เดือน(ตค68,พย68)//รอบ 1/12/68 - 30/11/71 คงราคาเดิมฟรีค่าเช่า 2 เดือน(ตค71,พย71)
16	803/2	8	200	200	1/01/2568	31/12/2569	522.50	104,500.00	107,426.00	62,700.00	41,800.00	44,726.00	
17	804/2	8	208.75	208.75	1/07/2568	30/06/2571	650.00	135,687.50	139,486.75	81,412.50	54,275.00	58,074.25	
18	804/3	8	53.15	53.15	1/06/2568	31/05/2571	550.00	29,232.50	30,051.01	17,539.50	11,693.00	12,511.51	
19	901	9	535	535	1/01/2568	31/12/2570	520.00	278,200.00	285,989.60	166,920.00	111,280.00	119,069.60	
20	903 - 904	9	1,436	1,436	1/02/2569	31/01/2571	500.00	718,000.00	738,104.00	430,800.00	287,200.00	307,304.00	
21	1001/1	10	520.40	520.40	1/02/2568	31/01/2571	520.00	270,608.00	278,185.02	162,364.80	108,243.20	115,820.22	
22	501	10	125.60	125.60	1/07/2568	31/01/2571	520.00	65,312.00	67,140.74	39,187.20	26,124.80	27,953.54	
23	1004	10	445	445	1/01/2567	31/12/2569	500.00	222,500.00	228,730.00	133,500.00	89,000.00	95,230.00	
24	1101 - 1102/1	11	826	826	1/12/2567	30/11/2570	535.00	441,910.00	454,283.48	265,146.00	176,764.00	189,137.48	ต่อสัญญา 3 ปี = 1 ธ.ค.67 - 30 พ.ย.70 ค่าเช่า-ค่าบริการ 535 บาท
25	1102/2	11	190	190	16/11/2567	15/11/2570	524.00	99,560.00	102,347.68	59,736.00	39,824.00	42,611.68	ต่อสัญญา 3 ปี = 16 พ.ย.67 - 15 พ.ย.70 ค่าเช่า-ค่าบริการ 524 บาท
26	1103/1	11	152	152	1/04/2567	31/03/2570	661.00	100,472.00	103,285.22	60,283.20	40,188.80	43,002.02	

No.	เลขที่บัญชีตามสัญญา	FLOOR	AREA (SQ.M.)	Total Area (SQ.M.)	Lease From	Lease to	Rent (THB/sq.m./M.)	Monthly Rental	Monthly Rental (Include Vat.)	Rental 60%	40% service Exclude Vat	40% service Include Vat	Status
27	1103/2	11	188	188	1/10/2567	31/03/2570	661.00	124,268.00	127,747.50	74,560.80	49,707.20	53,186.70	ต่อสัญญา 2 ปี 6 เดือน = 1 ต.ค.67 - 31 มี.ค.70 ค่าเช่า-ค่าบริการ 661 บาท
28	1201-1	12	160	160	1/02/2568	31/01/2571	576.80	92,288.00	94,872.06	55,372.80	36,915.20	39,499.26	สัญญาขอ (1 กพ.68 - 31 มค.71) ค่าเช่า/บริการ ปรับขึ้น 3%
29	1201-2	12	100	100	1/02/2568	31/01/2571	576.80	57,680.00	59,295.04	34,608.00	23,072.00	24,687.04	สัญญาขอ (1 กพ.68 - 31 มค.71) ค่าเช่า/บริการ ปรับขึ้น 3%
30	1201-3	12	100	100	1/02/2568	31/01/2571	576.80	57,680.00	59,295.04	34,608.00	23,072.00	24,687.04	สัญญาขอ (1 กพ.68 - 31 มค.71) ค่าเช่า/บริการ ปรับขึ้น 3%
31	1202/1-1	12	214.40	214.40	1/02/2569	31/01/2572	715.00	153,296.00	157,588.29	91,977.60	61,318.40	65,610.69	
32	1202/1-2	12	26.80	26.80	1/02/2569	31/01/2572	715.00	19,162.00	19,698.54	11,497.20	7,664.80	8,201.34	
33	1202/1-4	12	26.80	26.80	1/02/2569	31/01/2572	715.00	19,162.00	19,698.54	11,497.20	7,664.80	8,201.34	
34	1202/2	12	100.00	100.00	1/08/2566	31/07/2569	715.00	71,500.00	73,502.00	42,900.00	28,600.00	30,602.00	
35	1202/2-1	12	20.00	20.00	1/08/2566	31/07/2569	715.00	14,300.00	14,700.40	8,580.00	5,720.00	6,120.40	
36	1202/2-2	12	20.00	20.00	1/08/2566	31/07/2569	715.00	14,300.00	14,700.40	8,580.00	5,720.00	6,120.40	
37	1203/1-1	12	100.00	100.00	1/09/2566	31/08/2569	630.00	63,000.00	64,764.00	37,800.00	25,200.00	26,964.00	
38	1203/1-2	12	45.50	45.50	1/09/2567	31/08/2569	630.00	28,665.00	29,467.62	17,199.00	11,466.00	12,268.62	
39	1203/1-3	12	45.50	45.50	1/09/2567	31/08/2569	630.00	28,665.00	29,467.62	17,199.00	11,466.00	12,268.62	
40	1205 และ 1203/2	12	503	503	15/08/2566	14/08/2569	630.00	316,890.00	325,762.92	190,134.00	126,756.00	135,628.92	
41	1204/1	12	102	102	1/08/2568	30/07/2571	590.00	60,180.00	61,865.04	36,108.00	24,072.00	25,757.04	เดือนที่ 1-3 ค่าเช่าค่าบริการ 295 บาท/ตรม/ค 50%(สค65/กย65/ตค65) เดือนที่4จนสิ้นสัญญา 590 บาท/ตรม/ค
42	1204/2	12	118	118	1/01/2569	31/12/2571	550.00	64,900.00	66,717.20	38,940.00	25,960.00	27,777.20	ต่อสัญญาแล้ว (1กย.67 - 31ธค.68 (1ปี4เดือน)) ราคาเดิม 620บ / 1/1/69 - 31/12/71
43	1401-1403	14	1,187	1,187	1/04/2567	31/12/2569	490.00	581,630.00	597,915.64	348,978.00	232,652.00	248,937.64	ต่อสัญญา 3 ปี ลดราคาเป็น 550 ปรับลด 11%
44	1404/1 - 1404/2	14	217.61	217.61	1/08/2568	31/07/2571	550.00	119,685.50	123,036.69	71,811.30	47,874.20	51,225.39	ฟรีค่าเช่าเดือน ธค.69
45	1404/3	14	64.59	64.59	1/08/2568	31/07/2571	630.00	40,691.70	41,831.07	24,415.02	16,276.68	17,416.05	
46	1601	16	464	464	1/12/2566	30/10/2569	495.00	229,680.00	236,111.04	137,808.00	91,872.00	98,303.04	
47	1602 - 1603/1	16	296	296	1/06/2566	31/05/2569	637.00	188,552.00	193,831.46	113,131.20	75,420.80	80,700.26	
48	1604/1	16	97.04	97.04	1/11/2568	31/10/2571	550.00	53,372.00	54,866.42	32,023.20	21,348.80	22,843.22	
49	1603/2	16	112.50	112.50	1/08/2566	31/07/2569	590.00	66,375.00	68,233.50	39,825.00	26,550.00	28,408.50	
50	1701 - 1702	17	452	452	1/08/2566	30/07/2569	630.00	284,760.00	292,733.28	170,856.00	113,904.00	121,877.28	
51	1701 - 1702	17	124	124	1/08/2566	30/07/2569	630.00	78,120.00	80,307.36	46,872.00	31,248.00	33,435.36	
52	1703	17	74	74	1/10/2567	30/09/2570	524.00	38,776.00	39,861.73	23,265.60	15,510.40	16,596.13	ต่อสัญญา 3 ปี = 1 ต.ค.67 - 30 กย.70 ค่าเช่า-ค่าบริการ 524 บาท
53	1705	17	45	45	1/01/2569	30/11/2570	510.00	22,950.00	23,592.60	13,770.00	9,180.00	9,822.60	ออกใบแจ้งหนี้เงินประกัน 3 เดือนแล้ว เลขที่ 25DN10167 /เก็บค่าเช่าล่วงหน้า

No.	เลขที่ศูนย์ตามสัญญา	FLOOR	AREA (SQ.M.)	Total Area (SQ.M.)	Lease From	Lease to	Rent (THB/sq.m./M.)	Monthly Rental	Monthly Rental (Include Vat.)	Rental 60%	40% service Exclude Vat	40% service Include Vat	Status
54	1706	17	253	253	1/12/2567	30/11/2570	510.00	129,030.00	132,642.84	77,418.00	51,612.00	55,224.84	
55	1801	18	381.00	381.00	1/05/2568	30/04/2569	575.00	219,075.00	225,209.10	131,445.00	87,630.00	93,764.10	/ สัญญา 1/5/68 - 30/04/69 ได้รับ 4.5%
56	1802-1803	18	280.00	280.00	1/05/2568	30/04/2571	575.00	161,000.00	165,508.00	96,600.00	64,400.00	68,908.00	/ สัญญา 1/5/68 - 30/04/70 ได้รับ 4.5%

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	สำหรับปี	สำหรับงวดระยะเวลา	
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	ตั้งแต่วันที่ 7 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	15	104,990,639	16,687,522
รายได้ดอกเบี้ย	15	147,766	41,744
รายได้อื่น		712,484	5,438
รวมรายได้		105,850,889	16,734,704
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		24,434,380	4,383,654
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	15	4,154,733	679,025
ค่าธรรมเนียมทรีดี	15	1,246,420	203,707
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		1,320,977	199,500
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15	6,169,072	836,171
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		395,000	450,000
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน		-	3,646,072
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		8,486,743	1,198,811
ต้นทุนทางการเงิน		914,955	-
รวมค่าใช้จ่าย		47,122,280	11,596,940
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		58,728,609	5,137,764
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6,7	23,022,608	29,535,408
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		23,022,608	29,535,408
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		81,751,217	34,673,172

บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
MUANG THAI INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED

252 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
 252 Rachadaphisek Road, Huaykwang, Bangkok 10310
 โทรศัพท์: 0 2665 4000, 0 2290 3333, โทรสาร: 0 2665 4146, 0 2274 9511, 0 2276 2933
 www.muangthaiinsurance.com

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี: 0107551000151

ใบแจ้งเบี้ยประกันภัย
PREMIUM INVOICE


เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 010 7551000151

เลขที่ BK-H1800246

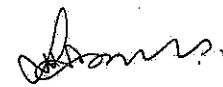
วันที่ 02/03/2569

สำนักงานใหญ่

Form : DBTNVAT

ประเภทการประกันภัย Class of Insurance	Public Liability	ระยะเวลาประกันภัย Period of Insurance	31/03/2569 - 31/03/2570		
ผู้เอาประกันภัย : ชื่อและที่อยู่ The Insured : Name & Address  ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิประโยชน์ 475 อาคารสิทธิประโยชน์ ถ.ศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 09944002790829 สาขาที่ 00001	เลขที่ใบคำขอ Proposal ID.	7218695907			
	กรมธรรม์ / สติ๊กหลังเลขที่ Policy / End. No.	AL014958-26RBK			
	เบี้ยประกันภัยสุทธิ Premium	38,500.00	บาท Baht		
	อากรแสตมป์ Stamp Duty	154.00	บาท Baht		
	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT.	2,705.78	บาท Baht		
	รวม TOTAL	41,359.78	บาท Baht		
จำนวนเงิน Amount	สี่หมื่นหนึ่งพันสามร้อยห้าสิบเก้าบาทเจ็ดสิบแปดสตางค์				

ผู้เอาประกันภัยโปรดทราบ กรุณาชำระเบี้ยประกันภัยทันทีที่ได้รับกรมธรรม์
 การชำระเงินเป็นเช็ค ขอให้ชำระเป็นเช็คขีดคร่อม สั่งจ่าย "บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด(มหาชน)" เท่านั้น
 กรณี ผู้จ่ายเงิน เป็น นิติบุคคล ให้หักภาษี ณ ที่จ่าย 1% และต้องแนบหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย
 โดยระบุเลขที่กรมธรรม์มาพร้อมหลักฐานการชำระเงิน ภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1% = 386.54 บาท



ผู้ออกใบแจ้งเบี้ยประกันภัย
 Authorized issuer

แบบฟอร์มสำหรับชำระเบี้ยประกันภัยผ่านธนาคารหรือจุดบริการรับชำระ
 Payment Form for Bank Counter or Counter Service

เมืองไทยประกันภัย
 MUANG THAI INSURANCE

เพื่อเป็นบัญชี บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
 Deposit to Muang Thai Insurance Public Company Limited Account

วันที่/Date: 02/03/2569 สาขา/Branch: สำนักงานใหญ่/Head Office

Service Code: MTINSURE เลขที่ใบคำขอ/Proposal ID (Cust. No./Ref. No.): 7218695907

หรือตัวแทน/Agent No. (Ref. No.): 07501785

เลขทะเบียนผู้เสียภาษีอากร: 0107551000151
 Business Registration/Taxpayer ID: 0107551000151

สถานที่ประกอบการ: 00000 (สำนักงานใหญ่)
 Place of Business: 00000 (Head Office)


ธนาคารกรุงไทย COMP CODE 33611 (สาขาทุกสาขา)
 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา COMP CODE 6009 (สาขาทุกสาขา)
 ธนาคารกสิกรไทย COMP CODE 48760 (สาขาทุกสาขา)
 ธนาคารไทยพาณิชย์ COMP CODE 33611 (สาขาทุกสาขา)
 ธนาคารออมสิน COMP CODE 33611 (สาขาทุกสาขา)
 ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร COMP CODE 33611 (สาขาทุกสาขา)
 ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย COMP CODE 33611 (สาขาทุกสาขา)
 ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย COMP CODE 33611 (สาขาทุกสาขา)
 ธนาคารเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ COMP CODE 33611 (สาขาทุกสาขา)

เลขที่กรมธรรม์/Policy No.: AL01495826RBK ชื่อผู้เอาประกันภัย/Insured Name: ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิประโยชน์/Deposit by: Telephone No.

หมายเลขเช็ค/Cheque No. _____ วันที่/Date: _____ ธนาคาร/Bank สาขา/Branch: _____ จำนวนเงิน/Amount: 41,359.78

เงินสด/Cash จำนวนเงินเป็นตัวเลข/Amount in Word: สี่หมื่นหนึ่งพันสามร้อยห้าสิบเก้าบาทเจ็ดสิบแปดสตางค์ ผู้รับเงิน/Receiver: _____

* รับเฉพาะเงินสด ไม่เกิน 30,000 บาท/Cash Only, not exceed 30,000 Baht
 ** รับเฉพาะเงินสด ไม่เกิน 49,000 บาท/Cash Only, not exceed 49,000 Baht
 *** รับเฉพาะเงินสด ไม่เกิน 50,000 บาท/Cash Only, not exceed 50,000 Baht


 0107551000151017218695907075017854135978

บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
MUANG THAI INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED

252 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
 252 Rachadaphisek Road, Huaykwang, Bangkok 10310
 โทรศัพท์: 0 2665 4000, 0 2290 3333, โทรสาร: 0 2665 4144, 0 2274 9511, 0 2276 2033
 www.muangthaiinsurance.com

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี: 0107551000151

ใบแจ้งเบี้ยประกันภัย
PREMIUM INVOICE

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 010 7551000151

เลขที่ BK-HI799920

วันที่ 02/03/2569

สำนักงานใหญ่

Form : DBTNVAT

ประเภทการประกันภัย Class of Insurance Industrial All Risks		ระยะเวลาประกันภัย Period of Insurance 31/03/2569 - 31/03/2570	
ผู้เอาประกันภัย : ชื่อและที่อยู่ The Insured : Name & Address		เลขที่ใบคำขอ Proposal ID.	7218613323
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิวิญญู 475 อาคารสิทธิวิญญู ถ.ศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400		กรมธรรม์ / สติ๊กหลังเลขที่ Policy / End. No.	IA040278-26RBK
		เบี้ยประกันภัยสุทธิ Premium	392,079.00 บาท Baht
		อากรแสตมป์ Stamp Duty	1,569.00 บาท Baht
		ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT.	27,555.36 บาท Baht
		รวม TOTAL	421,203.36 บาท Baht
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0994002790829 สาขาที่ 00001			
จำนวนเงิน สี่แสนสองหมื่นหนึ่งพันสองร้อยสามบาทสามสิบหกสตางค์ Amount			

ผู้เอาประกันภัยโปรดทราบ กรุณาชำระเบี้ยประกันภัยทันทีที่ได้รับกรมธรรม์
 การชำระเงินเป็นเช็ค ขอให้ชำระเป็นเช็คขีดคร่อม สั่งจ่าย "บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด(มหาชน)" เท่านั้น
 กรณี ผู้จ่ายเงิน เป็น นิติบุคคล ให้หักภาษี ณ ที่จ่าย 1% และต้องแนบหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย
 โดยระบุเลขที่กรมธรรม์มาพร้อมหลักฐานการชำระเงิน ภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1% = 3,936.48 บาท

(Signature)

ผู้ออกใบแจ้งเบี้ยประกันภัย
 Authorized issuer

✂ -----

แบบฟอร์มสำหรับชำระเบี้ยประกันภัยผ่านธนาคารหรือจุดบริการชำระ
 Payment Form for Bank Counter or Counter Service

เมืองไทยประกันภัย
 MUANG THAI INSURANCE

เพื่อแจ้งบัญชี บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
 Deposit to Muang Thai Insurance Public Company Limited Account

Service Code: **MTINSURE**

วันที่/Date: สาขา/สาขา/สาขา
 เลขที่ใบคำขอ/Proposal ID (Cust. No./Ref. No.): **7218613323**
 รหัสตัวแทน/Agent No. (Ref. No.): **07501785**

ทะเบียนเลขที่/เลขประจำตัวผู้เสียภาษี: 0107551000151
 Business Registration/Taxpayer ID: 0107551000151

สถานะของกรม 00000 (สำนักงานใหญ่)
 Place of Business 00000 (Head office)

<input type="checkbox"/> ธนาคารกรุงเทพ COMP.CODE 39611 (Kasikorn Bank Acq. COMP.CODE 39611) <input type="checkbox"/> ธนาคารกรุงไทย สาขารัชดาภิเษก (Bk. No. 8557) สาขา รัชดาภิเษก (Rachadaphisek Branch (Bk. No. 0997) <input type="checkbox"/> ธนาคารกรุงไทย COMP.CODE 6809 สาขา รัชดาภิเษก (Rachadaphisek Branch (Bk. No. 0997) <input type="checkbox"/> ธนาคารกรุงศรีอยุธยา COMP.CODE 46760 สาขา รัชดาภิเษก (Rachadaphisek Branch (Bk. No. 0997) <input type="checkbox"/> ธนาคารไทยพาณิชย์ TRC CODE 54X2/3433 สาขา รัชดาภิเษก (Rachadaphisek Branch (Bk. No. 0997)	<input type="checkbox"/> ธนาคารไทยพาณิชย์ COMP.CODE 1484 (สาขาถนนรัชดาภิเษก 2) สาขา รัชดาภิเษก (Rachadaphisek Road Branch 2) <input type="checkbox"/> ธนาคารทหารไทย COMP.CODE 0570 สาขา รัชดาภิเษก (Rachadaphisek Branch (Bk. No. 0997) <input type="checkbox"/> ธนาคารทีเอ็มบี COMP.CODE 23966 สาขา รัชดาภิเษก (Rachadaphisek Branch (Bk. No. 0997) <input type="checkbox"/> ธนาคารเกียรตินาคิน COMP.CODE 101004 สาขา รัชดาภิเษก (Rachadaphisek Branch (Bk. No. 0997) <input type="checkbox"/> ธนาคารออมสิน สาขา รัชดาภิเษก (Rachadaphisek Branch (Bk. No. 0997)	<input type="checkbox"/> ตู้ไปรษณีย์ (Post Office (Post Office) <input type="checkbox"/> ตู้ไปรษณีย์ (12 บาท) (Post Office (12 Baht) <input type="checkbox"/> ตู้ไปรษณีย์ (10 บาท) (Post Office (10 Baht) <input type="checkbox"/> ตู้ไปรษณีย์ (10 บาท) (Post Office (10 Baht)
---	---	---

เลขที่กรมธรรม์/Policy No. **IA04027826RBK** ชื่อผู้เอาประกันภัย/Insured Name **บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิวิญญู**
 หมายเลขเช็ค/Cheque No. _____ วันที่/Date _____ ธนาคาร/Bank สาขา/Branch _____ จำนวนเงิน/Amount **421,203.36** สำหรับตัวแทน/for Officer _____

เงินสด/Cash จำนวนเงินเป็นคำอักษร **สี่แสนสองหมื่นหนึ่งพันสองร้อยสามบาทสามสิบหกสตางค์** ผู้รับเงิน/Receiver _____
 Amount in Word

* รับเฉพาะเงินสด ไม่เกิน 30,000 บาท/Cash Only, not exceed 30,000 Baht
 ** รับเฉพาะเงินสด ไม่เกิน 49,000 บาท/Cash Only, not exceed 49,000 Baht
 *** รับเฉพาะเงินสด ไม่เกิน 50,000 บาท/Cash Only, not exceed 50,000 Baht
 T/E No. 10 2569-2569

[Barcode]

01075510001510172186133230750178542120336

บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
MUANG THAI INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED

252 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
 252 Rachadaphisek Road, Huaykwang, Bangkok 10310
 โทรศัพท์: 0 2665 4000, 0 2290 3333, โทรสาร: 0 2665 4146, 0 2274 9511, 0 2276 2033
 www.muangthaiinsurance.com

ใบแจ้งเบี้ยประกันภัย

PREMIUM INVOICE


เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 010 7551000151

เลขที่ BK-H1799907

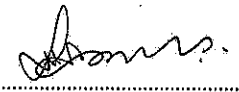
วันที่ 02/03/2569

สำนักงานใหญ่

Form : DBTNVAT

ประเภทการประกันภัย Class of Insurance	Industrial All Risks	ระยะเวลาประกันภัย Period of Insurance	31/03/2569 - 31/03/2570	
ผู้เอาประกันภัย : ชื่อและที่อยู่ The Insured : Name & Address		เลขที่ใบคำขอ Proposal ID.	7218684693	
วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิประโยชน์ 475 อาคารสิทธิประโยชน์ ถ.ศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400		กรมธรรม์ / สิ้นสุดเลขที่ Policy / End. No.	IA040284-26RBK	
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0994002790829	สาขาที่ 00001	เบี้ยประกันภัยสุทธิ Premium	69,239.00	บาท Baht
		อากรแสตมป์ Stamp Duty	277.00	บาท Baht
		ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT.	4,866.12	บาท Baht
		รวม TOTAL	74,382.12	บาท Baht
จำนวนเงิน Amount	เจ็ดหมื่นสี่พันสามร้อยแปดสิบสองบาทสิบสองสตางค์			

ผู้เอาประกันภัยโปรดทราบ กรุณาชำระเบี้ยประกันภัยทันทีที่ได้รับกรมธรรม์
 การชำระเงินเป็นเช็ค ขอให้ชำระเป็นเช็คขีดคร่อม สั่งจ่าย "บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด(มหาชน)" เท่านั้น
 กรณี ผู้จ่ายเงิน เป็น นิติบุคคล ให้หักภาษี ณ ที่จ่าย 1% และต้องแนบหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย
 โดยระบุเลขที่กรมธรรม์มาพร้อมหลักฐานการชำระเงิน ภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1% = 695.16 บาท



ผู้ออกใบแจ้งเบี้ยประกันภัย
 Authorized issuer

✂

แบบฟอร์มสั่งการรับชำระเบี้ยประกันภัยผ่านธนาคารหรือจุดบริการรับชำระ
 Payment Form for Bank Counter or Counter Service

เมืองไทยประกันภัย
 MUANG THAI INSURANCE

เพื่อเข้าบัญชี บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
 Deposit to Muang Thai Insurance Public Company Limited Account

Service Code: MTINSURE

วันที่/Date: สาขาผู้รับฝาก/Branch:

เลขที่ใบคำขอ/Proposal ID (Cust. No./Ref. No.): **7218684693**

รหัสตัวแทน/Agent No. (Ref. No.): **07501785**

เลขบัญชี/Account No. (Business Registration ID): 0107551000151

สถานที่ประกอบกิจการ/Office of Business: 00000 (สำนักงานใหญ่)


ธนาคารกรุงไทย COMP.CODE 20611 (Kasikorn Bank A/c. COMP.CODE 20611)
 ธนาคารกรุงเทพ สาขารัชดาภิเษก (Bk. No. 655) (Bangkok Bank, Rachadaphisek Branch (Bk. No. 655))
 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา COMP.CODE 6009 (Krung Thai Bank COMP.CODE 6009)
 ธนาคารกสิกรไทย COMP.CODE 46766 (Kasikorn Bank COMP.CODE 46766)
 ธนาคารไทยพาณิชย์ TRC CODE 302/30495 (Commercial Bank (The Thai) CODE 302/30495)
 ธนาคารทหารไทย COMP.CODE 1484 (ทหารไทยประกันภัย) (SCT COMP.CODE 1484 (ทหารไทยประกันภัย))
 ธนาคารทหารไทยธนชาต COMP.CODE 0570 (TMB Thai Siam Bank COMP.CODE 0570)
 ธนาคารทีไอ COMP.CODE 23966 (TISCO Bank COMP.CODE 23966)
 ธนาคารกสิกรไทย COMP.CODE 10100 (Kasikorn Bank COMP.CODE 10100)
 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา COMP.CODE 901004 (Krung Thai Bank COMP.CODE 901004)
 บริการเคาน์เตอร์ (Counter Service) (โปรดระบุ) (โปรดระบุ)

เลขที่กรมธรรม์/Policy No.: **IA040284-26RBK** ชื่อผู้เอาประกันภัย/Insured Name: **บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิประโยชน์**

หมายเลขเช็ค/Cheque No. _____ วันที่/Date _____ ธนาคาร/Bank สาขา/Branch _____ จำนวนเงิน/Amount **74,382.12** สำหรับเจ้าหน้าที่/for Officer _____

เงินสด/Cash จำนวนเงินเป็นตัวเลข/ Amount in Word **เจ็ดหมื่นสี่พันสามร้อยแปดสิบสองบาทสิบสองสตางค์** ผู้รับเงิน/Receiver: _____

* รับไม่เกินขีดเงิน 50,000 บาท/Cash Only, not exceed 50,000 Baht
 ** รับไม่เกินขีดเงิน 10,000 บาท/Cash Only, not exceed 10,000 Baht
 *** รับไม่เกินขีดเงิน 50,000 บาท/Cash Only, not exceed 50,000 Baht

Barcode: 

0107551000151017218684693075017857438212

หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๘

503210186800653700



ที่ รว๖๕๓๗/๒๕๖๘

สำนักงานเขตราชเทวี

๑๐ ถนนพญาไท

แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ๑๐๕๐๐

วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๖๘

เรื่อง แจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญโญ

๑๘ หมู่บ้าน อาคาร ๑ ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า ชั้น ๗-๘ หมู่ที่ - ซอย - ถนน รัชดาภิเษก

แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ๑๐๕๐๐

ตามที่ท่านเป็นเจ้าของทรัพย์สิน/ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ ประกอบด้วย

๑. ที่ดิน จำนวน ๓ แปลง

๒. สิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๓ หลัง

๓. อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน ๐ ห้อง/หลัง

พนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เป็นจำนวนเงิน 2,089,001.94 บาท (สองล้านแปดหมื่นเก้าพันหนึ่งบาทเก้าสิบสี่สตางค์) ตามรายการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ฉะนั้น ขอให้ท่านนำเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปชำระ ณ สำนักงานเขตราชเทวี ภายใน ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๘ เฉพาะปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๘

ถ้าไม่ชำระภาษีภายในกำหนดจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามมาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ และมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

อนึ่ง หากท่านได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เห็นว่าการประเมินไม่ถูกต้องมีสิทธิยื่นคำร้องคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อพิจารณาทบทวนตามแบบ ภ.ค.ส. ๑๐ ภายในสามสิบวัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินและหากผู้บริหารท้องถิ่นไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านนี้ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง และกรณีไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ และมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพฑูย์ เปี่ยมสันติกุล)

พนักงานประเมิน

ฝ่ายรายได้

Email Address : saraban.ratchathewl.rev@bangkok.go.th

โทร ๐ ๒๓๕๔ ๕๒๑๕ หรือ ๐ ๒๓๕๔ ๕๒๐๕-๕ ๓๑ ๖๗๗๐, ๖๗๗๑ โทรสาร -

แบบฟอร์มการชำระผ่าน บมจ. ธนาคารกรุงไทย

(สำหรับธนาคาร)



ชื่อ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญโญ

ประเภทรายได้ : 1018

เลขประจำตัวของผู้เสียภาษีของกทม. : 099400016015105

Comp. Code : 98668

เลขใบแจ้งชำระภาษี /Ref No.1 : 503210186800653700

เลขที่อ้างอิง /Ref No.2 : 3006680000000000

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กำหนดชำระภายในวันที่ 30/06/2568

จำนวนเงินที่ต้องชำระภาษีทั้งหมด 2,089,001.94 บาท

วันที่รับชำระภาษี

ลงชื่อผู้รับเงิน

หมายเลขเช็ค	เช็คว่าวันที่	ชื่อธนาคาร	สาขา	จำนวนเงิน (บาท)
เงินสด	สองล้านแปดหมื่นเก้าพันหนึ่งบาทเก้าสิบสี่สตางค์			2,089,001.94



[099400016015105 503210186800653700 300668000000000000 208900194

ห้ามรับชำระภาษีเกินกำหนดเวลา
และให้รับชำระตามยอดภาษีเท่านั้น

รายละเอียดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ยาวารชุด/ห้องชุด (แบบ ภ.ด.ส. ๖ - ๘)
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๘

๑. ภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้ ตามแบบ ภ.ด.ส. ๖-๘ (ก่อนการลดภาษี) จำนวน 2,089,001.94 บาท
๒. ได้รับการลดภาษี รวมจำนวน 0.00 บาท
 - ๒.๑ ลดภาษีตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวน 0.00 บาท
 - ๒.๒ ลดภาษีไม่อีตราร้อยละ ๑๕ ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ.๒๕๖๖ จำนวน 0.00 บาท
 - ๒.๓ ลดภาษีตามมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ จำนวน 0.00 บาท
๓. ภาษีที่คำนวณได้หลังจากการลดภาษีตามข้อ ๒ แล้ว (ข้อ ๑ - ข้อ ๒) จำนวน 2,089,001.94 บาท

Dated February 28th, 2025

Siripinyo Real Estate Investment Trust (SIRIPRT)
(as Lessor)

NIPPON PARKING DEVELOPMENT (THAILAND) CO., LTD.
(as Lessee)

CAR PARK LEASE AGREEMENT

TABLE OF CONTENTS

1. THE PREMISES..... 1

2. LEASE 1

3. LEASE TERM AND RENEWAL 2

4. RENTAL FEE PAYMENT 2

5. OPERATING EXPENSES 3

6. SECURITY DEPOSIT 3

7. LESSEE’S COVENANTS 4

8. LESSOR’S COVENANTS..... 5

9. HANDOVER OF THE PREMISES 6

10. HANDOVER OF PARKING SYSTEM..... 6

11. INVESTMENT..... 7

12. RIGHT OF ENTRY..... 7

13. TELEPHONE LINES 7

14. ASSUMPTION OF LESSOR’S OBLIGATIONS 7

15. LIABILITY AND INDEMNITY..... 8

16. LIMITATION OF LESSOR’S LIABILITY 8

17. ADJUSTMENT TO RENTAL..... 8

18. INSURANCE..... 9

19. FORCE MAJEURE..... 9

20. TERMINATION..... 9

21. ASSIGNMENT 10

22. NOTICES 10

23. HEADINGS..... 10

24. ENTIRE AGREEMENT AND BINDING EFFECT 10

25. GOVERNING LAW..... 10

26. PERSONAL DATA PROTECTION..... 11

THIS CAR PARK LEASE AGREEMENT (the “Agreement”) is made on February 28th, 2025.

BY AND BETWEEN:

- (1) **Siripinyo Real Estate Investment Trust (SIRIPRT)** of 475 Sri Ayutthaya Road, Thanon Phaya Thai Subdistrict, Ratchathewi District, Bangkok 10400 (hereinafter referred to as the “**Lessor**”) of the one part; and
- (2) **NIPPON PARKING DEVELOPMENT (THAILAND) CO., LTD.** of 17th Floor, Ramaland Building, No. 952 Rama IV Road, Khwaeng Suriyawongse, Khet Bangrak, Bangkok Metropolis 10500 (hereinafter referred to as the “**Lessee**”) of the other part.

WHEREAS:

- (A) The Lessor is the owner of a building known as “Siripinyo Building” (the “**Building**”) located at 475 Sri Ayutthaya Road, Thanon Phaya Thai Subdistrict, Ratchathewi District, Bangkok 10400
- (B) The Lessor desires to engage the services of a professional car park operator who will manage the day-to-day car park operations of the Building.
- (C) The Lessee represents itself as a professional car park operator and it has experience and expertise in rendering day-to-day car park service operations.
- (D) The Lessee desires to operate and manage the car park operations for the parking area within the Building.

NOW THEREFORE IT IS AGREED as follows:-

1. THE PREMISES

The parking area comprises approximately 542 bays (403 regular parking slots, 139 double parking slots) at Building located on the B1B – 6B floor of the building (the “**Parking Area**”). The area to be managed by the Lessee is including car parking control room and its fixtures, equipment therein (the “**Parking Control Room**”) (collectively the “**Premises**”)

2. LEASE

The Lessor agrees to lease the Premises to the Lessee and the Lessee agrees to accept the lease of the Premises from the Lessor with the sole and exclusive right to operate, manage and control the Premises as a car park and sub-lease parking bays and the motorbikes parking area within the Parking Area to third parties (whether on an hourly, weekly, monthly or any other basis) in order to maximize the revenue of the Parking Area.

Except as otherwise provided herein, use of the Premises for any other purpose shall be subject to prior approval by the Lessor, not reasonably withheld.



3. LEASE TERM AND RENEWAL

- 3.1 The initial term of the lease shall be for a period of Three (3) years, commencing on April 1st, 2025 and expiring on March 31st, 2028. This Agreement is automatically renewed for Two (2) years on April 1st, 2028 and expiring on March 31st, 2030 (the “**Lease Term**”)
- 3.2 If either party shall not extend this lease, the party shall, no later than three (3) months before expiration of the Lease Term, give a written notice to the other party of its intention to terminate the lease. The renewal rental shall be discussed and agreed by both parties but the renewal rental shall be increased by an amount equal to the percentage rate of increase in the average Consumer Price Index (“CPI”) in Bangkok Thailand for the previous year, published by the Thai Ministry of Commerce. Provided however that such increase shall not more than ten percent (10%) of the last month Rental and Service Fee (as defined below) under the Lease Term.

4. RENTAL FEE PAYMENT

- 4.1 The Lessee shall pay to the Lessor the fixed monthly payments as specified below, on or before the 15th of each month.

4.1.1 Rental

from April 1st, 2025 to March 31st, 2030
The rate of **Baht 110,000-** per month
(collectively the “**Rental**”)

4.1.2 Security Guard Expense

- (a) from April 1st, 2025 to September 30th, 2025 (6 months)
The rate of **Baht 200,000-** per month (Excluding VAT)
(collectively the “**Security Guard Expense**”)
- (b) from October 1st, 2025 to March 31st, 2030
The Lessee shall be responsible for hiring and paying the expense, solely by the Lessee at their own cost.

4.1.3 Incentive Rental

In addition to the Rental, in the event that the aggregate of Revenue earned by the Lessee from the operation of the Parking Area (the “**Revenue**”) exceeds the amounts set out below (the “**Base Rate**”), the Lessee agrees to pay to the Lessor as follow condition:

50% of Revenue

In the 1st year, exceeded 500,000 Baht / month
In the 2nd year, exceeded 500,000 Baht / month
In the 3rd year, exceeded 450,000 Baht / month
In the 4th year, exceeded 400,000 Baht / month
In the 5th year, exceeded 400,000 Baht / month
(collectively the “**Incentive Rental**”).

Base Rate

Baht 500,000 per month from April 1st, 2025 to March 31st, 2027
Baht 450,000 per month from April 1st, 2027 to March 31st, 2028
Baht 400,000 per month from April 1st, 2028 to March 31st, 2030

By way of example, the Monthly Incentive Rent shall be calculated as follows:

Description	Year 1-2	Year 3	Year 4-5
Assuming Monthly Revenue (a)	650,000	650,000	650,000
Base Rate for Years 1-5 (b)	500,000	450,000	400,000
Difference in Monthly Revenue, subtract (b) from (a)	150,000	200,000	250,000
50% share proportion to Lessor	75,000	100,000	125,000

In this Agreement, the **Revenue** means all the proceeds received by the Lessee from the management and operation of the Parking Area under this Agreement. The Lessee shall prepare and provide to the Lessor with a monthly Revenue statement in respect of the previous calendar month on or before the [tenth (10th)] of subsequent month.

The Incentive Rental shall be paid to the Lessor on the 15th of the subsequent months:

Any Rental, Incentive Rental payable for any partial calendar month shall be prorated base on the actual number of days in that calendar month.

- 4.2 The Rental, Incentive Rental, and Base Rate are exclusive of Value-Added-Tax (VAT) and the Lessee shall withhold the tax from the Rental, and the Incentive as required by law.
- 4.3 The Rental hereof shall be paid by the Lessee at the Lessor's office, or at such other place as the Lessor may in writing direct from time to time. In the case where the due date for the Rental payment falls on the bank holiday, the payment of such Rental shall be made on the first business day after the due date. Late payment of any Rental and/or Incentive Rental shall be subject to interest at the rate of 1.5% (one and one-half percent) per month calculated on the unpaid amount from the due date until the date of full payment thereof.

5. OPERATING EXPENSES

The following expenses or costs incurred by the Lessee in connection with the management and operation hereunder shall be at the sole cost and expense of the Lessee:

- 5.1 Salaries, wages and associated payroll burden including any and all expenses related to personnel costs of the Lessee.
- 5.2 The operating supplies including but not limited to forms, papers, member card, parking tickets, ribbon, printing papers and other consumable items used at or in the Premises during the Lease Term.
- 5.3 The cost relating to procurement and supervision of security guards and implement of security guards.

6. SECURITY DEPOSIT

- 6.1 On the signing date of this Agreement, the Lessee agrees to place with the Lessor a refundable deposit of **Baht 220,000** (Baht Two Hundred Twenty Thousand only) which is equivalent to two (2) month's Rental fee (the "**Security Deposit**").

- 6.2 The Security Deposit shall be held by the Lessor throughout the Agreement Term as security for any damages and/or loss that may be suffered by the Lessor and caused by a breach of any of the covenants contained herein on the part of the Lessee.
- 6.3 Subject to the provisions of Clause 20.1, The Security Deposit shall be fully refunded without interest to the Lessee within thirty (30) days after the early termination of this Agreement or the expiration of the Agreement Term.
- 6.4 The Security Deposit is not and shall not be deemed to be a prepayment of any Rental Fee shall it be raised by the Lessee as a reason or excuse not to pay the Rental Fee.

The Security Deposit shall at all times equal to two (2) month's Rental Fee as stipulated in this Agreement and payment shall be made by the Lessee to the Lessor forthwith whenever the Security Deposit is less than actual two (2) month's Rental Fee.

7. LESSEE'S COVENANTS

Throughout the Lease Term, the Lessee hereby covenants with the Lessor as follows:-

- 7.1 To maintain all necessary licenses and permits required under applicable laws of Thailand in connection with the services hereunder.
- 7.2 To pay the Rental when due and payable at the time and in the manner provided in Clause 4 of this Agreement.
- 7.3 To operate, manage and sub-let the Parking Area solely and exclusively as and for the purposes set out in Clause 2 of this Agreement.
- 7.4 To provide, control and maintain the Parking System in good operating condition.
- 7.5 To provide the Lessor with complimentary unlimited parking tickets for renovation and/or refurbishment work by the Lessor. Provided a written request shall be submitted by the Lessor in advance. In the event the Lessee considers this results in materially and adversely affect the Lessee's revenue, the Lessor will reimburse for the cost of such parking at the rate and amount to be mutually agreed by the parties hereto.
- 7.6 To provide the Lessor, at no cost to the Lessor, with any portion of the Parking Area for use as site storage or contractor office 'as is' condition. In the event the Lessee considers this results in materially and adversely affect the Lessee's revenue, the Lessor will pay for the usage charge at the rate and amount to be mutually agreed by the parties hereto.
- 7.7 To ensure that any car park personnel shall act and behave in a way and manner suitable for providing the services hereunder. If the Lessor, acting reasonable, determines any car park personnel's behaviour unsuitable or unacceptable to the Lessor, the Lessee shall take necessary actions to remedy the complaint after it is served by the Lessor. The Lessee further agrees to immediately replace those personnel from the Premises upon receipt of the Lessor's second complaint related to the same or similar misbehaviour.
- 7.8 To promptly notify the Lessor of any matter that in the Lessee's reasonable judgment requires the Lessor's attention, including but without limitation, any damage to the property of the Lessor in the Premises.



- 7.9 Not to create nor cause to be created any lien or encumbrance of any kind over the Premises or any part thereof or any interest therein other than this lease except with the prior written approval of the Lessor.
- 7.10 To warn car park users who smoke and/or gamble at the Premises.
- 7.11 To allow the Lessor and its tenants and occupiers of the Building to use any portion of the Building for the purpose of loading and unloading materials, supplies and the like. This area shall be used for such time as is minimally necessary to complete such loading/ unloading. In the event the Lessee desires to change the current loading/ unloading area to another floor of the Building, in this event, the Lessee shall have the written consent from the Lessor. the Lessor requires fifteen (15) working days notice in advance, then the Lessor shall so advise its tenants and occupiers of the Building accordingly.
- 7.12 To restore and handover the Premises on the expiration or early termination of this Agreement in good and clean condition (normal wear and tear excepted) and in accordance with stipulates hereof.
- 7.13 The Lessee agrees that the Lessor has and reserves the right to grant permission or concessions to tenants and their dependents who lease space or offices within the Building at a maximum of 230 cars throughout the Lease Term.
- 7.14 The Lessee shall be responsible for the installation of signage or any other equipment related to communication with parking users of the Premises.

8. LESSOR'S COVENANTS

Throughout the Lease Term, the Lessor hereby covenants with the Lessee as follows:-

- 8.1 The Lessee shall peacefully hold and enjoy occupying and using the Premises throughout the Lease Term without any unreasonable intrusion or interruption by the Lessor or its representatives or staff.
- 8.2 The Lessor shall insure and keep insured the Premises as provided in Clause 18 at the Lessor's expense.
- 8.3 The Lessor shall maintain the Parking Area in a clean and sanitary condition at the Lessor's own expenses.
- 8.4 The Lessor shall endeavour to cooperate to the fullest possible extent in providing necessary data and information required for the Lessee's operation during the working hours of the Lessor.
- 8.5 Unless stated otherwise herein, the Lessor shall be responsible for maintenance of any existing fixtures and fittings, including existing traffic signage, traffic arrow, parking line, speed bumper and car stopper, fire fighting equipment, existing CCTVs, toilet pipes, drainage and driver room within the Premises and shall ensure that all of them are in good order and condition, at the cost of the Lessor.

In the event the Lessee deems necessary, at its own discretion, to install any additional CCTV and/or other equipment as stipulate in Clause 11 for the Premises, the Lessee shall provide such additional items at its cost and such items shall be treated as the Lessee's trade fixtures. The Lessee shall responsible maintenance cost for such additional items during the lease term.

- 8.6 The Lessor shall pay all association dues, the Property Tax, other government assessments, electricity and water charges in respect of the Premises. Excluding duty stamp that the Lessee shall be responsible.
- 8.7 The Lessor shall, at its own cost, keep and maintain the main structures, drainage of the Parking Area and the current location of electrical power points in the premises.
- 8.8 The Lessor reserves the right to oversee and command the management and operations of security guards, including but not limited to setting policies, providing directives, and ensuring compliance with applicable standards and requirements, beyond the scope of day-to-day operations. Such rights shall not be construed as diminishing or relieving the Lessee of its obligations under this Agreement.

9. HANDOVER OF THE PREMISES

- 9.1 Prior to handover of the Premises, the Lessor and the Lessee agree to jointly inspect the Premises and to check and agree on the conditions of the Premises (“**the Original Condition**”).
- 9.2 The Lessor shall handover the Premises to the Lessee, and the Lessee shall accept the handover of the Premises from the Lessor on March 31st, 2025 or such other date as may be mutually agreed among the parties hereto (the “Date of Handover”) subject to the execution of this Agreement.
- 9.3 Any improvements and all personal property, equipment, machinery, trade fixtures and temporary installations, whether acquired by Lessee at the commencement of the Lease Term or placed or installed on the Premises by the Lessee thereafter (the “**Properties**”), shall remain the Lessee's property free and clear of any claim by the Lessor. The Lessee shall have the right to remove the same at any time during the term hereof provided that all damage to the Premises caused by such removal shall be repaired by Lessee at Lessee's expense.
- 9.4 Upon expiration of the Agreement Term or upon early termination of this Agreement, the Lessee shall vacate and surrender to the Lessor the Premises in good condition, reasonable wear and tear excepted, by removing the Properties therefrom. If, for any reason due to no fault of the Lessor, the Lessee fails to comply with the foregoing obligation, the Lessee shall be liable to pay the Lessor a penalty at the rate equal to the relevant Rental under this Agreement per day, on a calendar month basis, as from the date on which the Lessee must vacate and surrender the Premises to the Lessor until the Premises shall have been duly handed over to the Lessor with developed condition and/or the Properties have been removed. Notwithstanding, the Lessor is entitled to claim for any loss or damage suffered by the Lessor due to delay by the Lessee in delivering the Premises.

10. HANDOVER OF PARKING SYSTEM

The Lessor allow the Lessee to use the existing used parking control equipment and all appurtenances in its ‘as is’ present condition (the “**Parking System**”) The Lessee acknowledges and accepts that the Parking System is not brand new and has been in use.

Notwithstanding, if the Lessee deems necessary and proper to replace the Parking System, the Lessee shall do so, at its own cost and expense. Such new system shall become the trade fixtures of the Lessee provided the parties hereto agree to amicably negotiate in good faith for the price of such new parking system installed on the Premises if the Agreement shall not be renewed or terminated. The payment on the new system shall be made by the Lessor within three (3) months after the Agreement is terminated.

11. INVESTMENT

The Lessee will install the following items in the Parking Area within 6 months from commencement date (collectively, "**Investment**"):-

- (a) Car Auto-payment with License Plate Recognition System
- (b) Motorcycle Auto-payment
- (c) Handheld Integrated System
- (d) Motorcycle Parking Area Renovation

11.1 Upon termination of this Agreement;

11.1.1 In case the Lessee desires to terminate this Agreement and gives the notice to the Lessor in accordance with the provision of Clause 20.1 the Lessee have the right and option (but not obligation) to purchase (the "**Purchase Option**") from the Lessee in good, repaired and functional conditions the remaining Parking System including device, equipment and machine installed at or permanently fixed to structure of the Building (the "**Fixed Operating Equipment**") at residual value which is calculated from standard accounting depreciation method during Five (5) years term from April 1st, 2025 until March 31st, 2030 (Actual investment cost amortized over 5 years period)

11.1.2 In case the Lessor desires to terminate this Agreement and gives the notice to the Lessee in accordance with the provision of Clause 20.2 the Lessor shall purchase the Investment from the Lessee at residual value which is calculated from standard accounting depreciation method plus 10% during Five (5) years term from April 1st, 2025 until March 31st, 2030 (Actual investment cost amortized over 5 years period plus 10%)

11.2 Upon expiration of this Agreement, the Lessee shall transfer the ownership of the Investment to the Lessor.

12. RIGHT OF ENTRY

The Lessor reserves and shall at any and all reasonable times during business hours have the right to enter the Premises to inspect the same, to supply janitor and any other service to be provided by Lessor to Lessee hereunder, to alter, improve, or repair the Premises and any portion of the building, with a minimum interference with the Lessee's normal business operations.

13. TELEPHONE LINES

The Lessee shall be responsible for the administration and all costs in connection with telephone and other telecommunication systems for the Premises.

14. ASSUMPTION OF LESSOR'S OBLIGATIONS

The Lessee expressly assumes and agrees to perform and comply with all the obligations required to be kept or performed by the Lessor under the car parking provisions of any lease agreements currently in place between the Lessor and its office tenants of the Building ("Lease Contract"). The Lessee's obligations hereunder shall be released upon the termination of any Lease Contract.

15. LIABILITY AND INDEMNITY

- 15.1 The Lessee shall compensate third parties for any damages to vehicles or bodily injury, which is attributed to the Lessee's negligence and/or fault. The Lessee shall indemnify and hold harmless the Lessor and such third parties from and against such damage, provided that the Lessee shall be exempted from liability for compensation to the extent that such compensation for damage is being covered in whole or in part by insurance under Clause 18 in the event that such damage is not from the Lessee's negligence and fault, or is attributable to the fault of the Lessor.

The liability of damages shall not exceed Baht Thirty million (Baht 30,000,000) per one year.

- 15.2 The Lessee shall indemnify the Lessor from and against any and all damage, expense, claim liability or loss arising out of any use of the Premises during the Lease Term including all actions, proceedings, demands, costs, expenses, liabilities and claims whatsoever brought by other tenants or occupiers of the Building and any other third parties in respect of any liability caused by or arising from the act, negligence or default of the Lessee.
- 15.3 The Lessor shall indemnify the Lessee from and against all actions, proceedings, demands, costs, expenses, liabilities and claims whatsoever in respect of any liability caused by or arising from the act, negligence or default of the Lessor or its employees, servants, contractors, agents, or visitors.

16. LIMITATION OF LESSOR'S LIABILITY

Except otherwise provided herein, the Lessee shall not hold the Lessor or its officers, servants, employees or agents liable in any way in respect of any injury, damage, loss of business or other liability whatsoever suffered by the Lessee or any other party howsoever caused in particular, but without limitation caused by or through or in any way owing to:-

- 16.1 damage or destruction by Act of God, Force Majeure, or other causes beyond the Lessor's control;
- 16.2 the act, neglect or default of other tenants and occupants of the Building and their employees, contractors and visitors;
- 16.3 any defect in the supply of electricity or water or from any surge, reduction, variation, interruption or termination in the supply of electrical power or water.

17. ADJUSTMENT TO RENTAL

Without prejudice to any other rights and remedies of the Lessee at any time during the term of this Agreement or any extension thereof, in the event that any of the following events shall have occurred,:-

- (a) the number of parking bays shall be reduced due to riots or political unrest; or
- (b) any part of the Parking Area are damaged or destroyed or rendered untenable which will reduce the occupancy of the Parking Area,
- (c) any part of the access roads to the Premises are seized or closed or destroyed and loading and/or unloading are restricted which will reduce sales of the Parking Area,

During the lease term if any part of the premises is damaged or destroyed or rendered untenable by fire or riots caused by political unrest affecting the parking area, the Lessor agrees that rental

and the incentive rental shall be reduced by a proportionate amount or be suspended, subject to mutual agreement among the parties hereto until the Premises and/or the Parking Area and/or the access roads shall have been reinstated and again rendered fit for use or operation according to the purpose under Clause 2 of this Agreement.

18. INSURANCE

- 18.1 At all times throughout the Lease Term of this Agreement (including any extension, if any), the Lessee shall maintain with a major insurance company of sound financial standing operating in Thailand, a third party liability insurance against all claims arising out of liability of the Lessee for injuries to or death of persons or property damage occurring in or about the Premises or arising out of the use or occupancy thereof, and for such sums as normally insured by persons carrying the same business as the Lessee in Thailand. The Lessee shall be solely responsible for the insurance premium involved.
- 18.2 The Lessor shall, at the Lessor's expense, obtain and maintain in effect as long as this Agreement shall remain in effect all risks insurance and casualty insurance covering the Building.
- 18.3 The Lessor shall, by endorsement to its all risks insurance policy, maintain insurance coverage on the Lessee's Properties under Clause 9.3 herein. Any insurance proceeds shall be allocated between the Lessor and the Lessee in the same proportion as that of the value of any and all lost or damage to each party's properties that may occur during the Lease Term.
- 18.4 Either party waives all rights against the other party for recovery of damages to the extent these damages are covered by the insurance under this Clause 18.3
- 18.5 The Lessor and the Lessee shall each be responsible for payment of insurance deductibles and insurance premiums including stamp duty and Value Added Tax.

19. FORCE MAJEURE

In any case where the performance of any obligation hereunder of either of the parties is prevented, restricted or interfered with by reason of :-

- 19.1 Fire, riots, explosion, damage of the Premises and/or the Building, strike, lockout, labour dispute, casualty or accident, epidemic, flood, lack of or failure of sources of supply of labour, power or supplies; or
- 19.2 War, revolution, civil commotion, acts of public enemies, blockage or embargo; or
- 19.3 Any law, order, proclamation, regulation, ordinance, demand or requirement of any government or of any subdivision, authority or representative of any such government,

the party so affected shall, upon notice to the other party, be excused from such performance to the extent of such prevention, restriction or interference.

20. TERMINATION

- 20.1 In the event that the Lessee desires to terminate the Agreement before the expiry date of the Lease Term (without fault of the Lessor), the Lessee shall give the Lessor three (3) months advance written notice prior to the desired date of termination.
- 20.2 In the event that the Lessor desires to terminate the Lease before the expiry date of the Lease Term, the Lessor shall give the Lessee three (3) months advance written notice prior to the desired date

of termination. In this event, the Lessee shall possess the right to retrieve removable items which are not attached to the car park main structure and the Lessor shall purchase the Investment which are attached to car park main structure from the Lessee in accordance with the provisions of Clause 11.

- 20.3 If at any time during the Lease Term, the payment of the Rental and Incentive Rental shall be unpaid for fourteen (14) days after the date it has become due (whether formally demanded or not), or if and whenever there shall be any breach of any of the covenants herein contained on the part of the Lessee and fails to remedy the breach within [30 (Thirty)] days from the date of receipt of the notice of the Lessor, or if the Lessee shall become bankrupt or shall enter into liquidation (whether compulsory or voluntary), then the Lessor shall immediately upon giving written notice to the Lessee have the right to lawfully terminate this Agreement and forfeit the Security Deposit and any other payment made by the Lessee to the Lessor.
- 20.4 Upon termination under Clause 20.3 above, the Lessee shall forthwith surrender the Premises to the Lessor in good condition and restoration (normal wear and tear excepted) in accordance with the stipulation hereof.

21. ASSIGNMENT

Throughout the Lease Term, the parties may not assign its rights and obligations under this Agreement to any third party without a prior written consent of the other party.

22. NOTICES

Each party certifies that its address under this Agreement is the correct address. Any notice or correspondence sent by registered mail or by hand delivery by one party to the other party at the given address shall be considered as legitimately and duly delivered and received by other party within three (3) days after it is sent by registered mail and upon delivery if it is sent by hand delivery.

If a party shall change its address, the other party shall be notified within seven (7) days after the date of the change.

23. HEADINGS

The Headings appearing in this Agreement are inserted only for convenience and in no way do they define, limit or describe the scope or the intent of the Clauses of the Agreement and have no effect on this Agreement.

24. ENTIRE AGREEMENT AND BINDING EFFECT

- 24.1 This Agreement including the Annex(s) (if any) hereto constitute the entire agreement between the parties and no additions hereto nor modifications hereof shall be valid unless the same are made in writing, signed by both parties and attached to this Agreement.
- 24.2 This Agreement shall be binding upon and inure to the benefit of the successors, assignees, heirs, executors and administrators of the parties.

25. GOVERNING LAW

This Agreement shall be governed and construed in accordance with the law of Thailand.

26. PERSONAL DATA PROTECTION

Both Parties agree to comply with the terms and conditions specified in EXHIBIT A concerning the personal data involved in this Agreement and the Services.

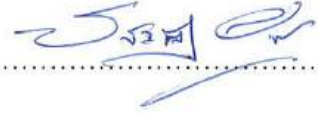


IN WITNESS WHEREOF the Lessor and the Lessee have hereto, executed this Agreement in the presence of witness on the day, month and year first above



THE LESSOR

Signed by:- MR. NATTAWAT ATSAWATHANIKKUL)

) 
.....

for and on behalf of)

Siripinyo Real Estate Investment Trust (SIRIPRT))

in the presence of:- MS. ADCHARIYA SMOSORN)

) 
.....



THE LESSEE

Signed by:- MR. KENJI KAWAMURA)

) 
.....

for and on behalf of)

NIPPON PARKING DEVELOPMENT (THAILAND) CO., LTD.)

in the presence of:- MR. NUTTHAPOL CHOKJIRA)


) 
.....

EXHIBIT A
PERSONAL DATA PROTECTION

1. THE LESSOR shall be the Data Controller and THE LESSEE shall be the Data Processor in respect of Personal Data processed by THE LESSEE on THE LESSOR's behalf or at THE LESSOR's instructions in performing its obligations under this Agreement (the "**THE LESSOR Personal Data**").

2. THE LESSOR shall be solely responsible for determining the purposes and means for which and the manner in which Personal Data are to be processed. Where THE LESSEE processes Personal Data on behalf of THE LESSOR or at THE LESSOR's instructions, THE LESSEE must-
 - (a) not process THE LESSOR Personal Data for any purpose other than for the provision of services under this Agreement to THE LESSOR;
 - (b) act only on written instructions and directions from THE LESSOR and shall comply promptly with all such instructions and directions received from THE LESSOR from time to time;
 - (c) immediately notify THE LESSOR if any instruction or direction from THE LESSOR violates the Data Protection Laws, provided however that THE LESSEE shall continue processing according to such direction or instruction except where THE LESSOR withdraws or amends such direction or instruction;
 - (d) not disclose THE LESSOR Personal Data to any employee, director, agent, contractor or affiliate of THE LESSEE or any third party, except as necessary for the performance of obligations under this Agreement and on a need-to-know basis or to comply with applicable law; or with THE LESSOR's prior written approval;
 - (e) implement all appropriate technical and organizational measures:
 - (i) to protect the security and confidentiality of THE LESSOR Personal Data;
 - (ii) to protect THE LESSOR Personal Data against accidental or unlawful destruction or accidental loss, alteration, unauthorized processing, access or disclosure; and
 - (iii) as required under Data Protection Laws to ensure a level of security appropriate to the risk, including as appropriate: (a) the pseudonymization and encryption of THE LESSOR Personal Data; (b) the ability to ensure the ongoing confidentiality, integrity, availability, and resilience of processing systems and services; (c) the ability to restore the availability and access to THE LESSOR Personal Data in a timely manner; and (d) a process for regularly testing, assessing and evaluating the effectiveness of technical and organizational measures for ensuring and maintaining the security of processing THE LESSOR Personal Data;
 - (iv) THE LESSEE agrees to implement any additional technical and organizational security measures as required by THE LESSOR from time to time upon written request.
 - (f) notify THE LESSOR immediately of any request made by a Data Subject under Data Protection Laws in relation to or in connection with THE LESSOR Personal Data. If required by THE LESSOR, THE LESSEE agrees to permit THE LESSOR to handle such request and at all times cooperate with and assist THE LESSOR to ensure its compliance with its obligations under the Data Protection Laws in relation to such Data Subject requests, including where Data Subjects exercise their rights under the Data Protection Laws. If THE LESSOR elects not to handle any Data Subject request received by THE LESSEE, THE LESSEE shall comply with such request. In all cases, THE LESSEE shall provide a copy to THE LESSOR of all THE LESSOR Personal Data which it does so disclose; and
 - (g) process THE LESSOR Personal Data in accordance with the purposes set out in this Agreement only.

3. THE LESSEE must, immediately and in any event within 48 (forty-eight) hours of becoming aware, promptly notify THE LESSOR in writing of any actual or suspected accidental, unlawful or unauthorized destruction, loss, alteration, access to, disclosure of or processing of THE LESSOR Personal Data or breach of the Security Policy (“**Incident**”). The notice shall include reasonable details of the Incident including without limitation: (i) a description of the Incident; (ii) likely consequences of the Incident; (iii) the number of data subjects affected, number of records affected, and the types of records affected; and (iv) the measures taken or proposed to be taken to address the Incident, including measures to mitigate possible adverse effects. THE LESSEE must fully cooperate with any investigation regarding the Incident and take all necessary measures to limit further unauthorized disclosure of or unauthorized processing of THE LESSOR Personal Data in connection with the Incident.
4. THE LESSEE must cooperate and provide THE LESSOR with reasonable assistance as required by THE LESSOR concerning any complaints made by Data Subjects or investigations or enquiries made by any competent authority relating to THE LESSOR’s or THE LESSEE’s obligations under the Data Protection Laws.
5. THE LESSEE shall cooperate with THE LESSOR to the extent reasonably necessary to enable THE LESSOR to adequately discharge its responsibility as a Data Controller under the Data Protection Laws.
6. If THE LESSEE collects Personal Data on behalf of THE LESSOR, THE LESSEE shall provide the information to the Data Subjects and obtain consent, if any, as required by THE LESSOR and/or applicable law in relation to the processing to be undertaken with THE LESSOR.
7. THE LESSEE must comply with Data Protection Laws in connection with the performance of its obligations under the Agreement.
8. THE LESSEE shall provide such cooperation as THE LESSOR reasonably considers to be necessary to enable THE LESSOR to audit and verify THE LESSEE's compliance with this clause from time to time. The cooperation may include assisting THE LESSOR in carrying out risk assessments of THE LESSEE's data processing operations, in particular providing information about, and permitting THE LESSOR to inspect, those operations.
9. THE LESSEE shall not export THE LESSOR Personal Data processed by THE LESSEE under this Agreement outside Thailand without the prior written permission of THE LESSOR. Where that permission is given, it will be conditional on any export being done in compliance with the lawful cross-border transfer mechanism under Data Protection Laws. THE LESSEE agrees to enter into any agreement which is necessary to comply with applicable law which applies to such data transfer.
10. On termination or expiry of this Agreement, THE LESSEE shall immediately delete and/or return to THE LESSOR all THE LESSOR Personal Data processed on behalf of THE LESSOR, and THE LESSEE shall delete such existing Personal Data in any form, including all electronic and hard copy data, except where necessary to retain such Personal Data strictly for the purposes of compliance with applicable law.
11. THE LESSEE must not subcontract the processing of any THE LESSOR Personal Data without the prior written approval of THE LESSOR. Where the approval is given, it will be given for a specific subcontractor only and will be conditional on THE LESSEE having executed a written contract with the third party which contains terms for the protection of THE LESSOR Personal Data which are no less protective than the terms set out in this Agreement. For the avoidance of doubt, if THE LESSEE engages a sub-processor, THE LESSEE shall remain liable to THE LESSOR for the performance of the sub-processor's obligations under Data Protection Laws or



any acts or omissions of the sub-processor.

12. THE LESSEE must ensure that its personnel, including but not limited to its directors, shareholders, officers, employees, agents, representatives, advisors, or consultants, who have access to Personal Data are bound by confidentiality obligations in respect of the processing of the Personal Data.
13. THE LESSEE must maintain a written Record of Processing Activities (“**ROPA**”) on the activities carried out on behalf of THE LESSOR. The ROPA shall be prepared and maintained under Data Protection Laws and applicable laws. THE LESSEE must provide ROPA to THE LESSOR promptly upon request and agrees that ROPA may be submitted by THE LESSOR to any third-party data controller (where applicable) and to relevant government authorities.
14. THE LESSEE must indemnify THE LESSOR against all fines, losses or damages incurred by THE LESSOR as a result of THE LESSEE's breach of this Agreement, notwithstanding any limitation of liability under the Agreement.
15. The Party must use and employ administrative, physical, technical, and other safeguards (including safeguards against worms, Trojan horses, and other disabling or damaging codes) to ensure that Personal Data is afforded protection and that it provides a standard of protection to Personal Data so transferred that is comparable to the protection under the Data Protection Legislation.
16. If the Party provides the other Party with the Personal Data of its employees, representatives, agents, advisers and/or sub-contractors, the receiving Party may collect, use, disclose or process the disclosing Party's Personal Data for the purposes of identity verification, authorizing access, ensuring the continuing safety and security of the Premises and such other related purposes.



อ.ศ.5 ใบสลิปหลังตราสาร

เลขที่ 02906

วันที่ 11 มีนาคม 2568

เลขประจำตัว 0105553122294

เลขที่สาขา 00000

ชื่อผู้เสียภาษี อากาศ บริษัท นีบบอน มาร์เก็ตติ้ง ดีเวลลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในฐานะ ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ที่อยู่ : เลขรหัสประจำบ้าน
ห้องเลขที่ -
หมู่บ้าน -
เลขที่ 952
ต.จอก/ชอม -
ถนน พระราม 4
เขต/อำเภอ บางรัก
จ.กรุงเทพฯ 10500

ชื่ออาคาร งามานคณต์ ชั้น 17
ชั้นที่ -
หมู่ที่ -
หมวก -
นางง/ตำบล สุวิมาวงศ์
จังหวัด กรุงเทพมหานคร



คู่สัญญา

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0994002790829 เลขที่สาขา 00001

ชื่อ บริษัท เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศิริกัญญา

ได้เสียภาษีครบถ้วนเป็นต้น เงินสลิปตราสารตามบัญชีอัตราดอกเบี้ย ข้อ 1
ลักษณะตราสาร สัญญาเช่า ดังนี้ :



	บาท	สต.
มูลค่าตราสาร	6,600,000	00
ค่าอากรณสตมภ์	6,600	00
เงินเพิ่ม	0	00
รวมเงิน	6,600	00

จำนวนเงินเป็นคำอักษร (หกพันหกร้อยบาทถ้วน)

ตามใบเสร็จ เลขที่ 018561

เลขจะบุงเอกสาร อ.ศ.4 คือ 03022041-25680311-1-05-000059



(นางอภิญญา เวียงจันทน์)

ตำแหน่ง พนักงานตราสารประเภทบัญชี

ใบสลิปหลังตราสารนี้จะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่อากรณสตมภ์ของหน่วยงานเก็บภาษีอากร
ได้ลงชื่อและออกใบเสร็จรับเงินเรียบร้อยแล้ว

ที่ สจ.4 000806



สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทนี้ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2553 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105553122294

ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียนนิติบุคคล ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท นิปปอน พาร์คกิ้ง ดีเวลลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2. กรรมการของบริษัทมี 4 คน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้
 1. นายเคนจิ คาวามูระ
 2. นายอะซึชิ ชิมาตะ
 3. นายณัฐพล โชคจิร
 4. นางสาวเรอิโกะ คูโบตะ/
3. จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ นายเคนจิ คาวามูระ หรือ นายอะซึชิ ชิมาตะ

ลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท นายณัฐพล โชคจิร ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทในสัญญาให้
บริการที่จอดรถเท่านั้น

ในกรณีเอกสารอื่นๆ นายณัฐพล โชคจิร ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายเคนจิ คาวามูระ หรือ นายอะซึชิ ชิมาตะ รวมเป็นสองคน
และประทับตราสำคัญของบริษัท/

- 4.ทุนจดทะเบียน 120,000,000.00 บาท / หนึ่งร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน/
5. สำนักงานแห่งใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 952 อาคารรามมาแลนด์ ชั้น 17 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร/

6. วัตถุประสงค์ของบริษัทมี 28 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้ จำนวน 3 แผ่น โดยมีลายมือชื่อ
นายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารเป็นสำคัญ

ออกให้ ณ วันที่ 31 เดือน มกราคม พ.ศ. 2568

Nippon Parking Development
(Thailand) Co., Ltd.

NPDP

บริษัท นิปปอน พาร์คกิ้ง ดีเวลลอปเม้นท์
(ประเทศไทย) จำกัด

川村 康司

คำเตือน : ผู้ใช้ควรตรวจสอบชื่อตราประทับหนังสือรับรองฉบับนี้ทุกครั้ง

(นายคณาวุฒิ สุรนวงศ์)

นายทะเบียน



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

ก้าวสู่ธุรกิจ

Leading Business

Transformation



ที่ สจ.4 000806



สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ข้อควรทราบ ประกอบหนังสือรับรอง ฉบับที่ สจ.4 000806

1. นิติบุคคลนี้ได้ส่งงบการเงินปี 2567
2. หนังสือนี้รับรองเฉพาะข้อความที่ห้าง/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น ข้อเท็จจริงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณาฐานะ
3. นายทะเบียนอาจเพิกถอนการจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อความอันเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียนไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ

Nippon Parking Development
(Thailand) Co., Ltd.



บริษัท นีปปอน พาร์คกิ้ง ดีเวลอปเม้นท์
(ประเทศไทย) จำกัด

川村憲司



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

ก้าวล้ำนำธุรกิจ

ก้าวล้ำนำธุรกิจ

Leading Business

Transformation



ว.1 (วพ)

รายละเอียดวัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์ทั่วไป

- (1) ซื้อ จัดหา รับ เช่า เช่าซื้อ ถูกรวมสิทธิ์ ครอบครอง ปรับปรุง ใช้ และจัดการ โดยประการอื่น ซึ่งทรัพย์สินใดๆ ตลอดจน ดอกผลของทรัพย์สินนั้น
- (2) ขาย โอน จำนอง จำน่า แลกเปลี่ยน และจำหน่ายทรัพย์สินโดยประการอื่น
- (3) เป็นนายหน้า ตัวแทน ตัวแทนค้าต่างในกิจการและธุรกิจทุกประเภท เว้นแต่ในธุรกิจประกันภัย การหาสมาชิกให้สมาคม และการค้าหลักทรัพย์
- (4) กู้ยืมเงิน เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร นิติบุคคล หรือสถาบันการเงินอื่น และให้กู้ยืมเงินหรือให้เครดิตด้วยวิธีการอื่น โดยจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งการรับ ออก โอน และสลับหลังตัวเงิน หรือตราสารที่เปลี่ยนมือได้อย่างอื่น เว้นแต่ใน ธุรกิจธนาคาร ธุรกิจเงินทุน และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
- (5) ทำการจัดตั้งสำนักงานสาขาหรือแต่งตั้งตัวแทน ทั้งภายในและภายนอกประเทศ
- (6) เข้าเป็นหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบในหุ้นส่วนจำกัด เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจำกัด และบริษัทมหาชนจำกัด

วัตถุประสงค์ประกอบพาณิชย์กรรม

- (7) ประกอบกิจการค้าสัตว์มีชีวิต เนื้อสัตว์ชำแหละ เนื้อสัตว์แช่แข็ง และเนื้อสัตว์บรรจุกระป๋อง
- (8) ประกอบกิจการค้า ข้าว ข้าวโพด มันสำปะหลัง มันสำปะหลังอัดเม็ด กาแฟ เม็ดมะม่วงหิมพานต์ ถั่ว งา ละหุ่ง ปาล์ม น้ำมัน บอ ผ้าย นุ่น พืชไร่ ผลิตภัณฑ์จากสินค้าดังกล่าว ครึ่ง หนังสือ เขาสัตว์ ไม้ แร่ ยาง ยางดิบ ยางแผ่น หรือยางชนิดอื่นอันผลิตขึ้นหรือได้มาจากส่วนหนึ่งส่วนใดของต้นยางพารา ของปาล์มุนไพร และพืชผลทางเกษตรอื่นทุกชนิด
- (9) ประกอบกิจการค้า ผัก ผลไม้ หน่อไม้ พริกไทย พืชสวน บุหรี่ ยาเส้น เครื่องดื่ม น้ำดื่ม น้ำแร่ น้ำผลไม้ สุรา เบียร์ อาหาร สด อาหารแห้ง อาหารสำเร็จรูป อาหารทะเลบรรจุกระป๋อง เครื่องกระป๋อง เครื่องปรุงรสอาหาร น้ำซอส น้ำตาล น้ำมันพืช อาหารสัตว์ และเครื่องบริโภคอื่น
- (10) ประกอบกิจการค้า ผ้า ผ้าทอจากใยสังเคราะห์ ด้าย ด้ายยาสีด เส้นใยโนล่อน ใยสังเคราะห์ เส้นด้ายยัด เครื่องนุ่งห่ม เสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องแต่งกาย เครื่องประดับกาย กุญแจ กุญแจมอ เครื่องหนัง รองเท้า กระเป๋า เครื่องอุปโภคอื่น สิ่งทอ อุปกรณ์การเล่นกีฬา
- (11) ประกอบกิจการค้า เครื่องเคหภัณฑ์ เครื่องเรือน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องแก้ว เครื่องครัว ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ เครื่องฟอกอากาศ พัดลม เครื่องดูดอากาศ หม้อหุงข้าวไฟฟ้า เตาไรต์ไฟฟ้า เครื่องทำความร้อน เครื่องทำความเย็น เตารีดไฟฟ้า 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 ผลิตภัณฑ์อื่นที่ก่อให้เกิดพลังงาน และสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
- (15) ประกอบกิจการค้า ยา ยารักษาโรค เภสัชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์ เครื่องมือแพทย์ เครื่องมือเครื่องใช้ทางวิทยาศาสตร์ ปุ๋ย ยาปราบศัตรูพืช ยาบำรุงพืชและสัตว์ทุกชนิด
- (16) ประกอบกิจการค้า เครื่องสำอาง อุปกรณ์เครื่องมือและเครื่องใช้เสริมความงาม
- (17) ประกอบกิจการค้า กระดาษ เครื่องเขียน แบบเรียน แบบพิมพ์ หนังสือ อุปกรณ์การเรียนการสอน อุปกรณ์การถ่ายภาพ และภาพยนตร์ เครื่องคำนวณ เครื่องพิมพ์ อุปกรณ์การพิมพ์ สิ่งพิมพ์ หนังสือพิมพ์ ตู๋เก็บเอกสาร เครื่องใช้สำนักงาน เครื่องมือสื่อสาร คอมพิวเตอร์ รวมทั้งอุปกรณ์และอะไหล่ของสินค้าดังกล่าว
- (18) ประกอบกิจการค้า ทอง นาก เงิน เพชร พลอย และอัญมณีอื่น รวมทั้งวัตถุทำเทียมสิ่งดังกล่าว

Nippon Parking Development
(Thailand) Co., Ltd.บริษัท นิปปอน พาร์กกิ้ง ดีเวลอปเม้นท์
(ประเทศไทย) จำกัดกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กรมส่งเสริมการค้า
Department of Business Development
Ministry of Commerce

ก้าวล้ำนำธุรกิจ

www.dsd.go.th

Leading Business

Transformation



* ที่ สจ.4 000806

ออกให้ ณ วันที่ 31 เดือน มกราคม พ.ศ. 2568

บริษัท นิปปอน พาร์คกิ้ง ดีเวลลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

- (19) ประกอบกิจการค้า เม็ดพลาสติก พลาสติก หรือสิ่งอื่นซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน ทั้งที่อยู่ในสภาพวัตถุดิบ หรือสำเร็จรูป
- (20) ประกอบกิจการค้า ยางเทียม สิ่งทำเทียม วัตถุหรือสินค้าดังกล่าวโดยกรรมวิธีทางวิทยาศาสตร์
- (21) สิ่งเข้ามาจำหน่ายในประเทศและส่งออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศ ซึ่งสินค้าตามที่กำหนดไว้ในวัตถุที่ประสงค์
- (22) ทำการประมูลเพื่อขายสินค้าตามวัตถุที่ประสงค์ให้แก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการและองค์การของรัฐ

ทั้งภายในและภายนอกประเทศ

Nippon Parking Development
(Thailand) Co., Ltd.

NPDP

บริษัท นิปปอน พาร์คกิ้ง ดีเวลลอปเม้นท์
(ประเทศไทย) จำกัด



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

ก้าวล้ำธุรกิจ


Leading Business

Leading Business

Transformation



川村豊司

วัตถุประสงค์ของ ห้างหุ้นส่วน/บริษัท นี้ มี.....28.....ข้อ ดังนี้ 


(23) ประกอบกิจการให้บริการเช่าพื้นที่, เช่าอาคาร, เช่าที่จอดรถ และ ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับธุรกิจดังกล่าว.....

(24) ประกอบกิจการและให้บริการความวัตถุประสงค์ให้แก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการ และ องค์กรของรัฐ
ทั้งภายในและภายนอกประเทศ.....

(25) ประกอบกิจการรับซื้อ ขาย ให้เช่าเครื่องอุปโภคภัณฑ์การขนส่งทางบกทุกชนิด

(26) ประกอบกิจการให้บริการการขนส่งผู้โดยสารทางบก

(27) ประกอบธุรกิจให้บริการให้เช่ายานพาหนะทุกชนิดทั้งให้เช่าขับเอง และ ให้เช่าพร้อมคนขับแก่บุคคล คณะบุคคล
นิติบุคคล ส่วนราชการ และ องค์กรของรัฐทั้งภายในและภายนอกประเทศ

(28) ประกอบธุรกิจและบริหารจัดการยานพาหนะให้เช่าทุกชนิดแก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการ
และ องค์กรของรัฐทั้งภายในและภายนอกประเทศ และ ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับธุรกิจดังกล่าว 

Nippon Parking Development
(Thailand) Co., Ltd.



บริษัท นิปปอน พาร์คกิ้ง ดีเวลลอปเม้นท์
(ประเทศไทย) จำกัด





กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

ก้าวล้ำธุรกิจ

Leading Business

Leading Business

Transformation





กรมสรรพากร

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร

0-1055-53122-29-4

ภ.พ.20

ใบทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม

ชื่อผู้ประกอบการ..... บริษัท นีปปอน พาร์คดิ้ง ดีเวลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อสถานประกอบการ..... บริษัท นีปปอน พาร์คดิ้ง ดีเวลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตั้งอยู่ : อาคาร..... เป็น สำนักงานใหญ่ สาขาที่.....

หมู่บ้าน..... ห้องเลขที่..... ชั้นที่.....

หมู่ที่..... ถนน.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

วันที่ให้เป็นผู้ประกอบการจดทะเบียน..... 22 ตุลาคม 2553

วันที่ให้เมื่อวันที่..... 8 กรกฎาคม 2556

ผู้ออกทะเบียน.....

ตำแหน่ง..... (นายโปรด...ดรกรวทภกร.....)

ตำแหน่ง..... นักวิชาการสรรพากรชำนาญการพิเศษ ปฏิบัติงานการแทน

ตราประทับที่กรุงเทพมหานคร 22

Nippon Parking Development (Thailand) Co., Ltd.

NPD

บริษัท นีปปอน พาร์คดิ้ง ดีเวลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

Handwritten signature

ใบทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มมีใช้เฉพาะผู้ประกอบการ และเฉพาะสถานประกอบการที่ระบุไว้เท่านั้น และต้องแสดงให้ ณ ที่เปิดเผยซึ่งเห็นได้ชัดในสถานประกอบการ

ใบขายสถานประกอบการ ค่าชุดขาย ชุดขาย หรือชุดใบสาระสำคัญ ต้องยื่นทำก่อนวันหมดอายุเป็น 15 วัน นับแต่วันที่มีการซื้อขาย ถูกทำลายหรือชำรุด หากชำรุดอาจต้องแจ้งบันทึกที่ทางแห่งและถืออายุ

Amendment No.1 to Car Park Lease Agreement

Date: September 30th, 2025

This amendment is made and entered into on [September 30th, 2025] as an attachment to the Car Park Lease Agreement for Siripinyo Building dated February 28th, 2025, by and between:

(1) Siripinyo Real Estate Investment Trust (SIRIPRT) of 475 Sri Ayutthaya Road, Thanon Phaya Thai Subdistrict, Ratchathewi District, Bangkok 10400 (hereinafter referred to as the "Lessor") of the one part; and

(2) Nippon Parking Development (Thailand) Co., Ltd., of 17th Floor, Ramaland Building, No. 952 Rama IV Road, Khwaeng Suriyawongse, Khet Bangrak, Bangkok 10500 (hereinafter referred to as the "Lessee") of the other part

WHEREAS, both parties wish to amend the Car Park Lease Agreement (the "Agreement") provisions under Clause 4.1.2 *Security Guard Expense* of the Agreement. The parties hereby agree as follows:

Amend Contract Conditions:

Clause 4.1.2:

- (a) from April 1st, 2025 to September 30th, 2025 (6 months)
The rate of **Baht 200,000-** per month (Excluding VAT)
(collectively the "**Security Guard Expense**")
- (b) from October 1st, 2025 to March 31st, 2030
The Lessee agrees to pay the Lessor for 2 posts (CCTV posts, operating 24 hours, 7 days a week) at the rate of **Baht 50,000-** per month (Excluding VAT)
- (c) the Lessee has the right to change the security guard company and adjust the manpower positions as appropriate, with the Lessor's prior approval. The Lessee shall be responsible for hiring and paying the expense, solely by the Lessee at their own cost.

This amendment is executed in duplicate having the same terms. Both parties have read and understood the term and conditions herein and acknowledge that they are correct in all respects.





Nippon Parking Development
(Thailand) Co., Ltd.

NIPPON PARKING DEVELOPMENT (THAILAND) CO., LTD.

952 Ramaland Bldg 17F Rama 4 Rd., Suriyawongse Bangrak Bangkok 10500

PHONE: 02-237-2353 FAX: 02-237-2352

For and on behalf of the Lessor, Siripinyo Real Estate Investment Trust (SIRIPRT)

MR. NATTAWAT ATSAWATHANIKKUL



MS. ADCHARIYA SMOSORN

For and on behalf of the Lessee, NIPPON PARKING DEVELOPMENT (THAILAND) CO., LTD.

MR. KENJI KAWAMURA

Founder & CEO



MR. NUTTHAPOL CHOKJIRA

Managing Director & COO



ที่ E10041920008888

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทนี้ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2553 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105553122294

ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียนนิติบุคคล ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท นิปปอน พาร์คกิ้ง ดีเวลลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2. กรรมการของบริษัทมี 4 คน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. นายเคนจิ คาวามูระ | 2. นายณัฐพล โชคจิร |
| 3. นายฮิโตชิ คาราสึโนะ | 4. นางสุกัญญา จอห์นสัน |

3. จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ นายเคนจิ คาวามูระ ลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท นายณัฐพล โชคจิร ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทในสัญญาให้บริการที่จอดรถเท่านั้นในกรณีเอกสารอื่นๆ นายณัฐพล โชคจิร ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายเคนจิ คาวามูระ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

- 4.ทุนจดทะเบียน 30,000,000.00 บาท / สามสิบล้านบาทถ้วน/
5. สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 952 อาคารรามาลแลนด์ ชั้น 17 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร/
6. วัตถุประสงค์ของบริษัทมี 28 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้ จำนวน 3 แผ่น โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารเป็นสำคัญ

ออกให้ ณ วันที่ 17 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2568

(นางสาวมาลัยวรรณ เอี่ยมมา)

นายทะเบียน

Nippon Parking Development
(Thailand) Co., Ltd.

NPDP

บริษัท นิปปอน พาร์คกิ้ง ดีเวลลอปเม้นท์
(ประเทศไทย) จำกัด

川村憲司

คำเตือน : หนังสือรับรองฉบับนี้พิมพ์ออกจากต้นฉบับที่เป็นไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ การสั่งพิมพ์ถือเป็นสำเนาเอกสาร



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

ก้าวล้ำนำธุรกิจ
สู่ระดับโลก

Leading Business
Transformation



หนังสือรับรองฉบับนี้ถูกจัดทำด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยเป็นข้อมูล ณ วันที่ออกเอกสาร
ทั้งนี้ ในการใช้งาน ผู้ใช้ควรตรวจสอบข้อความที่ปรากฏบนหนังสือรับรองฉบับนี้ทุกครั้ง และสามารถตรวจสอบเอกสารฉบับนี้
ผ่านทาง QR Code และเว็บไซต์กรม (www.dbd.go.th) ได้ภายใน 1 ปี นับจากวันที่ออกหนังสือรับรอง

Ref:E6810041920008888

ออกให้ ณ วันที่ : 2025-11-17 T15:24:41+0700

1/5



ที่ E10041920008888

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ข้อควรทราบ ประกอบหนังสือรับรอง ฉบับที่ E10041920008888

- นิติบุคคลนี้ได้ส่งงบการเงินปี 2567
- หนังสือนี้รับรองเฉพาะข้อความที่ห้าง/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น ข้อเท็จจริงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณาฐานะ
- นายทะเบียนอาจเพิกถอนการจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อความอันเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียนไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ

Nippon Parking Development
(Thailand) Co., Ltd.



บริษัท นิปปอน พาร์คดิ้ง ดีเวลอปเม้นท์
จำกัด (มหาชน) จำกัด

川村憲司



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

ก้าวล้ำนำธุรกิจ
สู่ยอดดิจิทัล

Leading Business
Towards Digital
Transformation



หนังสือรับรองฉบับนี้ถูกจัดทำด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยเป็นข้อมูล ณ วันที่ออกเอกสาร
ทั้งนี้ ในการใช้งาน ผู้ใช้ควรตรวจสอบข้อควรทราบท้ายหนังสือรับรองฉบับนี้ทุกครั้ง และสามารถตรวจสอบเอกสารฉบับนี้
ผ่านทาง QR Code และเว็บไซต์กรม (www.dbd.go.th) ได้ภายใน 1 ปี นับจากวันที่ออกหนังสือรับรอง

Ref:E6810041920008888

ออกให้ ณ วันที่ : 2025-11-17 T15:24:41+0700

2/5

ว.1 (วพ.)

รายละเอียดวัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์ทั่วไป

(1) ซื้อ จัดหา รับ เช่า เช่าซื้อ ลีข้อมรรถสิทธิ์ ครอบครอง ปรับปรุง ใช้ และจัดการ โดยประการอื่น ซึ่งทรัพย์สินใดๆ ตลอดจน
ดอกผลของทรัพย์สินนั้น

(2) ขาย โอน จำนอง จำน่า แลกเปลี่ยน และจำหน่ายทรัพย์สินโดยประการอื่น

(3) เป็นนายหน้า ตัวแทน ตัวแทนค้าต่างในกิจการและธุรกิจทุกประเภท เว้นแต่ในธุรกิจประกันภัย การหาสมาชิกให้สมาคม และการค้าหลักทรัพย์

(4) กู้ยืมเงิน เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร นิติบุคคล หรือสถาบันการเงินอื่น และให้กู้ยืมเงินหรือให้เครดิตด้วยวิธีการอื่น

โดยจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งการรับ ออก โอน และสลักหลังตัวเงิน หรือตราสารที่เปลี่ยนมือได้อย่างอื่น เว้นแต่ใน
ธุรกิจธนาคาร ธุรกิจเงินทุน และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

(5) ทำการจัดตั้งสำนักงานสาขาหรือแต่งตั้งตัวแทน ทั้งภายในและภายนอกประเทศ

(6) เข้าเป็นหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจำกัด และบริษัทมหาชนจำกัด

วัตถุประสงค์ประกอบพาณิชย์กรรม

(7) ประกอบกิจการค้าสัตว์มีชีวิต เนื้อสัตว์ชำแหละ เนื้อสัตว์แช่แข็ง และเนื้อสัตว์บรรจุกระป๋อง

(8) ประกอบกิจการค้า ข้าว ข้าวโพด มันสำปะหลัง มันสำปะหลังอัดเม็ด กาแฟ เม็ดมะม่วงหิมพานต์ ถั่ว งา ละหุ่ง ปาล์ม น้ำมัน
ปอ ผ้าย ฝู่น พืชไร่ ผลิตภัณฑ์จากสินค้าดังกล่าว ครั่ง หนังกุ้ง ไข่สัตว์ ไม้ แร่ ยาง ยางดิบ ยางแผ่น หรือยางชนิดอื่นอันผลิตขึ้น
หรือได้มาจากส่วนหนึ่งส่วนใดของต้นยางพารา ของปาล์ม ไม้พ้อ และพืชผลทางเกษตรอื่นทุกชนิด

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

(10) ประกอบกิจการค้า ผ้า ผ้าทอจากใยสังเคราะห์ ด้าย ด้ายยัด เส้นใยโนล่อน ใยสังเคราะห์ เส้นด้ายยัด เครื่องนุ่งห่ม
เสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องแต่งกาย เครื่องประดับกาย ถุงเท้า ถุงน่อง เครื่องหนัง รองเท้า กระเป๋า เครื่องอุปโภคอื่น สิ่งทอ อุปกรณ์การเล่นกีฬา

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

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

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

(14) ประกอบกิจการค้า น้ำมันเชื้อเพลิง ถ่านหิน ผลิตภัณฑ์อื่นที่ก่อให้เกิดพลังงาน และสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(16) ประกอบกิจการค้า เครื่องสำอาง อุปกรณ์เครื่องมือและเครื่องใช้เสริมความงาม

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

(18) ประกอบกิจการค้า ทอง นาก เงิน เพชร พลอย และอัญมณีอื่น รวมทั้งวัตถุดิบทำเทียมสิ่งดังกล่าว

Nippon Parking Development
(Thailand) Co., Ltd.บริษัท นิปปอน พาร์คคิง ดีเวลลอปเม้นท์
(ประเทศไทย) จำกัดกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerceก้าวสู่มาตรฐาน
สู่ระดับโลกLeading Business
Transformation

ที่ E10041920008888

ออกให้ ณ วันที่ 17 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2568

บริษัท นิปปอน พาร์คกิง ดีเวลลอปเม้นท์
(ประเทศไทย) จำกัด

- (19) ประกอบกิจการค้า เม็ดพลาสติก พลาสติก หรือสิ่งอื่นซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน ทั้งที่อยู่ในสภาพวัตถุดิบ หรือสำเร็จรูป
- (20) ประกอบกิจการค้า ยางเทียม สิ่งทำเทียม วัตถุหรือสินค้าดังกล่าวโดยกรรมวิธีทางวิทยาศาสตร์
- (21) สิ่งเข้ามาจำหน่ายในประเทศและส่งออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศ ซึ่งสินค้าตามที่กำหนดไว้ในวัตถุที่ประสงค์
- (22) ทำการประมวลเพื่อขายสินค้าตามวัตถุที่ประสงค์ให้แก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการและองค์การของรัฐ

ทั้งภายในและภายนอกประเทศ

Nippon Parking Development
(Thailand) Co., Ltd.



บริษัท นิปปอน พาร์คกิง ดีเวลลอปเม้นท์
(ประเทศไทย) จำกัด

川村豊司



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

ก้าวล้ำนำธุรกิจ
สู่ยุคดิจิทัล

Leading Business
Transformation



หนังสือรับรองฉบับนี้ถูกจัดทำด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยเป็นข้อมูล ณ วันที่ออกเอกสาร
ทั้งนี้ ในการใช้งาน ผู้ใช้ควรตรวจสอบข้อควรทราบท้ายหนังสือรับรองฉบับนี้ทุกครั้ง และสามารถตรวจสอบเอกสารฉบับนี้
ผ่านทาง QR Code และเว็บไซต์กรม (www.dbd.go.th) ได้ภายใน 1 ปี นับจากวันที่ออกหนังสือรับรอง

Ref:E6810041920008888

ออกให้ ณ วันที่ : 2025-11-17 T15:24:41+0700

4/5

วัตถุประสงค์ของ ห้างหุ้นส่วน/บริษัท นี้ มี.....28.....ข้อ ดังนี้

(23) ประกอบกิจการให้บริการเช่าพื้นที่,เช่าอาคาร,เช่าที่จอดรถ และ ให้คำปรึกษากฎหมายธุรกิจดังกล่าว

(24) ประกอบกิจการและให้บริการความคุ้มครองประสงศ์ให้แก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการ และ องค์กรของรัฐ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ

(25) ประกอบกิจการรับซื้อ ขาย ให้เช่าเครื่องอุปกรณ์การขนส่งทางบกทุกชนิด

(26) ประกอบกิจการให้บริการการขนส่งผู้โดยสารทางบก

(27) ประกอบธุรกิจให้บริการให้เช่ายานพาหนะทุกชนิดทั้งให้เช่าตัวเอง และให้เช่าพร้อมคนขับแก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการ และ องค์กรของรัฐทั้งภายในและภายนอกประเทศ

(28) ประกอบธุรกิจและบริหารจัดการยานพาหนะให้เช่าทุกชนิดแก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการ และ องค์กรของรัฐทั้งภายในและภายนอกประเทศ และ ให้คำปรึกษากฎหมายธุรกิจดังกล่าว

Nippon Parking Development (Thailand) Co., Ltd.



川村 憲司

บริษัท นิปปอน พาร์คกิง ดีเวลลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ Department of Business Development Ministry of Commerce

ก้าวสู่อนาคต สู่ยุคดิจิทัล

Leading Business Transformation





กรมสรรพากร

ภ.พ.20

ใบทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร

0-1055-53122-29-4

ชื่อผู้ประกอบการ บริษัท นิยมอน พาร์คกิง ดีเวลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อสถานประกอบการ บริษัท นิยมอน พาร์คกิง ดีเวลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

เป็น สำนักงานใหญ่ สาขาที่

ตั้งอยู่ : อาคาร รามวงส์

ห้องเลขที่

หมู่บ้าน

เลขที่ 952

หมู่ที่

ถนน พระราม 4

ตำบล/แขวง ศรีมวงส์

อำเภอ/เขต บางรัก

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์

รหัสไปรษณีย์ 10500

วันที่ให้เป็นผู้ประกอบการจดทะเบียน 22 ตุลาคม 2553

ออกให้เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2556

ผู้ออกทะเบียน

(นายปรีดา ตรรณภทกร)

ตำแหน่ง ...นักวิชาการบริหารชั้นกลางพิเศษ ปฏิบัติราชการแทน

สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 22

ใบทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มนี้ใช้ได้เฉพาะผู้ประกอบการ และผู้ประกอบการจดทะเบียนที่ระบุไว้เท่านั้น ที่พิมพ์ซึ่งไม่ได้ใช้ในสถานประกอบการ

เป็นราชการประกอบการ ภาษีอากร วัตถุประสงค์ในสาระสำคัญ คือยื่นคำขอรับใบอนุญาต

ภพ09-03022041-1-99-0025-73

03022000

Nippon Parking Development (Thailand) Co., Ltd.



บริษัท นิปปอน พาร์กดิฟlopเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

水村泰司

แบบแสดงรายการการค้าปริมาณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำนักงานเขตราชเทวี

ชื่อเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/เจ้าของที่ดิน/ผู้ครอบครองที่ดิน รหัสที่ดินเพื่อการลงทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์อิเล็กทรอนิกส์

ที่	ประเภทที่ดิน / เลขที่	ลักษณะประโยชน์		จำนวน		ราคาประเมิน	ราคาประเมินต่อ ตร.ว.	ราคาประเมินของที่ดิน	ประเภทของสิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูก (ตร.ม.)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (บาท)	รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	พื้นที่มูลค่าฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น (ล้านบาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระ (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (บาท)
		จำนวน	เป็น ตร.ว.	จำนวน	เป็น ตร.ว.													
322	โฉนด 1251	3	13.40	1,113.40	265,000.00	295,051,000.00					392,612,244.00	9,400.00	219,862,856.64	467,800,387.56		467,800,387.56	0.30-0.50	2,089,001.94
9		2	3	1,113.40														
														ยอดภาษีทั้งสิ้น (บาท)		2,089,001.94		

หมายเหตุ : ลักษณะการที่ประโยชน์

๑. ประกอบเกษตรกรรม
๒. อยู่อาศัย
๓. อื่นๆ
๔. ที่ไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามกรรมสิทธิ์
๕. ใช้ประโยชน์หลายประเภท

15 ตุลาคม 2567

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/นายอำเภอที่เกี่ยวข้อง

ที่ นร. 470/2567 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ด้วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (“กองทุนรวม SIRIP”) จะแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“กองทรัสต์ SIRIPRT”) โดยกองทรัสต์ SIRIPRT ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อกองทุนรวม SIRIP เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2567

สำนักงาน ก.ล.ต. ขอเรียนว่า การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งเข้าลักษณะที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ตามมาตราการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมติคณะรัฐมนตรีในการประชุม เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 ทั้งนี้ รายการทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ที่จะโอนให้กับกองทรัสต์ SIRIPRT ที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางจุไรวรรณ ศรีเตี้ยเพชร)

ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายระดมทุน

เลขาธิการแทน

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายการทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ ที่จะโอนให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ ที่จะได้รับประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมตามเอกสารแนบ 6 ของแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ

ฝ่ายนโยบายระดมทุน

โทรศัพท์ 0-2263-6548



ได้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นดั่งเงิน 5.00 บาทแล้ว
 ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่ 66-41243404
 ลงวันที่ ๑ พ.ย. ๒๕๖๓
 เลขชื่อ _____ เจ้าพนักงานที่ดิน

(ท.ต. ๑๓๓)
 4006
 (R0129)

หนังสือสัญญาขายที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่ 1251 เลขที่ดิน 77 หน้าสำรวจ 166
 ตำบล พญาไท อำเภอ คูสิต จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 1 เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช 2567

ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เลขประจำตัวประชาชน _____ ผู้ชาย อายุ _____ ปี

ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพรม์ออฟฟิศ (โดย นายสิทธิชัย ดวงจำปา แทน)

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ _____
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค เลขที่ 18 ตรอก/ซอย _____ ถนน รัชดาภิเษก หมู่ที่ _____
 ตำบล/แขวง จตุจักร พลาซ่า ชั้น 7-8 อำเภอ/เขต จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ _____
 เลขประจำตัวประชาชน _____

กับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (โดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์) ผู้ชื่อ _____ อายุ _____ ปี
 (โดย นายสิทธิชัย ดวงจำปา แทน)

สัญชาติ _____ บิดา/มารดาชื่อ _____
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค เลขที่ 18 ตรอก/ซอย _____ ถนน รัชดาภิเษก หมู่ที่ _____
 ตำบล/แขวง จตุจักร พลาซ่า ชั้น 7-8 อำเภอ/เขต จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ _____
 เลขประจำตัวประชาชน _____

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 1,882,000,000.00 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
 - ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและชำระดอกเบี้ยครบถ้วนแล้ว
 - ข้อ ๓. ขายที่ดินพร้อมสำนักงาน 17 ชั้น เลขที่ 475 ตำบลถนนพญาไท อำเภอราชเทวี ขนาด 40,356 ตารางเมตร ปลูกสร้างมา 33 ปี และอาคารจอดรถ ขนาด 16,366.41 ตารางเมตร ปลูกสร้างมา 33 ปี ผู้ขายได้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยซื้อ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2557
 - ข้อ ๔. เป็นการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่กองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2558 ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566
 - ข้อ ๕. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวข้างต้นจากผู้ขาย โดยผู้ซื้อได้ชำระราคาที่ดินรายนี้เป็นหน่วยทรัสต์และผู้ขายได้รับหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว
- หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ _____ ผู้ชื่อ _____)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) _____ (แนบตามหนังสือมอบอำนาจ ลว.1 พ.ย. 2567)
 (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) _____ (แนบตามหนังสือมอบอำนาจ ลว.1 พ.ย. 2567)
 (ลงลายมือชื่อพยาน) _____ (นางสาววิลาวัลย์ (สงรอง))
 (ลงลายมือชื่อพยาน) _____ (นายหลุยส์ แก้วหนู)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน _____
 ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ สาขาห้วยขวาง
 (นางสาววิลาวัลย์ (สงรอง)) ผู้เขียน
 (นายหลุยส์ แก้วหนู) ผู้ตรวจ

0014 ๐๐๐15-4-๐๐2/1



ที่ดินเลขที่ ๑๑๖ หน้าถาวร ๑๑๖
ตำบล หนองทราย อำเภอเมือง
อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา

โฉนดที่ ๑๖๕๑
สำเนาเลขที่ ๑๓
วันที่ ๕๑



โฉนดที่ดินฉบับนี้

พระบาทสมเด็จพระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว	ผู้บัญชาการ	(เมือง) กรุงเทพมหานคร
พระบรมราชินีนาถ	กรมวังตำแหน่งนาง	(เมือง) กรุงเทพมหานคร
พลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา	นายกรัฐมนตรี	(แขวงเมือง)

ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน

พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ

ให้ไว้เป็นสำคัญแก่พระเจ้าน้องนางเธอในสมเด็จพระราชินีนาถรัตนวชิรมังคลาธิเบศร์

อยู่ที่วังสนามจันทร์ อำเภอเมือง นครราชสีมา ในสมุดจำเนียรพระบรมราชานุญาตให้
แก่ข้าราชบริพารในพระองค์ฯ

เจ้าพนักงานได้ลงเลือกที่ดินเลขที่ ๑๑๖ ตำบล หนองทราย อำเภอเมือง นครราชสีมา
คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๑๖๐ ไร่ ๓ งาน ๑๐ ตารางวา

- ทิศตะวันออก จดที่ดินเลขที่ ๑๑๖
- ทิศตะวันตก จดที่ดินเลขที่ ๑๑๖
- ทิศเหนือ จดที่ดินเลขที่ ๑๑๖
- ทิศใต้ จดที่ดินเลขที่ ๑๑๖

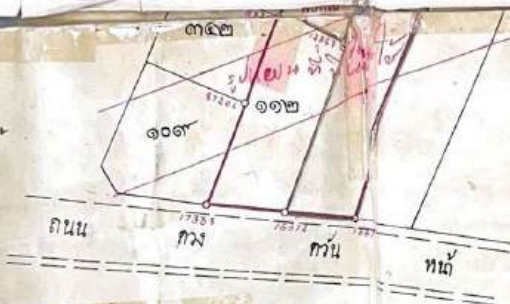
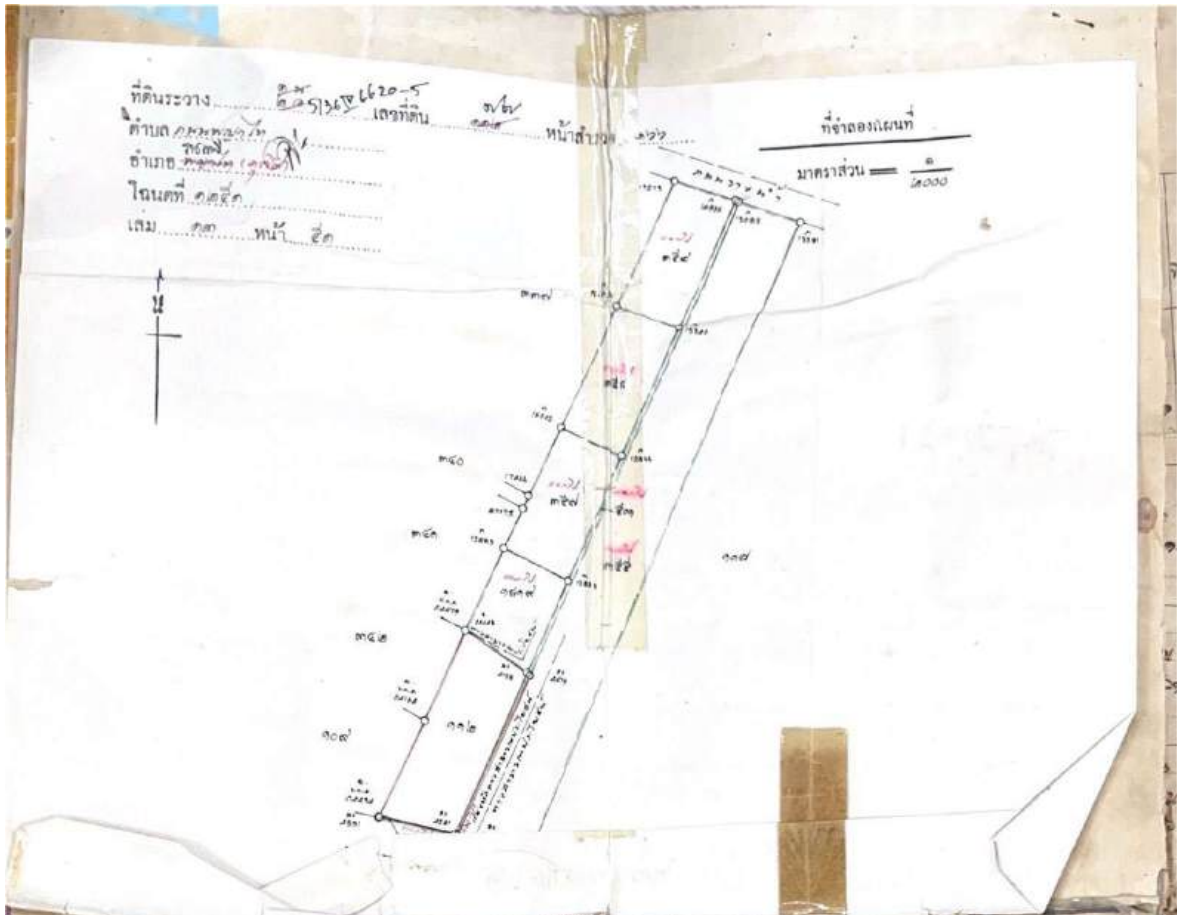
ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ผู้รับพระบรมราชานุญาตที่ดินแปลงนี้ มีทั้งหมด
สี่ไร่แปดองคาในโฉนดฉบับนี้จะต้องประพฤติตามกฎในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดิน
เวลานี้ และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง
ผู้รับพระบรมราชานุญาตที่ดินแปลงนี้ด้วยประการ
ใดก็ตาม ให้ปฏิบัติตามกฎหมาย
เป็นต้น ต้องนำโฉนดฉบับนี้ให้เจ้าพนักงานเก็บภาษีที่ดินตามข้อบังคับแล้ว จึงจะถือว่ากรรมสิทธิ์
ด้วยกฎหมาย เว้นแต่ถ้าเจ้าพนักงานไม่เก็บ ๓ ปีจึงจำเป็นต้องแก้ไข

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้รับใช้ให้โฉนดฉบับนี้ได้ลงชื่อและประทับตราตำแหน่ง
ไว้เป็นสำคัญแต่วันที่ ๕ ธันวาคม ๒๕๕๑



พระบาทสมเด็จพระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว

นางพริ้งวรวงศ์



ลงชื่อ ...
 กงชื่อ ...
สมหมาย ...
...

ลักษณะแก่ทะเบียน

ประเภทการที่แก่ทะเบียน	เจ้าขอที่ดิน	ผู้รับ	ที่ดินที่ได้สัญญา	ที่ดินที่ตรงต่อ	โฉนดใหม่	ที่ทำการกรมที่ดิน
๓๐	(๑) ไร่ (๒) ที่อยู่อาศัย (๓) ไร่สวน	(๑) ไร่ (๒) ไร่สวน (๓) ไร่สวน	(๑) ไร่ (๒) ที่อยู่อาศัย (๓) ไร่สวน	ไร่ สวน ไร่	ไร่ สวน ไร่	...

สารบัญแก้ไขเบี้ย

ประเภท การ ที่แก้ไขเบี้ย	เจ้าอากรที่ดิน			ผู้รับที่ดิน		เมื่อที่ดิน ที่ได้สัญญา		เมื่อที่ดิน ที่ลงหนังสือ		โฉนดใหม่		(๓) เลขที่ ที่เจ้าพนักงาน (๓) ลงนาม (๓) ลงนาม
	(๑) ชื่อ (๒) ที่อยู่ (๓) ชื่อกิจการ	(๑) ปีที่ (๒) ภาคราชการ (๓) อื่นๆ	(๑) ชื่อ (๒) ที่อยู่ (๓) ชื่อกิจการ	(๑) ปีที่ (๒) ภาคราชการ (๓) อื่นๆ	ไร่	กน	วา	ไร่	กน	วา	เลข	
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120



สารบัญจดทะเบียน

ปี ที่ จดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้โอน		ผู้รับโอน		จำนวนที่ดิน ที่ได้โอน		จำนวนที่ดิน ที่คงเหลือ			โฉนดใหม่			เจ้าพนักงานที่ดิน ลานาน, ลาวีน, ประทับตรา	
		ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	บิดา มารดา ภรรยา	ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	บิดา มารดา ภรรยา	ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา	รวม	เลข ที่ดิน		โฉนด
ปี ๓๐ ที่ ๒๕๓๓	ยื่นเป็นโฉนด เป็นประโยชน์ ของที่ดิน	บริษัท สวีดิชไทย จำกัด	-	๑. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๒. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๓. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๔. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๕. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๖. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๗. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด	-	๒	๓	๓๕	๕						
ปี ๒๗ ที่ ๒๕๓๓	ยื่นเป็นโฉนด เป็นประโยชน์ ของที่ดิน	บริษัท สวีดิชไทย จำกัด	-	๑. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๒. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๓. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๔. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๕. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๖. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๗. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด	-	๒	๓	๓๕	๕						
ปี ๒๖ ที่ ๒๕๓๓	ยื่นเป็นโฉนด เป็นประโยชน์ ของที่ดิน	บริษัท สวีดิชไทย จำกัด	-	๑. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๒. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๓. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๔. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๕. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๖. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๗. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด	-	๒	๓	๓๕	๕						
ปี ๒๐ ที่ ๒๕๓๓	ยื่นเป็นโฉนด เป็นประโยชน์ ของที่ดิน	บริษัท สวีดิชไทย จำกัด	-	๑. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๒. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๓. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๔. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๕. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๖. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด ๗. บริษัท สวีดิชไทย จำกัด	-	๒	๓	๓๕	๕						

ปีต่อหน้า

สารบัญจดทะเบียน

ฉบับที่ ๑๓๖๓ (๑๖๐)

ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน		ผู้รับโอน		จำนวนที่ดินที่ได้โอน		จำนวนที่ดินที่คงเหลือ		โฉนดที่ดิน		เจ้าพนักงานที่ดิน
	ชื่อที่อยู่สำคัญ	บิดามารดาภรรยา	ชื่อที่อยู่สำคัญ	บิดามารดาภรรยา	ไร่	ท.ว.	ไร่	ท.ว.	เลขที่โฉนด	พื้นที่	
ที่ดินจากเอกชน	๑. มณีรัตน์ อิ่มบุญแท้ ภริยา ทรัพย์สมบัติ ทรัพย์ ๒. มณีรัตน์ อิ่มบุญแท้ ภริยา อิ่มบุญแท้ ๓. มณีรัตน์ อิ่มบุญ ทรัพย์ ทรัพย์ ๔. อิ่มบุญ อิ่มบุญ ทรัพย์ (อ.ม.อ.) ๕. มณีรัตน์ อิ่มบุญแท้ ภริยา อิ่มบุญทรัพย์ ทรัพย์ ๖. มณีรัตน์ อิ่มบุญแท้ ภริยา อิ่มบุญ ทรัพย์	-	มณีรัตน์ อิ่มบุญแท้ ทรัพย์	-	๖	๓ ๓๓	๖	๓ ๓๓	๑๖๖	๑๖๖	เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน จังหวัด...
ที่ดินจากเอกชน	มณีรัตน์ อิ่มบุญแท้ ทรัพย์	-	มณีรัตน์ อิ่มบุญแท้ ทรัพย์	-	๖	๓ ๓๓	๖	๓ ๓๓	๑๖๖	๑๖๖	เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน จังหวัด...
ที่ดินจากเอกชน	มณีรัตน์ อิ่มบุญแท้ ทรัพย์	-	มณีรัตน์ อิ่มบุญแท้ ทรัพย์	-	๖	๓ ๓๓	๖	๓ ๓๓	๑๖๖	๑๖๖	เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน จังหวัด...
ที่ดินจากเอกชน	มณีรัตน์ อิ่มบุญแท้ ทรัพย์	-	มณีรัตน์ อิ่มบุญแท้ ทรัพย์	-	๖	๓ ๓๓	๖	๓ ๓๓	๑๖๖	๑๖๖	เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน จังหวัด...
ที่ดินจากเอกชน	มณีรัตน์ อิ่มบุญแท้ ทรัพย์	-	มณีรัตน์ อิ่มบุญแท้ ทรัพย์	-	๖	๓ ๓๓	๖	๓ ๓๓	๑๖๖	๑๖๖	เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน จังหวัด...

รายการที่...

มีเขตแดนพื้นที่
๑๖๖ ไร่
จังหวัด...

