รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการใช้ประโยชน์อาคารสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบและงานระบบ

เพื่อประกอบธุรกิจศูนย์ข้อมูล (Data Center)

โครงการ “ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3) เฟส 1”

ตั้งอยู่ภายใน “พื้นที่ศูนย์ปูนซิเมนต์ไทย (SCG)”

ถนนโรงปูนแก่งคอย บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3+000

ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

เลขที่อ้างอิง : R0252/2020

วันที่ประเมินมูลค่า : กำหนดมูลค่า ณ วันจัดตั้งทรัสต์ฯ 1 เมษายน 2564

บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

อาคาร ไทยซัมมิททาวเวอร์ ชั้นที่ 10-12 และชั้นไอที

เลขที่ 1768 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่

แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

65 /192 ชั้น 23 อาคารชำนาญ เพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์

ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224

www.knightfrank.co.th

ที่ VL/ps/R0252/2020

วันที่ 25 พฤศจิกายน 2563

บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
อาคาร ไทยซัมมิททาวเวอร์ ชั้นที่ 10-12 และชั้นไอที
เลขที่ 1768 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ท่านผู้จัดการ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วย สิทธิการใช้ประโยชน์อาคารสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบและงานระบบ เพื่อประกอบธุรกิจศูนย์ข้อมูล (Data Center) ของโครงการ “ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3) เฟส 1” และสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งตั้งอยู่ภายใน “พื้นที่ศูนย์ปูนซิเมนต์ไทย (SCG)” ถนนโรงปูนแก่งคอย บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3+000 ในตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานการประเมินมูลค่า ที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานนี้สามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

ตามที่มีการระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ซึ่งประกาศโดยองค์การอนามัยโลกในฐานะ "โรคระบาดทั่วโลก" ในวันที่ 11 มีนาคม 2563 ส่งผลกระทบต่อตลาดการเงินทั่วโลกนั้น เราขอแจ้งข้อควรระวังและความเห็นที่สำคัญไว้ในหัวข้อ 12.4 ในรายงานนี้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

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

นายสุรศักดิ์ ลิมปอารยะกุล
กรรมการบริหาร - หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร

เลขที่อ้างอิง	R0252/2020
วัตถุประสงค์ของรายงาน	ให้ทราบ**มูลค่าตลาด** (Market Value) **ของสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามสัญญาจัดหาประโยชน์ในลักษณะโครงสร้างทรัสต์** กำหนดระยะเวลา 24 ปี 9 เดือน นับจากวันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 1 เมษายน 2564) ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของทรัพย์สิน **สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ** เพื่อจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) สำหรับธุรกิจการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โครงการ "ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3) เฟส 1" ตั้งอยู่ภายใน "พื้นที่ศูนย์ปูนซิเมนต์ไทย (SCG)" แยกจากถนนโรงปูนแก่งคอย บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3+000 แยกจากถนนมิตรภาพ (ทางหลวงหมายเลข 2) ไปทางทิศเหนือประมาณ 2.80 กิโลเมตร ในตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ สัญญาเช่าที่ดินและใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเท่านั้น) ได้แก่ สิทธิการใช้ประโยชน์อาคารสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบและงานระบบบนที่ดินเช่าระยะยาวของบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) - INET ซึ่งเช่าจากบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด - SCG และสิทธิการเช่าที่ดินจาก INET ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งผู้เช่าตกลงอนุญาตให้กองทรัสต์ฯ นำที่ดินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ กำหนดระยะเวลาเช่า 24 ปี 9 เดือน (นับจากวันจัดตั้งกองทรัสต์) ปัจจุบันเปิดดำเนินงานการให้บริการระบบโครงข่ายอินเทอร์เน็ตและสัญญาณเครือข่ายคอมพิวเตอร์ในธุรกิจศูนย์ข้อมูล (Data Center) โดยให้บริการ Co-location และบริการ Cloud Service ด้วยประสิทธิภาพโครงสร้างพื้นฐานในอุตสาหกรรมศูนย์ข้อมูลระดับ Tier 3
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	ที่ดินที่ตั้งโครงการ ได้แก่ เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนดติดต่อกัน มีที่ตั้งและขอบเขตภายใน "พื้นที่ศูนย์ปูนซิเมนต์ไทย (SCG)" สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับเสมอกับถนนด้านหน้า ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของ "ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3) เฟส 1" มีรายละเอียดของที่ดินและการใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบันดังนี้ :-

โฉนดที่ดิน	สิทธิในที่ดินในปัจจุบัน	การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (เฉพาะพื้นที่ของ INET-IDC3 เฟส 1)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับ)
2877	ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด และติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาวกำหนดเวลา 30 ปีกับบริษัทอินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559	ที่ตั้งอาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility Building), อาคารสำนักงานและรับรอง, ห้องน้ำ, ป้อมยาม, ถังเก็บน้ำ, ที่จอดรถ และถนนภายใน โดยมีขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 41 ตารางวา	สิทธิการใช้ประโยชน์อาคารสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบและงานระบบ (INET - IDC3 เฟส 1) มีพื้นที่อาคารรวม 6,740.25 ตารางเมตร บนที่ดินเช่า (บางส่วน) เนื้อที่เช่าประมาณ ประมาณ 4-1-1 ไร่
9977	ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัทอินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ติดจำนองกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ที่ตั้งสถานีไฟฟ้าย่อย Substation, อาคารควบคุม (Control Room) และถนนภายใน	สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่เช่าประมาณ 0-1-88.4 ไร่

อาคารสิ่งปลูกสร้างพร้อมส่วนควบและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ กรรมสิทธิ์อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility Building), อาคารสำนักงานและรับรอง (Customer Center) รวมถึงทางเชื่อมอาคาร, ตู้ Rack, อุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่นๆ รวมถึงเทคโนโลยีขั้นสูง (ระบบ Cloud ระบบ Network), อาคารที่จอดรถ, อาคารป้อมยาม, อาคารห้องน้ำ และอาคารปั๊มน้ำและถังเก็บน้ำ งานโครงสร้างและงานระบบที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสถานีไฟฟ้าย่อย Substation และอาคารควบคุม (Control Room) ของโครงการ "ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3 เฟส 1)" โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 6,740.25 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 3 ปี สภาพอาคารดีและได้รับการดูแลรักษาดี สรุปรายละเอียดขนาด พื้นที่ ดังนี้ :-

รายการ	รายละเอียด	ขนาดอาคาร (ม. x ม.)	พื้นที่อาคาร	
1	อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)	46.20 x 39.00	1,912.25	ตรม.
2	อาคารห้องเครื่อง (Utility Building)	46.80 x 19.00	1,987.50	ตรม.
3	อาคารสำนักงานและรับรอง (Customer Center)	45.50 x 28.25	1,606.00	ตรม.
4	อาคารที่จอดรถ 2 หลัง	7.50 x 21.00	316.00	ตรม.
5	อาคารป้อมยามและจุดตรวจเข้า-ออก	13.00 x 16.55	133.00	ตรม.
6	อาคารปั๊มน้ำและถังเก็บน้ำ	8.00 x 10.00	72.00	ตรม.
7	อาคารห้องน้ำ	4.00 x 24.00	113.00	ตรม.
8	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ ทางเชื่อมอาคาร, ทางเดินปูบล็อคคอนกรีต, ถนนภายในและลานคอนกรีต, รั้วคอนกรีตและประตูรั้ว (Retainning Wall), ระบบระบายน้ำโครงการ (Gutter)			
9	สถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) 115-22 kV	16.00 x 32.00	1	สถานี

	งานระบบศูนย์ข้อมูล Data Center ประกอบด้วย - ระบบ Network Infrastructure - ระบบอำนวยความสะดวก (Facility) - ระบบความปลอดภัย (Security) ด้าน Network Security - ระบบให้บริการแบบ One-stop Service **สาระสำคัญของร่างสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับ)** คู่สัญญา : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทรัสต์”) และบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“ไอเน็ต”) วัตถุประสงค์ : เพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 ซึ่งประกอบด้วย 5 สัญญา ดังนี้:- 1) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) 2) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) 3) สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) 4) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) 5) สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และ อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) ซึ่งจะเป็นสัญญาจัดหาประโยชน์ วันที่จะเริ่มสัญญา : 1 เมษายน 2564 (เข้าลงทุนครั้งแรก) ระยะเวลา : ประมาณ 24 ปี 9 เดือน ค่าตอบแทน : อ้างอิงสัญญา (ดูรายละเอียดในรายงาน)
สิทธิในทรัพย์สิน	สิทธิการเช่า (Leasehold) และกรรมสิทธิ์ (Freehold) ตามสัญญาที่จะดำเนินการ

ข้อกำหนด/กฎหมายเกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่ "สีเขียว" (บริเวณหมายเลข 4.4) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชนบทและเกษตรกรรม" ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ. ศ. 2554 และแก้ไข พ.ศ. 2558 ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ ไม่มี
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
โครงการพัฒนาของรัฐ	• โครงการทางหลวงพิเศษหมายเลข 6 (สายบางปะอิน-นครราชสีมา) • โครงการก่อสร้างรถไฟความเร็วสูงไทย-จีน ช่วงกรุงเทพ-นครราชสีมา
เอกสารสิทธิ์	เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินรวม จำนวน 2 โฉนด *(ดูรายละเอียดในรายงาน)*
การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน	เพื่อการพาณิชยกรรมตามสภาพปัจจุบัน
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method)
วันที่ประเมินมูลค่า	กำหนดมูลค่า ณ วันจัดตั้งทรัสต์ฯ 1 เมษายน 2564
มูลค่าสิทธิการใช้ประโยชน์ในลักษณะโครงสร้างทรัสต์ฯ	**กำหนดระยะเวลาเช่า 24 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ 1 เมษายน 2564 (วันที่กำหนดมูลค่า) เท่ากับ 4,298,000,000.- บาท (สี่พันสองร้อยเก้าสิบแปดล้านบาทถ้วน)**
หมายเหตุ	มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณามูลค่าสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามสัญญาจัดหาประโยชน์ในลักษณะโครงสร้างทรัสต์ มีกำหนดระยะเวลา 24 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ 1 เมษายน 2564 และตามสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงาน

สารบัญ

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร		1
1	บทนำ	7
	การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	7
	ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ	10
	เกณฑ์การประเมินมูลค่า	11
2	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	12
	ที่ตั้งทรัพย์สิน	12
	รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	20
	อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	22
	ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ	30
3	เอกสารสิทธิ์ที่ดินและรายละเอียดสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่	31
4	ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	37
5	การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ	39
6	การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม	46
7	ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน	47
	ภาพรวมเศรษฐกิจโลกโดยทั่วไป	47
	ภาพรวมเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศอาเซียน	48
	ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย	49
	ภาวะตลาด ดาต้า เซ็นเตอร์ (ศูนย์ข้อมูล) ประเทศไทย	51
8	วิธีการประเมินมูลค่า	57
9	ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า	61
10	การประเมินมูลค่าในลักษณะโครงสร้างทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ	64
	มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้	64
11	การประเมินมูลค่าในเกณฑ์ตลาดทั่วไป	69
	มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้	69
12	มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน	78
	มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interests)	78
13	รับรองผลการประเมินมูลค่า	85

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ค่าบริการพื้นที่ Co-location (Full Rack)
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ค่าบริการ Cloud
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - พื้นที่ศูนย์เก็บข้อมูล (Data Center)
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า

เอกสารแนบท้าย

ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อเสนองานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาคผนวก

ก - แผนที่ประเทศไทย และแผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทางอากาศ

ค - ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน และผังทางเลือกในการ เข้า - ออก

ง - ผังบริเวณ และแบบแปลนอาคาร

จ - สำเนาเอกสารสิทธิ์, สำเนาสัญญาเช่า และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร

ฉ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1 บทนำ

การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

การมอบหมาย	1.1	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ") ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการใช้ประโยชน์อาคาร สิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบและงานระบบของโครงการ "ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3) เฟส 1" และสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ตั้งอยู่ภายใน "พื้นที่ศูนย์ปูนซิเมนต์ไทย (SCG)" ถนนโรงปูนแก่งคอย บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3+000 ในตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามสัญญาจัดหาประโยชน์ในลักษณะโครงสร้างทรัสต์ ตามระยะเวลา 24 ปี 9 เดือน ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในรายงาน
ชื่อลูกค้า	1.2	**บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)**
มาตรฐานของการประเมินมูลค่า	1.3	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย นอกจากนี้ทางบริษัทยังอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินอื่น ๆ เช่นมาตรฐานการประเมินระหว่างประเทศ (International Valuation Standards- IVS) และ the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
วัตถุประสงค์ของรายงาน	1.4	สำหรับ**วัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์** (Real Estate Investment Trust: REIT) **สำหรับธุรกิจการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)**
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์	1.5	บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ และผู้ประเมินมูลค่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้งในอดีต ปัจจุบัน หรืออนาคต และได้เสนอความเห็นอย่างเป็นอิสระ ปราศจากอคติใดๆ

ขอบเขตความรับผิดชอบต่อบุคคลอื่น	1.6	รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะและถือเป็นความลับของท่านและลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานนี้ควรจะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
การเปิดเผยข้อมูลและตีพิมพ์	1.7	รายงานนี้ ลูกค้าสามารถใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจจะใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรืองบการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด เป็นต้น
ข้อจำกัดเกี่ยวกับความรับผิด	1.8	ไม่มีข้อเรียกร้องที่จะเกิดขึ้นที่มาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความเป็นสมาชิก ลูกจ้าง หุ้นส่วน หรือการเป็นที่ปรึกษาของบริษัทไนท์แฟรงค์ฯ บุคคลเหล่านั้นจะไม่ได้มีหน้าที่ส่วนบุคคลของการดูแลให้กับบุคคลใด ๆ และเรียกร้องใด ๆ สำหรับความเสียหายที่จะต้องถูกนำไปสู่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ
	1.9	บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการว่าจ้าง ตามที่แนบมาในรายงาน โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)
	1.10	นอกเหนือจากข้างต้นจะต้องไม่แยกหรือจำกัดความรับผิดในส่วนที่เกี่ยวกับการฉ้อโกงหรือการเสียชีวิตหรือการบาดเจ็บส่วนบุคคลที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อ หรือสำหรับความรับผิดอื่นใดในขอบเขตที่ความรับผิดดังกล่าวอาจไม่ถูกยกเว้นหรือจำกัดตามข้อกฎหมาย

ความเป็นมืออาชีพ

1.11 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยืนยันว่าผู้ประเมินที่เป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานการประเมินมูลค่าครั้งนี้ มีความรู้ ความสามารถ คุณสมบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของไทย มีความรู้ที่เพียงพอเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทักษะและความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่า

การตรวจสอบรายงาน

1.12 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบโดยกระบวนการควบคุมคุณภาพจากกลุ่มไนท์แฟรงค์ เอเชียแปซิฟิค และการตรวจสอบจากกระบวนการภายในโดยผู้บริหารของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ

การทำการสำรวจ

1.13 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำการสำรวจภายในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2563 โดยผู้ประเมินชื่อนายศุภฤกษ์ รุ่งโรจน์วุฒิพงศ์

การทำการตรวจสอบข้อมูล

1.14 ขอบเขตของการสอบถามข้อมูล หรือการตรวจสอบ ถูกกำหนดไว้ในเงื่อนไขทั่วไปของธุรกิจ ที่จะดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมายในลักษณะการสอบถามโดยวาจา หรือสอบถามจากอินเทอร์เน็ตที่นำมาใช้อ้างอิงในส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงาน บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ถือว่าข้อมูลดังกล่าวมีความละเอียดและสมบูรณ์แล้ว

ข้อมูลที่ได้รับ

1.15 ในรายงานนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับเอกสารจากลูกค้า / ผู้เกี่ยวข้อง และถือว่าเป็นเอกสารที่สำคัญที่มีความถูกต้องในทุกๆส่วนที่ใช้เป็นส่วนหนึ่งของรายงาน ดังนี้:-

- สำเนาเอกสารสิทธิ์
- สำเนาสัญญาเช่าของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 (SCG และ INET)
- สำเนาใบอนุญาต และใบรับรองก่อสร้างอาคาร
- แบบแปลนอาคาร
- รายงานการวิเคราะห์ด้านการเงินการลงทุนและด้านเทคนิค (Merlin's)
- ตารางค่าเช่าตามโครงสร้างทรัสต์ฯ

1.16 ในกรณีที่ไม่ได้รับเอกสารหรือข้อมูลใดๆ นั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จำเป็นต้องอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้ทำการสอบถามอย่างเต็มความสามารถโดยผู้ประเมินเองเท่านั้น ดังนั้น การตั้งสมมติฐานใดๆ ที่เกิดจากการขาดข้อมูลที่ได้รับนั้น จะถูกระบุไว้ในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงานฉบับนี้

เกณฑ์การประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาด (MV) 1.17 ตามที่ได้รับมอบหมาย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ของสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามสัญญาจัดหาประโยชน์ในลักษณะโครงสร้างทรัสต์ ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (For Existing Use)

วันที่ประเมินมูลค่า 1.18 กำหนดมูลค่า ณ วันที่จัดตั้งทรัสต์ฯ 1 เมษายน 2564

นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน 1.19 **มูลค่าตลาด** (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พิจารณาสิทธิการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งมีทั้งสิทธิการเช่า (เช่าช่วง) และกรรมสิทธิ์ที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งอุปกรณ์ส่วนควบ ต่างๆ ดังนั้นหมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ซึ่งได้รับตามเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา และมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอนโดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ หรือค่าเช่าตามระยะเวลา ทั้งนี้จำเป็นต้องมีการตรวจสอบเงื่อนไขของสัญญาอย่างละเอียดเพื่อศึกษาถึงผลกระทบที่อาจมีต่อมูลค่าทุน (capital value) ของการเข้าครอบครองสิทธิการใช้ประโยชน์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งความสามารถที่จะโอนหรือเช่าช่วงให้กับผู้รับโอนสิทธิหรือผู้เช่าช่วงได้

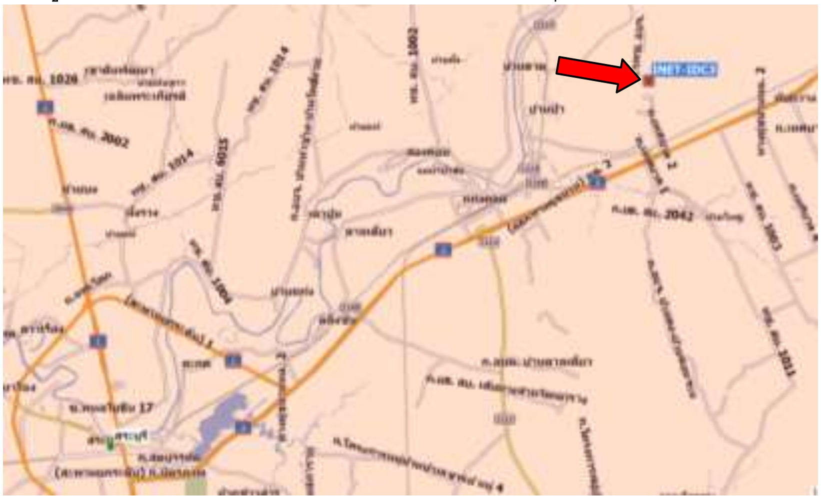
มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์และการเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Tenancies) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะพิจารณาต่อเนื่องการเช่าของผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า “ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3) เฟส 1” ตั้งอยู่ภายใน “พื้นที่ศูนย์ปูนซิเมนต์ไทย (SCG)” ถนนโรงปูนแก่งคอย บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3+000 แยกจากถนนมิตรภาพ (ทางหลวงหมายเลข 2) ไปทางทิศเหนือประมาณ 2.80 กิโลเมตร ห่างจากศูนย์ราชการจังหวัดสระบุรี ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 21.0 กิโลเมตร ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี



Source: MapSource

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง

2.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม การอยู่อาศัย การพาณิชยกรรม และเกษตรกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจะอยู่ในรูปของพื้นที่สัมปทานเหมือง โรงงานผลิตทั้งขนาดใหญ่ และขนาดกลาง โกดังและคลังสินค้า ของอุตสาหกรรมปูนซิเมนต์และอุตสาหกรรมที่ต่อเนื่อง โดยจะตั้งอยู่ทั่วไปบริเวณรอบๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัยจะอยู่ในลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อพาร์ทเม้นท์ บ้านเช่า ห้องเช่า และบ้านเดี่ยวแบบปลูกสร้างเอง จะตั้งอยู่บริเวณซอยแยกย่อยต่างๆ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ โชว์รูม ร้านค้าขายของ มินิมาร์ท ปั๊มน้ำมัน ธนาคาร ตลาดและอาคารสำนักงาน โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนมิตรภาพ (ทางหลวงหมายเลข 2)ฯ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์จากการปลูกอ้อยและมันสำปะหลัง เป็นต้น

ทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน

2.3 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถเข้า-ออกได้โดยอาศัยถนนโรงปูนแก่งคอย ซึ่งถนนส่วนบุคคล มีสภาพผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2-4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8-12 เมตร จากนั้นใช้ถนนภายในพื้นที่ศูนย์ปูนซิเมนต์ไทย (SCG) เข้า-ออกสู่ทรัพย์สิน ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคลถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ 9 เมตร เขตทางประมาณ 15 เมตร พร้อมระบบระบายน้ำและไฟฟ้าส่องสว่าง

<u>หมายเหตุ</u>: ถนนที่ใช้เข้า-ออกทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน ถูกระบุในเงื่อนไขสัญญาเช่าของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์เป็นถนนพร้อมติดตั้งสาธารณูปโภคพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับศูนย์ข้อมูลมายังพื้นที่เช่า ซึ่งประกอบโฉนดที่ดินจำนวน 4 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้:-

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1	2875	113	91	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด
2	49392	132	9655	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด
3	24557	172	4633	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด
4	24556	171	4632	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด

(ดูผังแสดงรูปแปลงที่ดิน ในภาคผนวก ค ประกอบ)

นอกเหนือทางเข้า-ออกทรัพย์สินโดยใช้ถนนภายในพื้นที่ศูนย์ปูนซิเมนต์ไทย (SCG) ดังกล่าวซึ่งโครงการ INET-IDC3 เฟส1 สามารถเข้า-ออกได้ตามสัญญาเช่าและตามสภาพปัจจุบันแล้ว ทาง INET แจ้งว่าในกรณีที่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออกของพื้นที่ศูนย์ปูนซิเมนต์ไทย (SCG) ก็ยังมีทางเลือกในการเข้า-ออกได้อีกเส้นทางหนึ่งตามแผนการการพัฒนาโครงการ IDC3ในอนาคต โดยจะมีเส้นทางผ่านไปทางทิศใต้ของโครงการ (ติดต่อกับ ฉ. 9977 ที่ตั้งสถานีไฟฟ้าย่อย Substation) ซึ่งเป็นที่ดินป่าช้าสาธารณประโยชน์ (ร้าง) โดยทางสำนักงานเทศบาลเมืองทับกวางได้มีหนังสือบันทึกอนุญาตวันที่ 23 พฤศจิกายน 2560 (ที่ สบ 62404/3084)ให้ใช้ประโยชน์เป็นถนนชั่วคราว ต่อจากนั้นจะผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 9976 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทอินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)และมีแนวเขตที่ดินติดกับลำราง

สาธารณประโยชน์ โดยจะใช้พื้นที่บางส่วนของลำรางฯ เชื่อมเส้นทางเข้า-ออกด้วย (บริเวณวัดป่าไผ่) หลังจากนั้นจะไปเชื่อมกับถนนสาธารณประโยชน์ของเทศบาลทับกวาง ซึ่งจะสามารถออกสู่ถนนมิตรภาพ (ทางหลวงหมายเลข 2) โดยใช้ถนนเทศบาล 2 หรือถนนโรงปูนแก่งคอยได้ ทั้งนี้บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯจะอ้างถึง “สรุปสาระสำคัญของร่างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก” โดย INET ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์พื้นที่ถนนทางเข้าออกบนโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 และ 9976 ให้แก่กองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถใช้ประโยชน์บนพื้นที่ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้

การตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน

2.4 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากแผนที่ระวางที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ มีความเห็นเชื่อได้ว่า ตำแหน่งที่ตั้งตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้มีความถูกต้อง

สาธารณูปโภคของรัฐ 2.5 สาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :-

- ระบบไฟฟ้า
- ระบบน้ำประปา
- ระบบโทรศัพท์
- ระบบระบายน้ำ
- ถนนสาธารณะประโยชน์

สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการใกล้เคียง 2.6 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :-

- สถานีไฟฟ้าแรงสูงแก่งคอย
- ศูนย์อนามัยตำบลทับกวาง
- โรงเรียนนิคมทับกวางสงเคราะห์ 2
- วัดสามัคคีวราราม, วัดสมุห์พร้อม, วัดวาลุการาม
- สภต.ย่อยแก่งคอย
- ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ
- สถานีบริการน้ำมันต่างๆ

รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

2.7 <u>รายละเอียดโครงการ INET-IDC3</u>

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3) มีพื้นที่ 19 ไร่ ซึ่งเช่าจากบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด ตั้งอยู่บนถนนทางเข้า บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด ซึ่งห่างจากการถนนมิตรภาพ (ทางหลวงหมายเลข 2) กิโลเมตรที่ 15 ประมาณ 2 กิโลเมตร ความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 42 เมตร ประกอบด้วย อาคาร 3 แห่ง คือ อาคาร Visitor Center อาคาร Data Center และ อาคาร Facility มีพื้นที่ให้บริการ 2,000 ตารางเมตร ให้บริการหลักคือ Data Center ศูนย์สำรอง และ Cloud Service มีมาตรฐาน Data Center Tier3+ และรองรับความมั่นคงปลอดภัยของระบบข้อมูลตามมาตรฐาน ISO/IEC 27001 โครงการมีระบบรักษาความปลอดภัยโดยได้แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 โซน คือ โซนทั่วไป สำหรับบุคคลที่มาติดต่อกับโซนปลอดภัยจำกัดเฉพาะเจ้าหน้าที่ของบริษัท และบุคคลที่ได้รับการอนุญาตตามมาตรการที่กำหนดไว้เท่านั้น ทั้งนี้ดำเนินการก่อสร้างโครงการเริ่มตั้งแต่ต้นปี 2559 แล้วเสร็จและเปิดบริการต้นปี 2560

โครงการจัดตั้งศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3) เพื่อรองรับการขยายตัวของบริการที่มากขึ้นพร้อมกับใช้เป็นศูนย์สำรองของระบบ Cloud Service ของบริษัทและเป็นศูนย์สำรองสำหรับระบบของลูกค้าของบริษัท เพื่อทำให้เกิดความเชื่อมั่นในการให้บริการของบริษัท ด้านเสถียรภาพและความมั่นคงปลอดภัย ทั้งจากฐานลูกค้าและฐานลูกค้าใหม่ที่เพิ่มขึ้นซึ่งจะก่อให้เกิดรายได้ที่สูงขึ้น และทำให้บริษัทมีความสามารถในการรองรับลูกค้าบริการ IDC และ Cloud Service เพิ่มขึ้น

<u>ลักษณะธุรกิจศูนย์ข้อมูล, Co-location, Cloud</u>

1) **ธุรกิจดาต้า เซ็นเตอร์ (ศูนย์ข้อมูล)**

ดาต้า เซ็นเตอร์ (ศูนย์ข้อมูล) หมายถึง สถานที่ที่ถูกออกแบบมาเพื่อใช้ในการจัดเก็บรักษาข้อมูลและอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ ที่จำเป็นในการเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว เช่น เครื่องเซิร์ฟเวอร์ และอุปกรณ์เครือข่าย เพื่อเป็นศูนย์กลางการให้บริการสำหรับหน่วยงานหรือองค์กรธุรกิจที่ต้องการเข้าถึงข้อมูลผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต

2) **ธุรกิจ** Co-location

ธุรกิจ Co-Location เป็นบริการจัดสรรพื้นที่ให้เช่าที่ได้รับการออกแบบตามมาตรฐานศูนย์ข้อมูล รวมถึงให้เช่าตู้สำหรับใส่อุปกรณ์เครือข่าย (Rack) แก่องค์กรหรือผู้ใช้งานสำหรับจัดวางหรือติดตั้งเครื่องเซิร์ฟเวอร์หรืออุปกรณ์เครือข่ายของตนเอง เพื่อวัตถุประสงค์ในการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตความเร็วสูง

3) **ธุรกิจ** Cloud

ธุรกิจ Cloud เป็นระบบคอมพิวเตอร์ที่พร้อมรองรับการทำงานของผู้ใช้งาน มีการให้บริการด้านระบบเครือข่ายการจัดเก็บข้อมูล การทดสอบระบบ หรือติดตั้งฐานข้อมูล หรือการใช้การซอฟต์แวร์ต่างๆ ซึ่งผู้ใช้งานสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานได้อย่างอิสระ เข้าถึงข้อมูลผ่านทางอินเทอร์เน็ตได้โดยไม่จำกัดเวลาและสถานที่ และรองรับการขยายตัวของธุรกิจได้ ดังนั้นผู้ใช้งานจึงไม่ต้องลงทุนซื้ออุปกรณ์เทคโนโลยีสารสนเทศไว้ที่สำนักงานเอง แต่เปลี่ยนเป็นการจ่ายค่าบริการตามการใช้งานจริงให้แก่ผู้ให้บริการแทน ทั้งนี้ การใช้งานผ่าน Cloud เป็นการเชื่อมต่อกับศูนย์ข้อมูลของผู้ให้บริการ ซึ่งมีมาตรฐาน มีระบบการรักษาข้อมูล และอุปกรณ์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ที่มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้สามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

3.1) Infrastructure as a Service (IaaS) ผู้ใช้บริการจะได้รับบริการเฉพาะส่วนฮาร์ดแวร์และโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ ระบบเครือข่าย (Network), ระบบจัดเก็บข้อมูล (Database), ระบบประมวลผล (CPU) ไปจนถึงอุปกรณ์พื้นฐาน

3.2) Platform as a Service (PaaS) ผู้ใช้บริการจะได้รับบริการที่ครอบคลุมฮาร์ดแวร์และโครงสร้างพื้นฐานคล้ายกับ IaaS แต่พิเศษกว่าตรงที่มีแพลตฟอร์มที่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาซอฟท์แวร์ และแอพพลิเคชั่นที่ช่วยให้นักพัฒนาโปรแกรมทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

3.3) Software as a Service (SaaS) ผู้ใช้บริการจะได้รับบริการที่ผู้ให้บริการจะรับผิดชอบดูแลทุกอย่าง ตั้งแต่เรื่องของระบบเครือข่าย เซิร์ฟเวอร์ ฮาร์ดแวร์ไปจนถึงการออกแบบพัฒนาซอฟท์แวร์ต่างๆ ผู้ใช้บริการจึงไม่จำเป็นต้องมีความรู้ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อดูแลระบบด้วยตัวเอง เพียงแค่เรียนรู้วิธีการใช้งานเบื้องต้น

4) **การจัดระดับ** (Tier) **สำหรับศูนย์ข้อมูล** สามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ระดับ ดังนี้

ศูนย์ข้อมูลในระดับ Tier 1 หมายถึง การมีพื้นที่โดยเฉพาะสำหรับเทคโนโลยีสารสนเทศแยกจากที่ตั้งของสำนักงานและต้องประกอบด้วยแหล่งจ่ายพลังงานต่อเนื่อง (ยูพีเอส) และอุปกรณ์ทำความเย็นที่เปิดใช้งานอย่างต่อเนื่องแม้หลังชั่วโมงปฏิบัติงานปกติ โดยอุปกรณ์และงานระบบไม่มีชุดสำรอง

ศูนย์ข้อมูลในระดับ Tier 2: หมายถึง การมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ช่วยป้องกันการหยุดการทำงานของเทคโนโลยีสารสนเทศและช่วยให้การซ่อมบำรุงสามารถทำได้ในระหว่างการทำงานโดยไม่มีการหยุดชะงัก ประกอบด้วย อุปกรณ์ชุดสำรองในระบบสำคัญ ได้แก่ อุปกรณ์ไฟฟ้าและอุปกรณ์ทำ ความเย็น เช่น แหล่งจ่ายพลังงานต่อเนื่อง (ยูพีเอส) เครื่องสูบน้ำ และเครื่องกำเนิดไฟฟ้าหรืออุปกรณ์สำรองอื่นที่ใช้สำหรับแหล่งจ่ายไฟ

ศูนย์ข้อมูลในระดับ Tier 3: หมายถึง การยังคงสามารถทำงานได้ในขณะที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือซ่อมบำรุงอุปกรณ์ มีเส้นทางส่งจ่ายพลังงานและความเย็นสำรอง เพิ่มเติมจากอุปกรณ์ชุดสำรองในระบบสำคัญของ Tier 2

ศูนย์ข้อมูลในระดับ Tier 4: หมายถึง การเป็นศูนย์ข้อมูลที่มีระดับสูงสุด ความสามารถเพิ่มจากระดับ Tier 3 โดยยังคงสามารถทำงานได้เมื่อมีความผิดพลาดเกิดขึ้น

ตารางสรุปคุณสมบัติ Data Center ในแต่ละ TIER ลักษณะ	TIER 1	TIER 2	TIER 3	TIER 4
ระบบไฟฟ้าและระบบทำความเย็น	1 Active	1 Active	1 Active / 1 Passive	2 Active
จานวนอุปกรณ์สำรอง (ขั้นต่ำสำหรับทุกระบบ)	N	N + 1	N + 1	2(N + 1)
อัตราส่วนพื้นที่สนับสนุนต่อพื้นที่วางอุปกรณ์ Data Canter (White Space)	20%	30%	80-90%	100%
กำลังไฟฟ้าขั้นต่ำต่อพื้นที่	20 -30 วัตต์/ตารางฟุต	40 -50 วัตต์/ตารางฟุต	40 -60 วัตต์/ตารางฟุต	50 -80 วัตต์/ตารางฟุต
ความสูงของพื้นยก (Raised Floor)	12 นิ้ว	18 นิ้ว	30 -36 นิ้ว	30 -36 นิ้ว
ความสามารถในการรับน้ำหนักของพื้น	85 ปอนด์/ตารางฟุต	100 ปอนด์/ตารางฟุต	100 -150 ปอนด์/ตารางฟุต	150 ปอนด์/ตารางฟุต ขึ้นไป
แรงดันไฟฟ้าใช้งาน	208, 480V	208, 480V	12 - 15 kV	12 - 15 kV
ระยะเวลาที่ไม่สามารถใช้งานได้ (Downtime) ต่อปี	28.8 ชั่วโมง	22.0 ชั่วโมง	1.6 ชั่วโมง	0.4 ชั่วโมง
อัตราการใช้งานได้ (Site Availability)	99.67%	99.75%	99.98%	100.00%

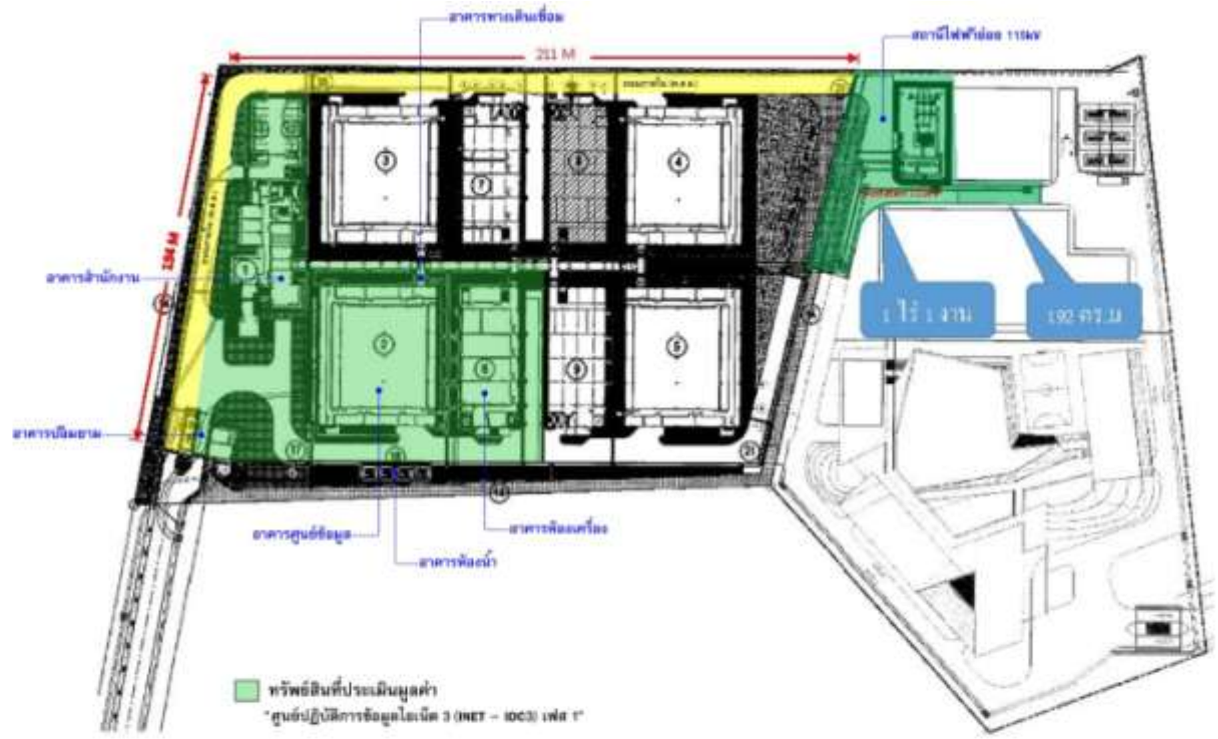
รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

รายละเอียดทรัพย์สิน 2.8 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ สัญญาเช่าที่ดินและใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเท่านั้น) ได้แก่ สิทธิการใช้ประโยชน์อาคารสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบและงานระบบบนที่ดินเช่าระยะยาวของบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) - INET ซึ่งเช่าจากบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด - SCG และสิทธิการเช่าที่ดินจาก INET ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งผู้เช่าตกลงอนุญาตให้กองทรัสต์ฯ นำที่ดินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ กำหนดระยะเวลาเช่า 24 ปี 9 เดือน (นับจากวันจัดตั้งกองทรัสต์) ปัจจุบันเปิดดำเนินงานการให้บริการระบบโครงข่ายอินเทอร์เน็ตและสัญญาณเครือข่ายคอมพิวเตอร์ในธุรกิจศูนย์ข้อมูล (Data Center) โดยให้บริการ Co-location และบริการ Cloud Service ด้วยประสิทธิภาพโครงสร้างพื้นฐานในอุตสาหกรรมศูนย์ข้อมูลระดับ Tier 3

ที่ดินที่ตั้งโครงการ 2.9 ที่ดินที่ตั้งโครงการ ได้แก่ เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนดติดต่อกัน มีที่ตั้งและขอบเขตภายใน “พื้นที่ศูนย์ปูนซิเมนต์ไทย (SCG)” สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับเสมอกับถนนด้านหน้า (ดูผังแสดงรูปแปลงที่ดิน ในภาคผนวก คประกอบ) ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของ “ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3) เฟส 1” มีรายละเอียดของที่ดินและการใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบันดังนี้ :-

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน	สิทธิในที่ดิน	การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (เฉพาะพื้นที่ของ INET-IDC3 เฟส 1)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับ)
1	2877	ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด และติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาวกำหนดเวลา 30 ปี กับบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559	ที่ตั้งอาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility Building), อาคารสำนักงานและรับรอง, ห้องน้ำ, ป้อมยาม, ถังเก็บน้ำ, ที่จอดรถ และถนนภายใน โดยมีขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 41 ตารางวา	สิทธิการใช้ประโยชน์อาคารสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบและงานระบบ (INET - IDC3 เฟส 1) มีพื้นที่อาคารรวม 6,740.25 ตารางเมตร บนที่ดินเช่า (บางส่วน) เนื้อที่เช่าประมาณ ประมาณ 4-1-1 ไร่
2	9977	ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัทอินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ติดจำนองกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ที่ตั้งสถานีไฟฟ้าย่อย Substation, อาคารควบคุม (Control Room) และถนนภายใน	สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่เช่าประมาณ 0-1-88.4 ไร่

<u>*ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน*</u>

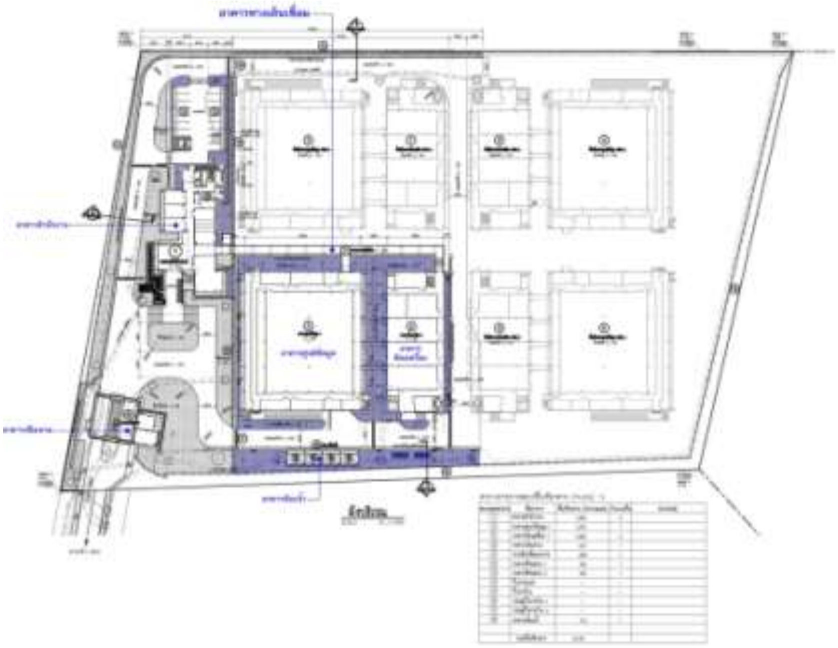


<u>*ผังโครงการแสดงขอบเขตการใช้ประโยชน์ของ INET-IDC3 เฟส 1*</u>

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

รายละเอียดอาคาร

2.10 อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ กรรมสิทธิ์อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility Building), อาคารสำนักงานและรับรอง (Customer Center) รวมถึงทางเชื่อมอาคาร, ตู้ Rack, อุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่นๆ รวมถึงเทคโนโลยีขั้นสูง (ระบบ Cloud ระบบ Network), อาคารที่จอดรถ, อาคารป้อมยาม, อาคารห้องน้ำ และอาคารปั๊มน้ำและถังเก็บน้ำ งานโครงสร้างและงานระบบที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสถานีไฟฟ้าย่อย Substation และอาคารควบคุม (Control Room) ของโครงการ "ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3 เฟส 1)" โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 6,740.25 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 3 ปี สภาพอาคารดีและได้รับการดูแลรักษาเป็นอย่างดี.



ผังอาคาร

การวัดขนาดอาคาร

2.11 ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบขนาดอาคารโดยเทียบจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับและทำการวัดขนาด ณ วันที่ทำการสำรวจ ซึ่งอยู่ในความคลาดเคลื่อนที่สามารถยอมรับได้ ประกอบกับอ้างอิงข้อมูลขนาดอาคารที่ได้รับจากผู้นำสำรวจ

พื้นที่อาคาร

2.12 รายละเอียดพื้นที่อาคาร ซึ่งคำนวณจากการวัดพื้นที่และแบบแปลนอาคารที่ได้รับจากลูกค้า โดยสรุปดังนี้ :-

รายละเอียดขนาด พื้นที่

รายการที่	รายละเอียด	ขนาดอาคาร (ม. x ม.)	พื้นที่อาคาร	หน่วย
1	อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)	46.20 x 39.00	1,912.75	ตรม.
2	อาคารห้องเครื่อง (Utility Building)	46.80 x 19.00	1,987.50	ตรม.
	- พื้นที่ชั้นที่ 1 (Generator)		890.00	ตรม.
	- พื้นที่ชั้นที่ 2 (MDB+TR+Bat)		890.00	ตรม.
	- พื้นที่ชั้นที่ 3 (Chiller+Cooling Tower)		207.50	ตรม.
3	อาคารสำนักงานและรับรอง (Customer Center)	45.50 x 28.25	1,606.00	ตรม.
	- พื้นที่ชั้นที่ 1 (สำนักงาน)		901.00	ตรม.
	- พื้นที่รับรอง (ห้องพัก BCP 5 ห้อง)		705.00	ตรม.
4	อาคารที่จอดรถ 2 หลัง	7.50 x 21.00	316.00	ตรม.
	- พื้นที่อาคาร 1		158.00	ตรม.
	- พื้นที่อาคาร 2		158.00	ตรม.
5	อาคารป้อมยามและจุดตรวจเข้า-ออก	13.00 x 16.55	133.00	ตรม.
6	อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊ม	8.00 x 10.00	72.00	ตรม.
7	อาคารห้องน้ำ	4.00 x 24.00	113.00	ตรม.
8	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			
	- อาคารทางเดินเชื่อม		298.00	ตรม.
	- พื้นที่ทางเดินปูบล็อคคอนกรีต		600.00	ตรม.
	- ถนนภายในและลานคอนกรีต		4,600.00	ตรม.
	- รั้วคอนกรีตและประตูรั้ว (Retainning Wall)		684.00	ม.
	- ระบบระบายน้ำโครงการ (Gutter)		750.00	ม.
9	สถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) 115-22 kV	16.00 x 32.00		
	- อาคารควบคุม (Control Room)		64.00	ตรม.
	- พื้นที่ตั้งหม้อแปลง		13.40	ตรม.
	- รั้วเหล็ก		94.00	ม.
	- ถนนคอนกรีต		1,125.00	ตรม.
รวมพื้นที่ใช้สอยอาคาร			6,740.25	ตรม.

รายละเอียดโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

2.13 อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้:-

1) **อาคารศูนย์ข้อมูล** (Data Center) - ชั้นเดียวยกพื้นสูง

โครงสร้างศูนย์ Data Center มีลักษณะพิเศษในด้านการออกแบบโครงสร้างเพื่อรองรับน้ำหนักที่มากกว่าอาคารโดยทั่วไป เนื่องจาก Data Center ต้องมีเครื่อง Server วางเป็นจำนวนมาก รวมถึงมีอุปกรณ์และระบบต่างๆ ที่มากกว่าอาคารปกติ นอกจากนี้โครงสร้างกำแพง/ผนัง 2 ชั้น เพื่อช่วยในการป้องกันความร้อน ความชื้นจากภายนอก และสามารถควบคุมอุณหภูมิและความชื้นภายในอาคาร

2) **อาคารห้องเครื่อง** (Utility Building) - สูง 3 ชั้น

3) **อาคารสำนักงานและรับรอง - สูง 2 ชั้น**

4) **อาคารจอดรถ จำนวน 2 หลัง**

5) **อาคารป้อมยาม**

6) **อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊ม - ชั้นเดียว**

7) **อาคารห้องน้ำ - ชั้นเดียว**

รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งอาคารโดยทั่วไป

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงหลังคาเหล็ก มุงด้วยแผ่นเหล็กรีดลอน และ ปูด้วยวัสดุกันความร้อนใต้หลังคา และดาดฟ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซั่มบอร์ด, แผ่น Acoustic, Aluminium บน โครงเคร่าอลูมิเนียม
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็กผิวพื้นปูแกรนิโต้ กระเบื้องเซรามิค ผิวพื้นขัดมัน
ผนัง	:	ผนังก่ออิฐบล็อกทาสี ผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก และติดตั้งช่องบานเกล็ด เหล็กระบายอากาศ

ประตู	:	บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบาน Fixอลูมิเนียม บานเหล็กม้วน และบานเปิดเหล็ก
หน้าต่าง	:	บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
สุขภัณฑ์	:	ประกอบด้วย โถส้วมแบบนั่งราบชักโครก โถปัสสาวะชาย อ่างล้างมือ/หน้า และกระจกเงา
สาธารณูปโภคในอาคาร	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า (ระบบส่องสว่าง และไฟฟ้ากำลัง) ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ และลิฟท์โดยสาร

8) **สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆและสาธารณูปโภคโครงการ**

9) **สถานีไฟฟ้าย่อย** Substation

10) สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆและสาธารณูปโภคโครงการ

รายการ	โครงสร้าง	ขนาด	พื้นที่/ความยาว
- อาคารทางเดินเชื่อม	อุโมงค์ทางเดินเชื่อมอาคารหลักทั้งหมด โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก, หลังคาคอนกรีต ทากันซึมpoly urethane, ผนัง 2 ชั้น sandwich panel	กว้าง 3.00 ม.	298 ตร.ม
- พื้นที่ทางเดินปูบล็อคคอนกรีต	คอนกรีต		600 ม.
- ถนนภายในและลานคอนกรีต	ลูกรังบดอัดแน่นเทผิวคอนกรีตเสริมเหล็ก	กว้าง 6.00 ม.	4,600 ม.
- รั้วคอนกรีตและประตูรั้ว	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก, ผนังรั้ว Retaining wall panels ป้องกันน้ำท่วม	สูงประมาณ 2.5 ม.	684 ม.
- ระบบระบายน้ำโครงการ	Gutter คอนกรีตเสริมเหล็กพร้อมท่อระบายน้ำ	กว้าง1.00 ม.	750 ม.

งานระบบศูนย์ข้อมูล

2.14 งานระบบศูนย์ข้อมูล มีการจัดเตรียมเครื่องจักร และอุปกรณ์ ประกอบอาคาร ไว้ตามมาตรฐานมั่นใจด้วยบริการคุณภาพระดับมาตรฐาน ISO 27001 :2013, ISO/IEC 20001:2011 และ ISO 22301:2012 เช่น มาตรฐานของระบบป้องกันภัย ระบบรักษาความปลอดภัย หรือขอบเขตต่างๆ ในการติดตั้งเครื่องจักร อุปกรณ์ในแต่ละระบบ เป็นต้น สำหรับเครื่องจักรหลัก และอุปกรณ์ประกอบระบบอยู่ในสภาพที่ดี มีการดูแลรักษาที่ดี และพร้อมใช้งานในสภาวะปกติ และในสภาวะฉุกเฉินต่างๆ มีรายละเอียดของระบบที่สำคัญดังต่อไปนี้

- **ระบบ** Network Infrastructure ระบบเครือข่ายที่มีเสถียรภาพสูงในรูปแบบ Full Redundancy เพื่อป้องกันความเสี่ยง มีการออกแบบระบบที่สามารถช่วยแบ่งเบาภาระการทำงานให้ซึ่งกันและกัน หากอุปกรณ์ตัวใดตัวหนึ่งเสียหรือหยุดการทำงาน ระบบก็ยังสามารถใช้งานต่อไปได้

- **ระบบอำนวยความสะดวก** (Facility) มีระบบเครื่องปรับอากาศสำรอง (Redundancy Air Condition) เครื่องสำรองไฟ (UPS) และผลิตกระแสไฟฟ้า (Generator Set) ห้องควบคุมอุณหภูมิ ระบบตรวจจับความชื้น และระบบป้องกันอัคคีภัยที่ได้มาตราฐานสากล พร้อมทำงานตลอด 24 ชม

- **ระบบความปลอดภัย (Security)** ด้าน Network Security มีความปลอดภัยสูงด้วย ระบบป้องกันเครือข่าย (Firewall) ทั้ง Hardware Software และ Policy Security รวมถึงความปลอดภัยของศูนย์ข้อมูลไอทีที่มีการรักษาความปลอดภัยการเข้า-ออก ด้วยรหัสส่วนบุคคลและเครื่องแสกนลายนิ้วมือ หรือบัตรเพื่อความปลอดภัยมากถึง 2 เท่า บริหารจัดการระบบเข้า-ออกประตูทุกจุดผ่านระบบ Access Control พร้อมกล้องวงจรปิด ทั่วทุกจุด

- **ระบบให้บริการแบบ One-stop Service** บริการครบวงจร เพื่อตอบสนองทุกความต้องการในที่เดียว เช่น Trade Hub, Payment Gateway, Internet Access, SSL และ Add-on Services อีกมากมาย รับประกันคุณภาพสูงด้วย Service Level Agreement (SLA) Internet Connectivity Uptime 99.90% และ IDC Infrastructure Uptime 99.99%

ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมินมูลค่า

2.15 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับรายละเอียด และแบบแปลนของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่าของงานโครงสร้างและ สถาปัตย์เพียงบางส่วน

ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร

2.16 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารจากบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)โดยมีรายละเอียดดังนี้.- *(ดูสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ในภาคผนวกประกอบ)*

รายการ	ที่ตั้งอาคาร	รายการอาคาร สิ่งปลูกสร้าง	ใบอนุญาต เลขที่	วันที่ อนุญาต	ใบรับรอง เลขที่	วันที่ รับรอง
1	เลขที่ 84 ม.8 ตำบลทับกวาง	อาคารสำนักงาน, อาคารศูนย์ข้อมูล และอาคารห้องเครื่อง	025(1)/2559	8 มี.ค. 2560	006(1)/2559	30 ธ.ค. 2559
2		ป้อมยามและจุดตรวจเข้า-ออกรถ, อาคารจอดรถ และอาคารห้องน้ำ	025(2)/2559	8 มี.ค. 2560	006(1)/2559	30 ธ.ค. 2559
3		ทางเดิน, รั้ว, อาคารถังเก็บน้ำ และห้องเครื่องปั๊มน้ำ	025(2)/2559	8 มี.ค. 2560	ไม่ได้รับ	ไม่ได้รับ
4		อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าและรั้ว	107/2560	3 พ.ค. 2561	ไม่ได้รับ	ไม่ได้รับ

3 เอกสารสิทธิ์ที่ดินและรายละเอียดสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

3.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์จากบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) และได้ทำการตรวจสอบกับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี - สาขาแก่งคอย พบว่า ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้:- (ดูสำเนาเอกสารสิทธิ์ในภาคผนวก จ ประกอบ)

<u>รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดินที่ตั้งโครงการ</u>

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	2877	111	93	19	2	38.00	บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด
2	9977	112	1212	15	1	40.00	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

ระวาง 5238 III 2016 ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

สิทธิในที่ดิน : สิทธิการเช่า (Leasehold) และถือกรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : ดูในตารางด้านบน

ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ :

1) โฉนดที่ดินเลขที่ 2877 (บางส่วน) ติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว กำหนดเวลา 30 ปี กับบริษัทอินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559
2) โฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่	3.2	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับรายละเอียดการเช่าจากบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) พบว่า ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้ :-

<u>รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน - โฉนดที่ดินเลขที่ 2877</u>

<u>(ที่ตั้งอาคารหลัก - อาคารศูนย์ข้อมูลและห้องเครื่อง, สำนักงานและรับรอง และสาธารณูปโภคอื่นๆ)</u>

1) สัญญาเช่าที่ดิน - ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2558

รายละเอียดการเช่า	:	สัญญาเช่าพื้นที่ เลขที่ 017/58
ผู้ให้เช่า	:	บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด
ผู้เช่า	:	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
เนื้อที่เช่าตามสัญญา	:	ประมาณ 19 ไร่ 2 งาน 20 ตารางวา หรือ 19.5500 ไร่
ระยะเวลาการเช่า	:	30 ปี
วันที่เริ่มสัญญาเช่าที่ดิน	:	1 ม.ค. 59
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน	:	31 ธ.ค. 88
อัตราค่าเช่ารายปี	:	55,125 บาท/ไร่ หรือ 1,077,700 บาท
ปรับเพิ่มขึ้น ทุก 3 ปี	:	5%
ค่าเช่ารวม	:	32,331,000 บาท

2) สัญญาแก้ไขพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ - ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2563

ผู้ให้เช่า	:	บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด
ผู้เช่า	:	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
เนื้อที่เช่าตามสัญญา	:	ประมาณ 19 ไร่ 2 งาน 20 ตารางวา หรือ 19.5500 ไร่
ระยะเวลาการเช่า	:	30 ปี
วันที่เริ่มสัญญาเช่าที่ดิน	:	1 ม.ค. 59
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน	:	31 ธ.ค. 88
วัตถุประสงค์	:	จัดตั้งทรัสต์เพื่อลงทุน
วันจัดตั้งทรัสต์/เริ่มนับสัญญา	:	1 เม.ย. 64
ระยะเวลาเช่าคงเหลือ	:	ประมาณ 24 ปี 9 เดือน
อัตราค่าเช่า (จ่ายครั้งเดียว ณ วันจัดตั้งทรัสต์ฯ)	:	35,169,314.36 บาท
เงื่อนไขสำคัญ	:	ผู้เช่าสามารถขายอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าบนพื้นที่เช่าให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ และทรัสต์สามารถปล่อยเช่ากลับแก่ผู้เช่าหรือบุคคลอื่น และ/หรือโอนกรรมสิทธิ์ได้

3) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับข้อมูลจากการที่มีข้อตกลงเบื้องต้นกันระหว่าง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด และบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) มีรายละเอียดดังนี้:-

คู่สัญญา : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทรัสต์”) และบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“ไอเน็ต”)

วัตถุประสงค์ : เพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 ซึ่งประกอบด้วย 5 สัญญาดังนี้:-

1) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย)
2) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)
3) สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย)
4) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)
5) สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และ อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) ซึ่งจะเป็นสัญญาจัดหาประโยชน์

วันที่จะเริ่มสัญญา : 1 เมษายน 2564 (เข้าลงทุนครั้งแรก)

ระยะเวลา : ประมาณ 24 ปี 9 เดือน

ค่าตอบแทนในการลงทุน โครงการ INET-IDC3 (สรุปจากโครงสร้างทรัสต์ในปีที่ลงทุน)

ปีที่	ค่าตอบแทน (บาท)
1	372,991,680
2	380,451,514
3	388,060,544
4	395,821,755
5	403,738,190
6	411,812,954

ปีที่	ค่าตอบแทน (บาท)
7	420,049,213
8	428,450,197
9	437,019,201
10	445,759,585
11	454,674,777
12	463,768,272
13	473,043,638
14	482,504,510
15	492,154,601
16	501,997,693
17	512,037,646
18	522,278,399
19	532,723,967
20	543,378,447
21	554,246,016
22	565,330,936
23	576,637,555
24	588,170,306
25 (9 เดือน)	447,711,725

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

<u>ประเมินทางราชการของที่ดิน</u>

- โฉนดที่ดินเลขที่ 2877	:	500.00	บาทต่อตารางวา
- โฉนดที่ดินเลขที่ 9977	:	500.00	บาทต่อตารางวา

<u>ราคาประเมินทางราชการของอาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>

- โรงจอดรถ	ประมาณ	2,550.00	บาทต่อตารางเมตร
- สำนักงาน	ประมาณ	6,900.00	บาทต่อตารางเมตร
- อาคารพาณิชยกรรม	ประมาณ	7,450.00	บาทต่อตารางเมตร
- โรงงาน	ประมาณ	5,600.00	บาทต่อตารางเมตร
- ห้องน้ำรวม	ประมาณ	5,750.00	บาทต่อตารางเมตร
- รั้วคอนกรีต	ประมาณ	1,950.00	บาทต่อตารางเมตร
- ลานคอนกรีต	ประมาณ	550.00	บาทต่อตารางเมตร

<u>หมายเหตุ</u>: ราคาประเมินทางราชการดังกล่าวข้างต้น เป็นการอ้างอิงตามบัญชีราคาประเมินที่ประกาศโดยกรมธนารักษ์เท่านั้น ควรมีการตรวจสอบหรือได้รับการยืนยันจากสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

3.4 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้มีการตั้งสมมติฐานว่าเอกสารสิทธิ์ดังกล่าวออกมาอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เป็นที่ต้องการของตลาดและสามารถโอนสิทธิ์ได้อย่างสมบูรณ์

3.5 ตามที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์จากฉบับสำนักงานที่ดินนั้น ก็เป็นเพียงการตรวจสอบโดยอ้างอิงว่ามีรายการที่ถูกต้องตรงกันกับฉบับผู้ถือเท่านั้น ซึ่งไม่ใช่เป็นการยืนยันความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์ดังกล่าว ดังนั้น ขอแนะนำว่าควรมีการตรวจสอบความถูกต้องจากฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านก่อนทำนิติกรรมใดๆ

3.6 หากมีประเด็นปัญหาใด ๆ เกิดขึ้นมาหลังจากที่มีการตรวจสอบโดยฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านแล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ต้องการให้ท่านส่งข้อมูลหรือประเด็นปัญหาที่สำคัญๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจจะต้องมีทบทวนต่อไป

4 ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

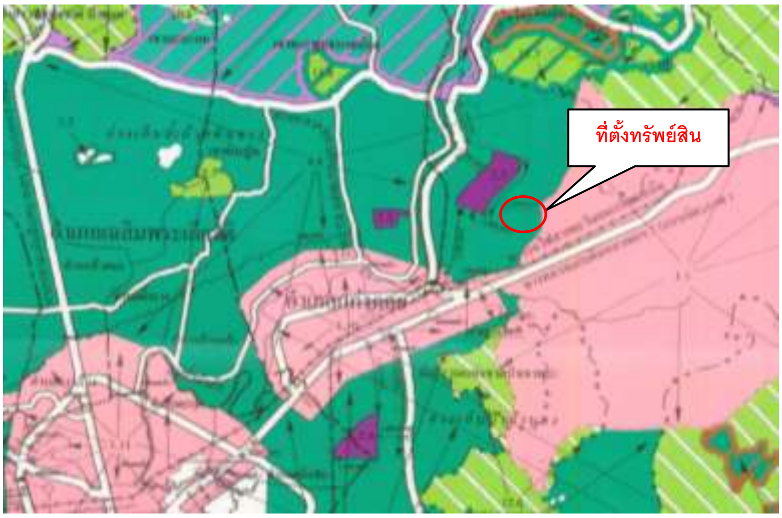
แหล่งที่มาของข้อมูล

4.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ จำกัด (ประเทศไทย) ได้ทำการตรวจสอบข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องผ่านข้อมูลที่เผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือเว็บไซต์

4.2 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นประวัติของการออกข้อกำหนด หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบข้อมูลเชิงลึกดังกล่าวได้ ดังนั้น จะพิจารณาอ้างอิงรายละเอียดจากข้อมูลที่เปิดเผยและได้รับอนุญาตจากหน่วยงานเท่านั้น

ผังเมือง

4.3



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในพื้นที่ "สีเขียว" (บริเวณหมายเลข 4.4) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชนบทและเกษตรกรรม" ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ. ศ. 2554 และแก้ไข พ.ศ. 2558

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(2) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(2) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(3) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(4) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(6) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(7) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก

ข้อจำกัดทางด้านอื่น ๆ

4.4 บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ยังไม่มีข้อจำกัดทางด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องประกาศใช้แต่อย่างใด

5 การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ

การเวนคืนในทรัพย์สิน 5.1 ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่ามีการประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โครงการพัฒนาของรัฐ 5.2 ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ได้แก่

- <u>โครงการทางหลวงพิเศษหมายเลข 6 (สายบางปะอิน-นครราชสีมา)</u>

  เป็นเส้นทางสายหนึ่งที่มีความสำคัญมาก เนื่องจากเป็นทางหลวงพิเศษที่สามารถแบ่งเบาการจราจรจากทางหลวงหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) และทางหลวงหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ที่มีปริมาณการจราจรสูงและติดขัดมากขึ้น ยิ่งในช่วงเทศกาลที่มีวันหยุดยาวติดต่อกันหลายวัน เส้นทางสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือจะมีปริมาณการจราจรสูงมาก ส่งผลให้การจราจรติดขัด และใช้เวลาในการเดินทางมากกว่าปกติ 2-3 เท่า และนอกจากนี้ทางหลวงพิเศษหมายเลข 6 (สายบางปะอิน-นครราชสีมา) ยังจะช่วยนำความเจริญมาสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือโดยจะเป็นโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญที่จะนำไปสู่การพัฒนาคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่ของประชาชนในภูมิภาคให้ดีขึ้น เนื่องจากจะเป็นเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างฐานการผลิตและส่งออกของประเทศไทยเข้ากับสี่เหลี่ยมเศรษฐกิจอินโดจีน ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแผนงานดังกล่าว โดยแบ่งการดำเนินการออกเป็น 2 ตอน คือ ตอนแรกจาก อำเภอบางปะอิน - อำเภอปากช่อง ระยะทาง 103 กิโลเมตร และตอนที่ 2 จากอำเภอปากช่อง-จังหวัดนครราชสีมา ระยะทาง 93 กิโลเมตร โดยแนวเส้นทางที่โครงการทางหลวงพิเศษหมายเลข 6 (สายบางปะอิน-นครราชสีมา) มีรายละเอียดดังนี้

  <u>ตอนที่ 1</u> (บางปะอิน-ปากช่อง) เป็นทางหลวงพิเศษ ขนาด 4-6 ช่องจราจร พาดผ่านจะครอบคลุม 3 จังหวัด คือ จังหวัดสระบุรี จังหวัดสระบุรี และจังหวัดนครราชสีมา โดยมีจุดเริ่มต้นที่ปลายถนนกาญจนาภิเษก (ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันออก) อำเภอบางปะอิน ซึ่งเป็นจุดตัดโครงการทางหลวงพิเศษหมายเลข 5 สายบางปะอิน-นครสวรรค์ โดยเส้นทางจะวางตัว ออกไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ คู่ขนานไปกับ

ทางหลวงหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ฝั่งเหนือ ผ่านพื้นที่อำเภอวังน้อย อำเภอแก่งคอย และเข้าสู่จังหวัดสระบุรีที่อำเภอหนองแค ผ่านบ้านหินกอง และเบนไปทางทิศตะวันออกเล็กน้อย จากนั้นตัดถนนพหลโยธินแล้วใช้เขตทางและซ้อนทับไปกับทางเลี่ยงเมืองสระบุรีด้านตะวันออก ที่อำเภอเมืองสระบุรี ก่อนแยกออกแนวทางเลี่ยงเมือง ตรงไปผ่านบ้านห้วยแห้ง แล้วขนานกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ฝั่งใต้ผ่านอำเภอแก่งคอย ตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3222 (แก่งคอย-บ้านนา) ผ่านบ้านโคกกรุงผ่านด้านเหนือของวิทยาลัยเกษตรสงเคราะห์สระบุรี เข้าสู่เขตพื้นที่นิคมสร้างตนเองทับกวาง แล้วเข้าสู่เขตอำเภอมวกเหล็ก จากนั้นเข้าสู่เขตจังหวัดนครราชสีมา ตัดผ่านพื้นที่บ้านคั่น ตะเคียน บ้านกลางดง ตัดผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2220 (ทางเข้าวัดเทพพิทักษ์ปุณณราม) ตัดผ่านบ้านหนองน้ำแดง ผ่านพื้นที่ทหารไปสิ้นสุดเส้นทางบริเวณอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา รวมระยะทางประมาณ 103 กิโลเมตร

<u>ตอนที่ 2</u> (สายบางปะอิน-นครราชสีมา) เป็นทางหลวงพิเศษขนาด 4 ช่องจราจร โดยมีจุดเริ่มต้นต่อจากทางหลวงพิเศษหมายเลข 6 โดยแนวทางจะผ่านพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา 5 อำเภอ ได้แก่ อำเภอปากช่อง อำเภอสีคิ้ว อำเภอสูงเนิน และอำเภอทะเลสอ โดยเส้นทางจะขนานไปกับถนนมิตรภาพและห่างออกมาทางทิศใต้ ประมาณ 2 กิโลเมตร ตัดบริเวณกิโลเมตรที่ 2 ของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2090 (ถนนธนะรัตน์) จนกระทั่งถึงกิโลเมตรที่ 115 แนวเส้นทาง แนวเส้นทางจะเลี้ยวเข้าถนนมิตรภาพในรูปแบบถนนระดับดิน จากนั้นบริเวณก่อนถึงอ่างเก็บน้ำลำตะคอง จะเปลี่ยนเป็นรูปแบบทางยกระดับเหนือถนนมิตรภาพไปจนถึงหน้าเรือนจำคลองไผ่ จากนั้นเบี่ยงออกไปขนานกับถนนมิตรภาพฝั่งเหนือและลดระดับลงสู่ระดับดินบนแนวเส้นทางตัดใหม่ มุ่งหน้าสู่อำเภอสีคิ้ว ตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 201 ผ่านอำเภอสูงเนินและอำภอขามทะเลสอ ตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2068 ไปสิ้นสุดทางบริเวณถนนมิตรภาพ (ทางเลี่ยงเมืองนครราชสีมา) อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา รวมระยะทางประมาณ 93 กิโลเมตร (เส้นทางตอนนี้สำรวจและออกแบบ รายละเอียดโดยบริษัท เอ็มเอเอ คอนซัลแตนท์ จำกัด และ บริษัท เทสโก้ จำกัด)

รูปแบบของทางหลวงพิเศษลักษณะผิวจราจรเป็นพื้นผิวคอนกรีตขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ และมีมาตรฐานสูงกว่าถนนทั่วไป คือ มีการกั้นเขตทางควบคุมทางเข้า-ออกที่สมบูรณ์แบบ บริเวณทางแยกและทางต่อเชื่อมจะเป็นทางแยกต่างระดับ สะพานข้ามและทางลอด โดยไม่มีสัญญาณไฟจราจร ยานพาหนะสามารถใช้ความเร็วสูงได้ตามที่ออกแบบ 120 กิโลเมตร/ชั่วโมง โดยตลอดโครงการมีบริเวณที่มีทางแยกต่างระดับ เพื่อเชื่อมต่อกับโครงสร้างทางหลวงสายอื่นๆ ทั้งหมด 10 แห่ง ได้แก่ ทางแยกต่างระดับบางปะอิน 1,ทางแยกต่างระดับบางปะอิน 2, ทางแยกต่างระดับวังน้อย, ทางแยกต่างระดับหินกอง, ทางแยกต่างระดับสระบุรี, ทางแยกต่างระดับแก่งคอย, ทางแยกต่างระดับมวกเหล็ก, ทางแยกต่างระดับปากช่อง, ทางแยกต่างระดับสีคิ้ว, ทางแยกต่างระดับนครราชสีมา โดยตลอดเส้นทางของโครงการฯ จะมีด่านเก็บค่าผ่านทาง 9 แห่ง คือ ด่านบางปะอิน, ด่านวังน้อย, ด่านหินกอง, ด่านสระบุรี, ด่านแก่งคอย, ด่านมวกเหล็ก, ด่านปากช่อง, ด่านสีคิ้ว และด่านขามทะเลสอ ปัจจุบันมีความคืบหน้าแล้วร้อยละ 68 คาดว่าจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบได้ภายในปี 2566

- <u>โครงการก่อสร้างรถไฟความเร็วสูงไทย-จีน (ช่วงกรุงเทพ-นครราชสีมา)</u>

โดยโครงการดังกล่าวมีระยะทาง 251.9 กิโลเมตร จำนวน 6 สถานี ได้แก่ สถานีบางซื่อ ดอนเมือง สระบุรี สระบุรี ปากช่อง และนครราชสีมา การก่อสร้างแบ่งออกเป็น 14 สัญญา ปัจจุบันมีงานโยธาที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง มี 2 สัญญา และงานโยธาที่บอร์ด ร.ฟ.ท.อนุมัติแล้วและอยู่ระหว่างลงนามสัญญา 2 สัญญา อีก 12 สัญญาที่เหลือ รอประมูล 2 สัญญา รอบอร์ดอนุมัติ 7 สัญญา บอร์ดอนุมัติแล้ว 3 สัญญา แต่จะเซ็นสัญญายังไม่ได้ ต้องรอรายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม หรืออีไอเอ ได้รับอนุมัติก่อน ถึงจะเริ่มเวนคืนและก่อสร้างได้ทั้งโครงการ ส่วนรายละเอียดแต่ละสัญญามีดังนี้

- **สัญญา 1-1** กลางดง-ปากอโศก ระยะทาง 3.5 กิโลเมตร อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
- **สัญญา 2-1** สีคิ้ว-กุดจิก ระยะทาง 11 กิโลเมตร อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
- **สัญญา 4-2** ดอนเมือง-นวนคร ระยะทาง 21.80 กิโลเมตร ได้ผู้ชนะการประมูลแล้ว

- **สัญญา** 4-3 นวนคร-บ้านโพ ระยะทาง 23 กิโลเมตร ได้ผู้ชนะการประมูลแล้ว
- **สัญญา** 3-1 แก่งคอย-กลางดง และ ปากอโศก-บันไดม้า ระยะทาง 30.21 กิโลเมตร ยังอยู่ระหว่างการตรวจสอบคุณสมบัติและเทคนิคของเอกชน
- **สัญญา** 3-4 ลำตะคอง-สีคิ้ว และ กุดจิก-โคกกรวด ระยะทาง 37.45 กิโลเมตรยังอยู่ระหว่างการตรวจสอบคุณสมบัติและเทคนิคของเอกชน
- **สัญญา** 4-6 พระแก้ว-สระบุรี ระยะทาง 31.60 กิโลเมตรยังอยู่ระหว่างการตรวจสอบคุณสมบัติและเทคนิคของเอกชน

ทั้งนี้โครงการรถไฟความเร็วสูงไทย-จีน เฟสแรก มีระยะทางจากกรุงเทพฯ-นครราชสีมา รวม 251.9 กิโลเมตร กรอบวงเงินลงทุนอยู่ที่ 1.79 แสนล้านบาท คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2568

- **<u>โครงการก่อสร้างถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร รอบที่ 3 (ด้านตะวันตก)</u>**

  โครงการอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้เกี่ยวกับผลกระทบทางเศรษฐกิจ วิศวกรรม และสิ่งแวดล้อม เมื่อโครงการถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร เสร็จสมบูรณ์จะมีระยะทางรวม 270 กิโลเมตร เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในบริเวณใกล้เคียง กรมทางหลวงวางแผนที่จะพัฒนาถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครเพื่อปรับปรุงการขนส่งทางบกทางอากาศและทางน้ำ จากนั้นส่งเสริมระบบโลจิสติกส์ที่ปรับปรุงใหม่ให้กับทางเข้า-ออกอื่น ๆ

  ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร - รอบที่ 3 ที่เสนอครอบคลุมพื้นที่ 8 จังหวัด ได้แก่ สมุทรปราการ, สมุทรสาคร, นครปฐม, นนทบุรี, ปทุมธานี, สระบุรี, ฉะเชิงเทรา และกรุงเทพมหานคร

ซึ่งกรมทางหลวง เปิดเผยว่า กรมมีแผนจะลงทุน 78,000 ล้านบาท ปรับปรุงถนนวงแหวนตะวันตก ระยะทาง 70 กม. จากปัจจุบันที่ยังเปิดใช้ฟรีให้เป็นมอเตอร์เวย์ มีการควบคุมการเข้า-ออก พร้อมด่านเก็บเงินเหมือนสาย 7 และสาย 9

โดยแบ่งเป็น 2 ตอน ได้แก่ตอนที่ 1 ต่างระดับบางขุนเทียน-บางบัวทอง ระยะทาง 37 กม. จะสร้างเป็นทางยกระดับสูงขึ้นอีก 1 ชั้น จากระดับดิน ขนาด 6 ช่องจราจร อยู่บนเกาะกลางถนนวงแหวนปัจจุบัน จากบางบัวทองไปชนกับวงแหวนด้านใต้ วงเงินลงทุน 40,000-50,000 ล้านบาท อยู่ระหว่างการศึกษารูปแบบลงทุน PPP คาดว่าจะเป็น PPP net cost ขณะเดียวกันรออนุมัติ EIA คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2566 - 2568

ส่วนตอนที่ 2 ช่วงบางบัวทอง-บางปะอิน ระยะทาง 30 กม. มีจุดเริ่มต้นที่ อ.บางบัวทอง บริเวณจุดตัดทางหลวงหมายเลข 345 (บางบัวทอง-บางพูน) กับทางหลวงหมายเลข 340 (บางบัวทอง-สุพรรณบุรี) ผ่าน จ.ปทุมธานี ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา สิ้นสุดที่ทางแยกต่างระดับบางปะอิน เชื่อมกับมอเตอร์เวย์บางปะอิน-นครราชสีมา และวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก

รูปแบบเป็นทางระดับดิน 12 ช่องจราจร แยกเป็นทางคู่ขนาน 6 ช่องจราจร ข้างละ 3 ช่องจราจร เพื่อให้ประชาชนใช้ฟรี พร้อมปรับถนนเดิม 4 ช่องจราจร เป็นทางมาตรฐานใหม่ 6 ช่องจราจร ซึ่งกรมกำลังขยายทางคู่ขนานเพิ่มข้างละ 3 ช่องจราจร ให้เสร็จก่อนถึงจะดำเนินการปรับปรุงเป็นทางพิเศษได้

สำหรับวงแหวนตะวันตกจะเชื่อมการเดินทาง 4 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสระบุรี ตลอดเส้นทางจะมีจุดเข้าออก 20 แห่ง ได้แก่ ด่านพระราม 2 ด่านกัลปพฤกษ์ 1 ด่านกัลปพฤกษ์ 2 ด่านเพชรเกษม 1 ด่านเพชรเกษม 2 ด่านพรานนก-พุทธมณฑล 1 ด่านพรานนก-พุทธมณฑล 2 ด่านบรมราชชนนี ด่านมหาสวัสดิ์ ด่านนครอินทร์ 1 ด่านนครอินทร์ 2 ด่านบางใหญ่ ด่านบางบัวทอง 1 ด่านราชพฤกษ์ ด่านลาดหลุมแก้ว 1 ด่านลาดหลุมแก้ว 2 ด่านสามโคก ด่านบางปะหัน และด่านบางปะอิน

6 การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม

แหล่งที่มาของข้อมูล	6.1	เนื่องจากข้อมูลทางด้านสิ่งแวดล้อมต่างๆที่เกิดขึ้นในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยอย่างเป็นทางการ ดังนั้น ในหัวข้อการพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อมที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนั้น บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จะพิจารณาอ้างอิงข้อมูลที่เผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือเว็บไซต์ และทำการสอบถามจากผู้อยู่อาศัยข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สินเท่านั้น หากมีการตรวจสอบและยืนยันภายหลังว่าได้รับผลกระทบจากปัญหาต่างๆ อาจทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนไป ซึ่งอาจจำเป็นต้องทำการประเมินมูลค่าใหม่
ภาวะน้ำท่วม	6.2	จากการตรวจสอบข้อมูลที่เผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือเว็บไซต์ และสอบถามจากผู้อยู่อาศัยข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ให้ข้อมูลว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในพื้นที่น้ำท่วมใหญ่ (มหาอุทกภัย ปี 2554) และนับตั้งแต่นั้นมายังไม่พบมีน้ำท่วมทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าอีก แต่บริเวณถนนด้านหน้าหรือบริเวณใกล้เคียงอาจประสบปัญหาน้ำท่วมขังได้บ้าง อันเกิดจากฝนที่ตกหนักและการระบายน้ำที่ไม่ดีพอ ซึ่งสามารถเกิดขึ้นได้และจะสามารถระบายน้ำออกได้ในระยะเวลาไม่นาน
มลพิษ / การปนเปื้อน	6.3	ตามขอบเขตของงาน ในการตรวจสอบทางด้านมลพิษ หรือการปนเปื้อนที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยปกติต้องให้ผู้เชี่ยวชาญที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมทำการตรวจสอบประเด็นต่างๆ ซึ่งบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่มีคุณสมบัติที่จะทำการตรวจสอบทางวิทยาศาสตร์ของที่ตั้งทรัพย์สิน หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างว่ามีมลพิษ หรือสิ่งปนเปื้อนหรือไม่ แม้กระทั่งการค้นหาข้อมูลสาธารณะที่เป็นหลักฐานในอดีตก็ตาม ก็ไม่สามารถใช้เป็นข้อบ่งชี้ได้ว่ามีโอกาสเป็นสิ่งมลพิษหรือสิ่งปนเปื้อน

7 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกโดยทั่วไป

7.1 ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 เศรษฐกิจโลกเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอยจากการลดลงอย่างรุนแรงของเศรษฐกิจในหลายประเทศต่อเนื่องจากไตรมาสแรก และเป็นการลดลงต่ำสุดในประวัติการณ์ในเกือบทุกประเทศ เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่รุนแรงมากขึ้นและครอบคลุมเป็นวงกว้าง ส่งผลให้ประเทศต่างๆ ต้องดำเนินมาตรการควบคุมการระบาดโดยจำกัดการเดินทางทั้งภายในและระหว่างประเทศ รวมทั้งการปิดสถานที่และระงับกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงของการแพร่เชื้อ ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจหยุดชะงัก ทั้งภาคการผลิต การส่งออก การลงทุนและการบริโภค ซึ่งส่งผลกระทบต่อเนื่องไปยังอัตราการว่างงานในหลายประเทศที่สูงสุดเป็นประวัติการณ์

การขยายตัวของเศรษฐกิจ และมูลค่าการส่งออกของประเทศในภูมิภาคต่าง ๆ

(%YoY)	GDP					มูลค่าส่งออกสินค้า				
	2561	2562		2563		2561	2562		2563	
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q4	Q1	Q2	ทั้งปี	ทั้งปี	Q4	Q1	Q2
สหรัฐฯ	3.0	2.2	2.3	0.3	-9.5	7.9	-1.5	-1.5	-3.3	-30.3
ยูโรโซน	1.9	1.3	1.0	-3.1	-15.0	8.7	-2.5	-0.9	-4.6	-24.9
สหราชอาณาจักร	1.3	1.5	1.1	-1.7	-21.7	10.2	-3.5	5.3	-10.4	-25.0
ออสเตรเลีย	2.8	1.8	2.2	1.4	-	11.3	5.3	-0.7	-6.8	-14.6
ญี่ปุ่น	0.3	0.7	-0.7	-1.7	-	5.7	-4.4	-4.4	-4.4	-23.7
จีน	6.7	6.1	6.0	-6.8	3.2	9.9	0.5	2.0	-13.3	0.1
อินเดีย	6.8	4.9	4.1	3.1	-	8.8	-0.2	-1.9	-12.9	-36.6
เกาหลีใต้	2.9	2.0	2.3	1.4	-2.9	5.4	-10.4	-11.8	-1.8	-20.3
ไต้หวัน	2.7	2.7	3.3	2.2	-0.6	5.9	-1.4	1.8	3.7	-2.4
ฮ่องกง	2.8	-1.2	-3.0	-9.1	-9.0	6.8	-4.1	-2.6	-8.8	-3.2
สิงคโปร์	3.4	0.7	1.0	-0.3	-13.2	10.3	-5.2	-3.5	-3.7	-16.7
อินโดนีเซีย	5.2	5.0	5.0	3.0	-5.3	6.6	-7.0	-3.8	2.8	-12.8
มาเลเซีย	4.8	4.3	3.6	0.7	-17.1	14.2	-4.3	-3.2	-0.9	-17.7
ฟิลิปปินส์	6.3	6.0	6.7	-0.7	-16.5	0.9	2.3	6.2	-5.1	-29.5
เวียดนาม	7.1	7.0	7.0	3.7	0.4	13.3	8.4	8.5	7.6	-6.9

อ้างอิง: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจสหรัฐอเมริกา ในไตรมาสที่ 2 (Advance Estimate) ลดลงร้อยละ 9.5 (%YoY) เทียบกับการขยายตัว ร้อยละ 0.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของภาคการผลิตทั้งภาคอุตสาหกรรมและบริการ ขณะที่อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 13.0 โดยคาดว่าเศรษฐกิจรวมของปี 2563 จะลดลง 9.0 นับเป็นอัตราที่ต่ำที่สุดในรอบ 74 ปี

เศรษฐกิจยูโรโซน ในไตรมาสที่ 2 ลดลงร้อยละ 15.0 (%YoY) นับเป็นอัตราการลดลงต่ำสุดในประวัติการณ์ โดยเศรษฐกิจประเทศสำคัญ ๆ ได้รับผลกระทบจากการระบาดอย่างรุนแรง ทั้งเศรษฐกิจเยอรมนี ฝรั่งเศส และอิตาลี ซึ่งลดลงร้อยละ 11.7 ร้อยละ 19.0 และร้อยละ 17.3 ขณะที่อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 7.67 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.27 ในไตรมาสก่อนหน้า และสูงสุดในรอบ 5 ไตรมาส คาดว่าเศรษฐกิจรวมปี 2563 จะลดลงร้อยละ 10.5 นับเป็นการลดลงต่ำที่สุดเป็นประวัติการณ์

เศรษฐกิจจีน กลับมาขยายตัวร้อยละ 3.2 เทียบกับการลดลงร้อยละ 6.8 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการปรับตัวดีขึ้นในทุกสาขาการผลิตภายหลังจากรัฐบาลเริ่มผ่อนปรนมาตรการควบคุมการระบาดตั้งแต่กลางเดือนกุมภาพันธ์ในบางพื้นที่ เช่นเดียวกับการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรที่ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 16.1 ในไตรมาสก่อน สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 2.7 ลดลงจากร้อยละ 5.0 ในไตรมาสก่อนหน้า คาดว่าเศรษฐกิจรวมปี 2563 จะขยายตัวร้อยละ 2.0 ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวที่ต่ำที่สุดในรอบ 44 ปี

ภาพรวมเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศอาเซียน

7.2 เศรษฐกิจกลุ่มประเทศอาเซียน ส่วนใหญ่ลดลงต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ ตามการชะลอตัวของการบริโภคภายในประเทศ และการลดลงของการส่งออกสินค้า

เศรษฐกิจอินโดนีเซีย ลดลงร้อยละ 5.3 เทียบกับ การขยายตัวร้อยละ 3.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการปรับตัวลดลงของการบริโภคภาคครัวเรือน การใช้จ่ายภาครัฐบาล การลงทุนรวม และการส่งออกสินค้าและบริการ

เศรษฐกิจมาเลเซีย ลดลงร้อยละ 17.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 0.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการบริโภคภาคเอกชน และการลดลงต่อเนื่องของการลงทุนรวม เช่นเดียวกับการส่งออกสินค้าและบริการ

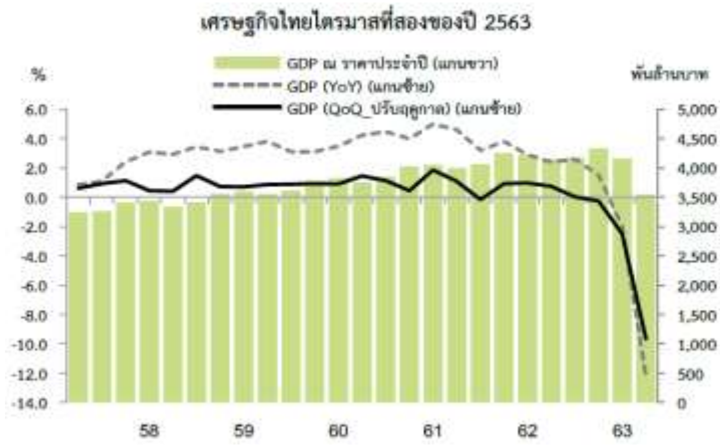
เศรษฐกิจฟิลิปปินส์ ลดลงร้อยละ 16.5 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.7 โดยเป็นผลมาจากการลดลงของการบริโภคภาคครัวเรือน การลงทุนรวม และการส่งออกสินค้าและบริการ โดยมีการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวเร่งขึ้นจากไตรมาสก่อน

เศรษฐกิจเวียดนาม ขยายตัวร้อยละ 0.4 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 3.7 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวลดลงของ ภาคบริการ และการชะลอตัวของภาคอุตสาหกรรม นอกจากนี้ มูลค่าการส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 6.9 ซึ่งเป็น การลดลงครั้งแรกในรอบ 43 ไตรมาส

ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจชัดเจนมากขึ้น มีผลให้ธนาคารกลางของกลุ่มประเทศอาเซียนปรับลดอัตราดอกเบี้ยต่อเนื่องจากไตรมาสที่ 1 และเป็นอัตราต่ำที่สุดในประวัติการณ์ ควบคู่กับการดำเนินนโยบายทางการคลังเพื่อบรรเทาผลกระทบทางเศรษฐกิจ อาทิ การจ่ายเงินช่วยเหลือแก่ครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยและการลดภาระค่าครองชีพแก่ประชาชน การเพิ่มการใช้จ่ายด้านสาธารณสุขเพื่อป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 การจ่ายเงินประกันสังคมให้แก่แรงงานกลุ่มเปราะบาง รวมทั้งการยกเว้นค่าธรรมเนียมและการลดภาษีให้แก่ภาคธุรกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

7.3 เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 12.2 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 2.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและบริการ และการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนปรับตัวลดลง ขณะที่การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัว ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า สาขาการขายส่งการขายปลีก และสาขาไฟฟ้าและก๊าซ ปรับตัวลดลง ในขณะที่การผลิตสาขาก่อสร้าง การเงินการประกันภัย และสาขาข้อมูลข่าวสารและการสื่อสารขยายตัว โดยเศรษฐกิจไทยรวมครึ่งแรกของปี 2563 เศรษฐกิจไทยปรับตัวลดลงร้อยละ 6.9 จากปี 2562



อ้างอิง: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

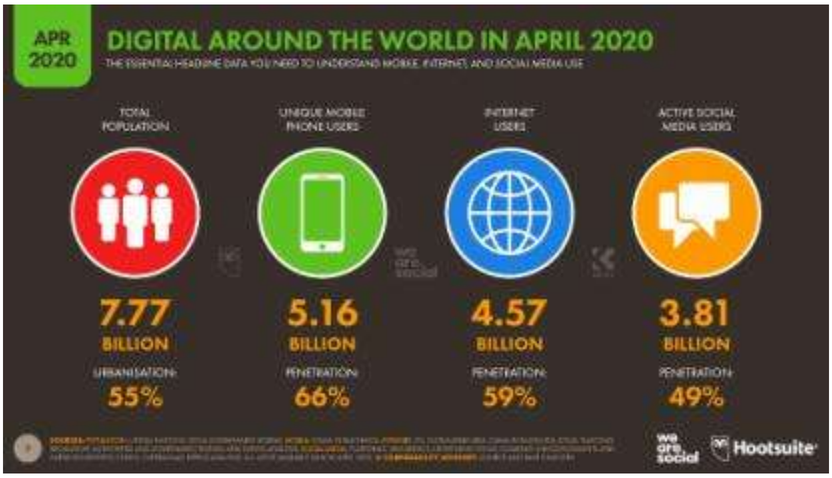
ในกรณีที่ไม่มีการระบาดในประเทศระลอกที่ 2 คาดว่าเศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปี 2563 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากจุดต่ำสุดในไตรมาสที่ 2 อย่างช้า ๆ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมของภาครัฐซึ่งจะส่งผลให้ภาคเศรษฐกิจในประเทศปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

- ความสำเร็จในการควบคุมและป้องกันการระบาดของโรคในประเทศ และการผ่อนคลายมาตรการปิดสถานที่และจำกัดการเดินทางในประเทศอย่างต่อเนื่อง
- การเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณและมาตรการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐ
- การปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกในช่วงครึ่งปีหลัง
- การผลิตและการส่งออกสินค้า ของสินค้าที่เกี่ยวข้องกับการระบาดของโรคโควิด 19 ทั้งในกลุ่มสินค้าอาหารแห้งและอาหารแช่แข็ง รวมไปถึงสินค้ากลุ่มสารสนเทศ

ภาวะตลาด ดาต้า เซ็นเตอร์ (ศูนย์ข้อมูล) ประเทศไทย

ภาพรวมการใช้บริการอินเทอร์เน็ต การใช้บริการโทรศัพท์ และผลกระทบจาก โควิด-19

7.4 ความต้องการของธุรกิจ ดาต้า เซ็นเตอร์ (ศูนย์ข้อมูล) ในประเทศไทยมีการขยายตัวที่ดีทั้งในปัจจุบันและอนาคต อันเนื่องมาจากการพัฒนาของเทคโนโลยีและการเข้าถึงของระบบอินเทอร์เน็ต ซึ่งส่งผลให้ความต้องการด้านการวิเคราะห์ข้อมูลขนาดใหญ่ (Big data) รวมถึงการรับส่งข้อมูลผ่านระบบภาพและเสียงมีการเติบโตขึ้นอย่างชัดเจน ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากข้อมูลการเข้าถึงอินเทอร์เน็ตของประชากรทั่วโลกโดย We are Social ในช่วงเดือนเมษายน ปี พ.ศ. 2563 เปรียบเทียบกับ เดือนเมษายน ปี พ.ศ. 2562 พบว่ามีจำนวนผู้ใช้อินเทอร์เน็ตรายใหม่เพิ่มขึ้นถึง 301 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 7.1 โดยประชากรทั่วโลกมีการเข้าถึงอินเทอร์เน็ตประมาณ 4,570 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 59 ของประชากรทั่วโลก และระยะเวลาเฉลี่ยการใช้งานอินเทอร์เน็ตของประชากรทั่วโลกอยู่ที่ 6 ชั่วโมง 43 นาที/คน/วัน



ที่มา: https://datareportal.com/reports/digital-2020-global-digital-overview

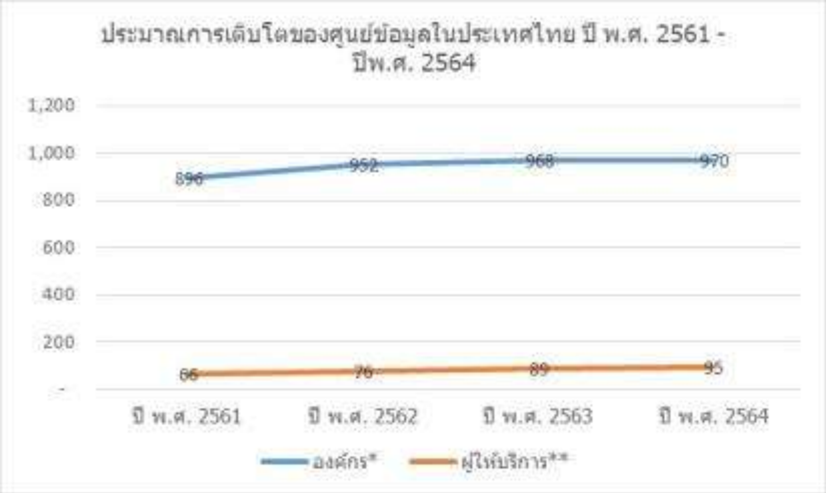
ในส่วนของประเทศไทยพบว่ามีจำนวนผู้ใช้อินเทอร์เน็ตรายใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 1 ล้านคนหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2 ซึ่งในปัจจุบันมีประชากรไทยที่สามารถเข้าถึงอินเทอร์เน็ตแล้วประมาณ 52 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 75 ของประชากรทั้งหมดในประเทศ โดยระยะเวลาเฉลี่ยการใช้งานอินเทอร์เน็ตของประชากรไทยอยู่ที่ 9.01 ชั่วโมง 43 นาที/คน/วัน

ที่มา: https://datareportal.com/reports/digital-2020-thailand?rq=thailand

ภาพรวมตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ และอุปทานในประเทศไทย

7.5 จากการสำรวจและรวบรวมข้อมูลพบว่าการเติบโตของการใช้งานโทรศัพท์เคลื่อนที่ และ บิ๊กดาต้าในระยะ 3-5 ปีที่ผ่านมา เป็นแรงผลักดันสำคัญที่ทำให้ความต้องการของ ดาต้า เซ็นเตอร์ (ศูนย์ข้อมูล) เพิ่มขึ้นมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้งานบริการทางการเงินและพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบโทรศัพท์เคลื่อนที่ อาทิเช่น โมบายแบงค์กิ้ง (Mobile Banking)

ประมาณการเติบโตของ ดาต้า เซ็นเตอร์ (ศูนย์ข้อมูล) ในประเทศไทย ปี พ.ศ. 2561 - ปีพ.ศ. 2564



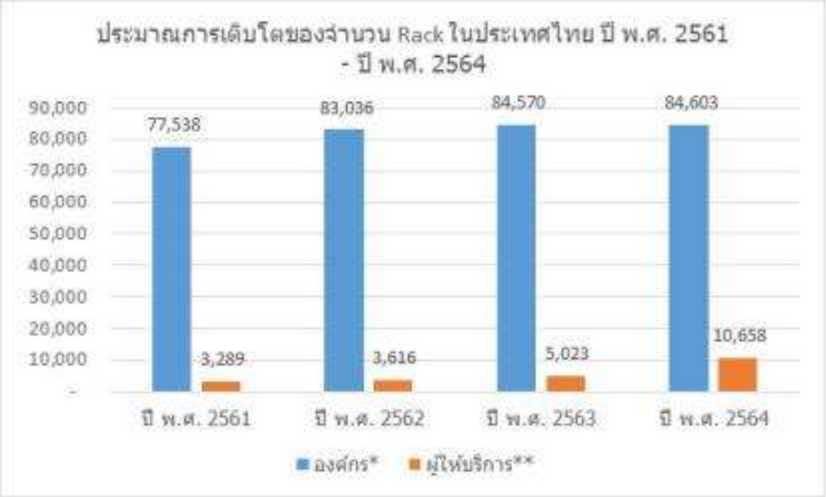
ที่มา: IDC APeJ Public Cloud Service Tracker, 2020)

**Enterprises **Service Provider*

จากแผนภูมิพบว่ามีการเติบโตของจำนวน ดาต้า เซ็นเตอร์ (ศูนย์ข้อมูล) อย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2561 มีจำนวนรวมของ ดาต้า เซ็นเตอร์ (ศูนย์ข้อมูล) ที่ประมาณ 962 แห่ง โดยแบ่งเป็น ลักษณะองค์กร จำนวน 896 แห่ง และลักษณะผู้ให้บริการ จำนวน 66 แห่ง ต่อมาในปี พ.ศ. 2562 เพิ่มเป็นจำนวน 1,028 แห่ง แบ่งเป็นลักษณะองค์กร จำนวน 952 แห่ง และลักษณะผู้ให้บริการ จำนวน 76 แห่ง โดยคาดว่าจำนวน ดาต้า เซ็นเตอร์ (ศูนย์ข้อมูล) จะมีการเพิ่มขึ้นเป็น จำนวน 1,057 แห่ง และ 1,065 แห่ง ในปี พ.ศ. 2563 - ปี พ.ศ. 2564 ตามลำดับ

ทั้งนี้อัตราการเติบโตเฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561 - ปี พ.ศ. 2564 ของจำนวน ดาต้า เซ็นเตอร์ (ศูนย์ข้อมูล) ทั้งในส่วนของ ลักษณะองค์กรและลักษณะผู้ให้บริการ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.6 และ 7.6 ตามลำดับ

ประมาณการเติบโตของจำนวน Rack ในประเทศไทย ปี พ.ศ. 2561 - ปีพ.ศ. 2564



ที่มา: IDC APeJ Public Cloud Service Tracker, 2020)

**Enterprises **Service Provider*

จากกราฟพบว่ามีปริมาณการเติบโตของจำนวน Rack อย่างต่อเนื่องเช่นกัน โดยในปี พ.ศ. 2561 มีจำนวนรวมของ Rack ที่ประมาณ 80,827 ตู้ โดยแบ่งเป็น ลักษณะองค์กร จำนวน 77,538 ตู้ และลักษณะผู้ให้บริการ จำนวน 3,289 ตู้ ต่อมาในปี พ.ศ. 2562 เพิ่มเป็นจำนวน 86,652 ตู้ แบ่งเป็นลักษณะองค์กร จำนวน 83,036 แห่ง และลักษณะผู้ให้บริการจำนวน 3,616 ตู้ โดยคาดว่าจำนวน Rack จะมีการเพิ่มขึ้นเป็น จำนวน 89,593 ตู้ และ 95,261 ตู้ ในปี พ.ศ. 2563 - ปี พ.ศ. 2564 ตามลำดับ

ทั้งนี้อัตราการเติบโตเฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561 - ปี พ.ศ. 2564 ของจำนวน Rack ทั้งในส่วนของ ลักษณะองค์กรและลักษณะผู้ให้บริการ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.8 และ 26.5 ตามลำดับ

จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่า อัตราการเติบโตของจำนวน Rack ในส่วนของผู้ให้บริการมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่สูง เนื่องจากการเติบโตของปริมาณอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นจากการเติบโตของการใช้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ หรือ สมาร์ทโฟน รวมถึงการใช้งานในเครือข่ายสังคมออนไลน์ และ แอฟพลิเคชั่น มากขึ้นอย่างมากในประเทศไทย

ธุรกิจการให้บริการ Co-location ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง

7.6 ธุรกิจการให้บริการ Co-location คือ การให้เช่าพื้นที่ หรือ ให้เช่า Rack กับองค์กรหรือผู้ใช้งานที่ต้องการจัดวางหรือติดตั้งเครื่องเซิร์ฟเวอร์รวมถึงอุปกรณ์เครือข่าย เพื่อเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตความเร็วสูง โดยฝากไว้กับผู้ให้บริการ ดาต้า เซ็นเตอร์ (ศูนย์ข้อมูล) ที่มีมาตราฐานสากล ทั้งนี้การเติบโตของธุรกิจ Co-location มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วสอดคล้องกับการขยายตัวของธุรกิจต่างๆ ที่ต้องการพื้นที่จัดเก็บข้อมูลมากขึ้น โดยการใช้บริการ Co-location ของผู้ให้บริการ ดาต้า เซ็นเตอร์ (ศูนย์ข้อมูล) ที่มีคุณภาพสูงจะช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และทำให้ผู้ใช้บริการสามารถมุ่งเน้นไปที่การสร้างรายได้ธุรกิจของตนเองได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อดีของการใช้บริการ Co-location

- **ลดต้นทุนค่าใช้จ่าย** เนื่องจากผู้ให้บริการจะเป็นผู้ดูแลระบบต่างๆ อาทิ เช่น Precision Air, UPS, Internet Network การใช้บริการ Co-location จะช่วยให้บริษัทหรือองค์กรธุรกิจ สามารถลดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้พลังงานไฟฟ้าและค่าอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง สำหรับระบบสารสนเทศภายในองค์กรของตนเอง ทั้งนี้ต้นทุนในการเช่า Co-location ยังต่ำกว่าการสร้าง ดาต้า เซ็นเตอร์ (ศูนย์ข้อมูล) ของตนเองอีกด้วย
- **ลดต้นทุนด้านบุคคลากร** เนื่องจากผู้ให้บริการ Co-location มีผู้ชำนาญการในการดูแลควบคุมระบบต่างๆ ตลอด 24 ชั่วโมง ดังนั้นผู้ใช้บริการ Co-location จึงมีความจำเป็นในการจ้างพนักงานผู้เชี่ยวชาญเพื่อดูแลระบบของตนเองน้อยลง เนื่องจากไม่ต้องกังวลกับการจัดการและดูแลอุปกรณ์ต่างๆ อาทิ เช่น สายเคเบิ้ล หรือกระบวนการทางเทคนิคอื่นๆ

- **เพิ่มความเร็วและความยืดหยุ่นในการเชื่อมต่อเพื่อเข้าถึงข้อมูลจากผู้ใช้บริการ** เนื่องจากผู้ให้บริการ Co-location ในแต่ละแห่งจะมีการเตรียมช่องสัญญาณ Bandwidth ปริมาณมากเพื่อให้บริการระบบเครือข่ายทำให้ความเร็วและความเสถียรในการเชื่อมต่อสูงกว่าอินเทอร์เน็ตบ้านหรือบริษัททั่วไป ทั้งนี้หากผู้ใช้บริการต้องการขยายบริการเนื่องจากการขยายธุรกิจจะสามารถปรับเปลี่ยนได้อย่างรวดเร็ว

แนวโน้มธุรกิจการให้บริการ Co-location ในอนาคต

จากการรวบรวมข้อมูลพบว่า ตลาดการให้บริการ Co-location มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561 โดยมีอัตราการเติบโตมากกว่าร้อยละ 10 ต่อปี คาดว่าในปี พ.ศ. 2563 มูลค่าตลาดของธุรกิจการให้บริการ Co-location ในประเทศไทยอยู่ที่ประมาณ 2,999.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 294.88 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 10.9 ทั้งนี้คาดว่าอัตราการเติบโตของธุรกิจการให้บริการ Co-location ในประเทศไทยจะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2566 จะมีมูลค่าถึง 4,057.23 ล้านบาท โดยมีอัตราเติบโตเฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561 ถึง ปี พ.ศ. 2566 ประมาณร้อยละ 10.75

ที่มา: IDC APeJ Public Cloud Service Tracker, 2020)

ธุรกิจการให้บริการ Cloud	7.7	รูปแบบการให้บริการ Cloud เป็นการให้บริการด้านระบบเครือข่ายการจัดเก็บข้อมูล โดยสามารถเข้าถึงข้อมูลผ่านทางอินเทอร์เน็ตโดยไม่จำกัดเวลาและสถานที่ ซึ่งมีข้อดีคือ ผู้ใช้บริการไม่จำเป็นต้องลงทุนกับอุปกรณ์เทคโนโลยีสารสนเทศสำหรับการเก็บรักษาข้อมูลขนาดใหญ่ ทั้งนี้การให้บริการธุรกิจ Cloudสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 รูปแบบคือ Software as a Service (SaaS), Platform as a Service (PaaS), Infrastructure as a Service (IaaS)*

จากการรวบรวมข้อมูลพบว่า การเติบโตของธุรกิจ Cloud ทั่วโลก ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2559 ถึง ปี พ.ศ. 2566 มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง คือประมาณร้อยละ 22 ต่อปี

ผู้ให้บริการระบบ Cloud ในประเทศไทย

จากการสำรวจและรวบรวมข้อมูลพบว่าผู้ให้บริการหลักระบบ Cloud ในประเทศไทย มีจำนวนเริ่มต้นประมาณ 20 ราย ในปี พ.ศ. 2559 โดยหลังจากการเติบโตอย่างรวดเร็วทำให้ปัจจุบันมีผู้ประกอบการให้ความสนใจลงทุนและขยายธุรกิจการให้บริการระบบ Cloud เป็นจำนวนมาก จากการรวบรวมข้อมูลพบว่า ผู้ให้บริการหลักในระบบ Cloud ในประเทศไทยมีมากกว่า 50 ราย รวมทั้งภาครัฐและเอกชน อาทิ เช่น ทรู คอร์ปอเรชั่น, แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน), บริษัท ยูไนเต็ด อินฟอร์เมชั่น ไฮเวย์ จำกัด, ทีโอที จำกัด (มหาชน), กสท โทรคมนาคม เป็นต้น

อัตราค่าบริการ Cloud

จากการรวบรวมข้อมูลพบว่า ราคาค่าบริการระบบ Cloud ในแต่ละผู้ให้บริการขึ้นอยู่กับ ความจุ ความเร็ว และความต้องการทางเทคนิคอื่นๆ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับกับความต้องการของผู้ใช้บริการเป็นหลัก อย่างไรก็ตามลักษณะการคิดค่าบริการเป็นรูปแบบรายเดือน โดยมีสัญญาเริ่มต้นขั้นต่ำตั้งแต่ประมาณ 3 เดือน ถึง 12 เดือน

แนวโน้มธุรกิจการให้บริการ Cloud ในอนาคต

แม้ว่าประเทศไทยจะไม่ได้เป็นศูนย์กลางหลักที่ให้บริการศูนย์ข้อมูลและบริการคลาวด์ในภูมิภาคเอเชีย แปซิฟิค แต่ด้วยความต้องการการบริการระบบ Cloud ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งในภาครัฐและเอกชน คาดว่าระบบ Cloud จะเติบโตอย่างเนื่องในอนาคต โดยเฉพาะเมื่อระบบ 5G เริ่มมีการให้บริการอย่างกว้างขวางในประเทศไทย ทั้งนี้จากการรวบรวมข้อมูลพบว่าองค์กรธุรกิจต่างๆ ในประเทศไทยเริ่มหันมาใช้บริการระบบ Cloud มากขึ้นเนื่องจากมีต้นทุนการลงทุนที่น้อยกว่าการลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศด้วยตนเองและยังสามารถขยายการบริการหรือปรับขนาดที่ต้องการได้รวดเร็วกว่าเช่นกัน

8 วิธีการประเมินมูลค่า

วิธีที่ใช้ประเมินมูลค่า

8.1 เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นประเภทโครงสร้างพื้นฐานในอุตสาหกรรมศูนย์ข้อมูล วัตถุประสงค์เป็นการพิจารณากำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินจากการประกอบให้บริการระบบโครงข่ายอินเทอร์เน็ตและสัญญาณเครือข่ายคอมพิวเตอร์ในธุรกิจศูนย์ข้อมูล (Data Center), Co-location, Cloud Service ซึ่งเป็นทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) ยังไม่มีการซื้อขายกันในตลาดเปิดทั่วไป บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method of Valuation)

8.2 วิธีคิดจากรายได้ (Income Method of Valuation) แบบวิธีคิดลดจากกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) ซึ่งจะพิจารณาใช้เฉพาะทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) การประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวจะประเมินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาในการลงทุน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง แล้วคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสม (Discount Rate) ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

8.3 ในการประเมินมูลค่าที่ดินจะพิจารณาใช้วิธีคิดจากกำไรค่าเช่า (Profit Rent Method of Valuation) ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ศูนย์ข้อมูล) และที่ดินตามสัญญาเช่า (Contact Rent) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งจะพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

วิธีคิดกำไรจากค่าเช่า (Profit Rent Method)	8.4	ได้มาจากมูลค่าค่าหน้าดิน หรือค่าเซ้งรวมกับผลรวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของผลต่างค่าเช่า (Profit Rent) ระหว่างค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าเช่าตามสัญญา (Contact Rent)การปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรืออาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืนที่ดิน เป็นต้น
วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost)	8.5	เป็นการประเมินมูลค่าค่าก่อสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New) ของอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นการหาราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) สำหรับราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้พิจารณาอ้างอิงจากข้อมูลภายในบริษัทฯ และอ้างอิงจากประมาณการราคาค่าก่อสร้างมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สำหรับการคิดค่าเสื่อมราคา บริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดแบบเส้นตรงตามอายุการใช้งาน พร้อมกับพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามสภาพและการดูแลรักษาอาคาร
การคิดค่าเสื่อมราคา (Depreciation)	8.6	ในการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดแบบเส้นตรงตามอายุการใช้งาน และพิจารณาปรับเพิ่ม - ลดตามสภาพปัจจุบัน และการดูแลรักษาอาคาร โดยคำนึงตามปัจจัยต่างๆ ดังนี้ 1) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางกายภาพ (Physical Deterioration) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมที่พิจารณาจากสภาพที่นักประเมินพบเห็นจากการสำรวจทรัพย์สิน เช่น ความสึกหรอ การบำรุงรักษา รวมทั้งอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น เป็นต้น 2) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยในการใช้งาน (Functional Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมอันเนื่องจากความถดถอยที่จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น โดยสาเหตุของรูปแบบการออกแบบที่ล้าสมัยไป เมื่อเทียบกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดหรือมาตรฐานของอุตสาหกรรม รวมถึงการด้อยประสิทธิภาพการใช้งานอันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น

3) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมโดยพิจารณาจากผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยภายนอกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่นการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับทางกฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงในอุปสงค์ อุปทานที่อาจจะเกี่ยวเนื่องส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method)

8.7 เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ มีความสัมพันธ์กันอย่างไร เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง ซึ่งแต่ละข้อมูลจะมีความแตกต่างกัน ทั้งลักษณะ ปริมาณ และข้อจำกัด ตัวแปรหลักที่นำมาพิจารณามีดังต่อไปนี้ : -

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่คาดว่าจะซื้อ - ขายได้จริงตามความเหมาะสม ทั้งนี้อาจเกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน รวมถึงอาจมีการปรับในเรื่องของเวลา เงื่อนไขทางการเงิน และข้อจำกัดเงื่อนไขต่าง ๆ ด้วย

การปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม ทัศนียภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในย่านนั้นๆ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า - ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ เช่น ขนาด รูปแปลง ภูมิประเทศ วัฒนธรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกในตัวทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังรวมถึงรูปแบบ ความสามารถในการพัฒนา และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน

การปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรืออาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืนที่ดิน เป็นต้น

ค่าเช่าตลาด
(Market Rent)

8.8 ได้จากการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันโดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาดรูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่า และราคาเสนอเช่าในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

9 ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน
(Highest & Best Use)

9.1 จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีความเห็น**ว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม (ศูนย์ข้อมูล-Data Center) ตามสภาพปัจจุบัน** เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

"**การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน**" หมายถึง ประเภทของการใช้ที่ดินที่มีความเป็นไปได้ และดีที่สุดที่สามารถให้ผลตอบแทนสูงสุดทั้งจากที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดทั้งทางด้านกฎหมายและสภาพทางกายภาพของที่ดิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

สมมติฐานและข้อกำหนดเบื้องต้นในการประเมินมูลค่า

9.2

1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินในลักษณะสิทธิการเช่า ตามสัญญาจัดหาประโยชน์ ณ วันที่กำหนดมูลค่า 1 เมษายน 2564 (วันจัดตั้งทรัสต์ฯ) ในสภาพที่ไม่มีปัญหาในทางกฎหมายหรือภาระผูกพันใดๆ เช่น คำสั่งห้ามโอนหรืออายัด การขออนุญาตต่างๆ การเข้าใช้ประโยชน์ภายในทรัพย์สินที่อาจมีข้อผูกพันในปัจจุบัน และสัญญาต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

2) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในลักษณะสิทธิการเช่าครั้งนี้บนสมมติฐานและรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ณ วันที่ 1 เมษายน 2564 ดังนี้:-
   - สิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่ง INET เช่าจาก SCG แก่งคอย
   - สิทธิการเช่าที่ดินจาก INET ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สิน Substation ซึ่งผู้เช่าตกลงอนุญาตให้กองทรัสต์ฯ นำที่ดินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้
   - กรรมสิทธิ์อาคาร Data Center, อาคาร Customer Center รวมถึงทางเชื่อมอาคาร, อาคาร Utility, ตู้ Rack และอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่นๆ รวมถึงเทคโนโลยีขั้นสูง (ระบบ Cloud ระบบ Network), อาคารที่จอดรถ, อาคารป้อมยาม, อาคารห้องน้ำ และอาคารปั๊มน้ำและถังเก็บน้ำ งานโครงสร้างและงานระบบที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนอาคาร Substation (ตั้งอยู่บนที่ดินของ INET)

3) ขนาดเนื้อที่อาคารและรายละเอียดวัสดุก่อสร้างอาคารที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ คำนวณจากแบบผังอาคารและรายละเอียดประกอบกับใบอนุญาตก่อสร้างและใบรับรองอาคารที่ได้รับเท่านั้น เพื่อใช้ในการประเมินมูลค่า
4) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะตั้งสมมติฐานว่าแบบแปลนพื้นและรายละเอียดอาคารที่ได้รับมีความถูกต้อง มีความชอบธรรมในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมทั้งในส่วนของงานระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ก่อสร้างได้ตามแบบแปลน
5) อาคารที่ทำการประเมินมูลค่า ได้พิจารณารวมส่วนของงานโครงสร้างงานสถาปัตยกรรม และงานระบบอาคารที่สำคัญๆ ไว้แล้ว เช่น ระบบไฟฟ้าภายในอาคาร (ไฟฟ้าส่องสว่าง และไฟฟ้าใช้งาน) ระบบสุขาภิบาลประเภทท่อน้ำดี ท่อน้ำทิ้งต่างๆ
6) การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะประเมินต้นทุนอาคารเฉพาะที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาจากแบบแปลน และวัสดุอุปกรณ์ตามมาตรฐานในการก่อสร้างอาคารที่ได้รับเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ต้นทุนดังกล่าวยังไม่รวมค่าขออนุญาตต่างๆ ค่า License ค่า Know-how ค่าลิขสิทธิ์ (Copyright) ค่าดำเนินการในการประกอบกิจการ ค่าการพัฒนาโปรแกรมธุรกิจศูนย์ข้อมูล (Data Center) เป็นต้น
7) อ้างตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงและเงื่อนไขการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยอ้างอิงอัตราค่าตอบแทนและค่าใช้จ่าย พร้อมทั้งเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามสัญญาจัดหาประโยชน์ หรือใน “สัญญาเพื่อการลงทุน” ที่ได้รับแจ้ง ณ วันที่ประเมินมูลค่า หากมีการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าตอบแทนและค่าใช้จ่าย รวมทั้งเงื่อนไขต่างๆ อาจทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนไป
8) สำหรับกระแสไฟฟ้าที่ใช้รองรับศูนย์ข้อมูล (Data Center) ในทรัพย์สิน INET-IDC 3 เฟส 1 นั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับแจ้งว่า ขีดความสามารถของสถานีไฟฟ้าย่อย Substation สามารถรองรับบริการได้เพียง 2 เฟสเท่านั้น และมีเพียงพอโดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด (เดิมตามแผนได้สำรองไว้ 4 เฟส)

9) นอกเหนือจากสมมติฐานและข้อกำหนดในการประเมินดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ไม่ได้พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ดังนี้ :-

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ และปัจจัยมหภาคอื่นๆ
- ความเสี่ยงจากการแข่งขัน
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
- ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า
- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้
- ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า
- ความเสียหายต่อทรัพย์สินที่มิได้ทำประกันภัยไว้ซึ่งอาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ
- การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ฯ
- ผลประกอบการจริงของกองทรัสต์ฯอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในเอกสารประมาณการฉบับนี้
- ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
- ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทรัสต์ฯ
- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด
- การขายหน่วยลงทุนในอนาคต
- ความเสี่ยงจากโรคระบาด โควิด-19

10 การประเมินมูลค่าในลักษณะโครงสร้างทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ

มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

การประเมินมูลค่าโดยคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method

10.1 การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้อ้างอิงรายละเอียดจากกองทุนฯในความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลาในการลงทุน (ประมาณ 25 ปี) โดยพิจารณาถึงข้อมูลการประมาณการทางการเงินของรายได้จากค่าเช่า Rack ทั้งหมดในระยะเวลาลงทุน โดยผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต เพื่อหาผลรวมมูลค่าสุทธิ ภายใต้สมมติฐานของรายงานนี้

<u>อัตราคิดลด</u>

โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) บริษัทฯ ต้องมีการประมาณการอัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.13 (ณ วันที่ 2 กันยายน 2563) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภท**โครงข่ายโทรคมนาคม/บริการระบบโครงข่ายอินเทอร์เน็ตและเครือข่ายคอมพิวเตอร์** รวมแนวโน้มมีเติบโตในตลาดการให้บริการอย่างต่อเนื่องการในอนาคต ถือว่ามีความเสี่ยงไม่มาก โดยบริษัทฯ พิจารณาความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ที่อัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 7 ผลรวมของอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้นกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สินได้อัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 7.13 ถึงร้อยละ 9.13 จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 9.00 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สมมติฐานและความเห็นเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

1) การประมาณการรายได้และสมมติฐานอื่นๆ โดยสรุป (อ้างอิงรายละเอียดจากกองทุนฯ)

1.1) ข้อมูลและรายละเอียดของศูนย์ข้อมูลที่พิจาณารายได้ ณ วันที่กำหนดมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้:

อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)		
จำนวน Rack ทั้งหมด	492	Rack
อาคารสำนักงานและรับรอง (Customer Center) มีพื้นที่อาคาร	1,606.00	ตร.ม
สถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระบบ 115-22 kV ขนาด 50 mWA	1	สถานี

1.2) รายได้จากค่าเช่า มีรายละเอียดดังนี้:

- ค่าเช่า Rack ศูนย์ข้อมูล เริ่มต้นเฉลี่ยที่ 61,500.-บาท/Rack/เดือน โดยปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2% ตามแผนการการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ปรับค่าเช่าทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปี)
- ค่าเช่า พื้นที่สำนักงานและรับรอง กำหนดที่ 320,000.-บาท/เดือน โดยปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2% ตามแผนการการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ปรับค่าเช่าทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปี)
- ค่าเช่าสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระบบ 115-22 kV ขนาด 50 mWA กำหนดที่ 350,000.-บาท/เดือน โดยปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2% ตามแผนการการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ปรับค่าเช่าทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปี)

2) การประมาณการรายจ่าย

2.1) ค่าใช้จ่ายในการบริการและจัดการ, ค่าCloud License และพัฒนาโปรแกรม,ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหารงานขาย, ค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงรักษา พิจารณากำหนดเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor

2.2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าประกันภัย (All risks), ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, สำรองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคารและเครื่องจักรหลัก, ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/ลงทุน (Reserve for CAPEX), ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/ลงทุน (Convert Co-location/Cloud Service) พิจารณากำหนดเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor
- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา พิจารณารวมอยู่ในราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ณ วันที่จัดตั้งทรัสต์ฯ (อ้างอิงตามสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC 3 ที่ได้รับจากกองทรัสต์)

สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้ :-

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (D C F)

มูลค่าสิทธิการประโยชน์ ระยะเวลา 24 ปี 9 เดือน

วิธีคิดลดกระแสเงินสด

ระยะเวลา	*กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน*	*กระแสเงินสดสุทธิ*
ปีที่ 1	372,991,680	*372,991,680*
ปีที่ 2	380,451,514	*380,451,514*
ปีที่ 3	388,060,544	*388,060,544*
ปีที่ 4	395,821,755	*395,821,755*
ปีที่ 5	403,738,190	*403,738,190*
ปีที่ 6	411,812,954	*411,812,954*
ปีที่ 7	420,049,213	*420,049,213*
ปีที่ 8	428,450,197	*428,450,197*
ปีที่ 9	437,019,201	*437,019,201*
ปีที่ 10	445,759,585	*445,759,585*
ปีที่ 11	454,674,777	*454,674,777*
ปีที่ 12	463,768,272	*463,768,272*
ปีที่ 13	473,043,638	*473,043,638*
ปีที่ 14	482,504,510	*482,504,510*
ปีที่ 15	492,154,601	*492,154,601*
ปีที่ 16	501,997,693	*501,997,693*
ปีที่ 17	512,037,646	*512,037,646*
ปีที่ 18	522,278,399	*522,278,399*
ปีที่ 19	532,723,967	*532,723,967*
ปีที่ 20	543,378,447	*543,378,447*
ปีที่ 21	554,246,016	*554,246,016*
ปีที่ 22	565,330,936	*565,330,936*
ปีที่ 23	576,637,555	*576,637,555*
ปีที่ 24	588,170,306	*588,170,306*
ปีที่ 25 (9 เดือน)	447,711,725	*447,711,725*
อัตราคิดลด		9.00%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ		4,298,152,239
หรือประมาณ		4,298,000,000
บาท/Rack (ทั้งหมด 492 Rack)		8,736,082

SENSITIVITY ANALYSIS	*อัตราคิดลด*	
	8.50%	4,498,722,910
	9.00%	4,298,152,239
	9.50%	4,117,971,241

ประมาณการทางการเงิน

ระยะเวลา 24 ปี 9 เดือน

ปีที่			วันที่จัดตั้งทรัสต์ฯ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			1 เม.ย. 64													
จำนวนวันตามรอบการปรับค่าเช่า วันที่ 1 มกราคม ของทุกปี																
จำนวนวันส่วนแรก				3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
จำนวนวันส่วนหลัง				9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
1) รายละเอียดของ INET-IDC3 เฟส 1																
1.1) อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)	1,912.75	ตารางเมตร														
จำนวน Rack ทั้งหมด	492	Rack		492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492
1.2) อาคารสำนักงานและรับรอง	1,606.00	ตารางเมตร														
1.3) สถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระบบ 115-22 kV ขนาด 50 mWA	1	สถานี														
2) ประมาณการรายได้																
2.1) รายได้จากค่าเช่าRackของศูนย์ข้อมูล (Data Center)																
จำนวน Rack, อุปกรณ์ส่วนควบทั้งหมด	492	Rack														
- ค่าเช่าและบริการ	61,500	บาท/Rack/เดือน		61,500	62,730	63,985	65,264	66,570	67,901	69,259	70,644	72,057	73,498	74,968	76,468	77,997
- อัตราการปรับค่าเช่า (%)	ทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปี		ปรับเพิ่มทุกปี @ 2%	0.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
- จำนวน Rack (ตามแผนการดำเนินงาน)	492	Rack ณ วันที่ประเมิน		492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492
- อัตราการครอบครอง (Occupancy)	100.00%			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
- รวมรายได้				364,911,480	372,209,710	379,653,904	387,246,982	394,991,922	402,891,760	410,949,595	419,168,587	427,551,959	436,102,998	444,825,058	453,721,559	462,795,990
2.2) รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงานและรับรอง (Customer Center)	1,606.00	ตารางเมตร														
- ค่าเช่าและบริการ	320,000	บาท/เดือน		320,000	326,400	332,928	339,587	346,378	353,306	360,372	367,579	374,931	382,430	390,078	397,880	405,837
- อัตราการปรับค่าเช่า (%)	ทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปี		ปรับเพิ่มทุกปี @ 2%	0.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
- อัตราการครอบครอง (Occupancy)	100.00%			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
- รวมรายได้				3,859,200	3,936,384	4,015,112	4,095,414	4,177,322	4,260,869	4,346,086	4,433,008	4,521,668	4,612,101	4,704,343	4,798,430	4,894,399
2.3) สถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระบบ 115-22 kV ขนาด 50 mWA	1	สถานี														
- ค่าเช่าและบริการ	350,000	บาท/เดือน		350,000	357,000	364,140	371,423	378,851	386,428	394,157	402,040	410,081	418,282	426,648	435,181	443,885
- อัตราการปรับเพิ่มตามสภาวะตลาดที่คาดการณ์ (%)				2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
- อัตราการครอบครอง (Occupancy)	100.00%			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
- รวมรายได้				4,221,000	4,305,420	4,391,528	4,479,359	4,568,946	4,660,325	4,753,532	4,848,602	4,945,574	5,044,486	5,145,375	5,248,283	5,353,249
รวมรายได้ตามสัญญาเช่า				**372,991,680**	**380,451,514**	**388,060,544**	**395,821,755**	**403,738,190**	**411,812,954**	**420,049,213**	**428,450,197**	**437,019,201**	**445,759,585**	**454,674,777**	**463,768,272**	**473,043,638**
รายได้อื่นๆ				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้ทั้งหมด				**372,991,680**	**380,451,514**	**388,060,544**	**395,821,755**	**403,738,190**	**411,812,954**	**420,049,213**	**428,450,197**	**437,019,201**	**445,759,585**	**454,674,777**	**463,768,272**	**473,043,638**
3) ประมาณการรายจ่าย																
3.1) ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ	(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2) ค่า Cloud License และพัฒนาโปรแกรม	(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)															
3.3) ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหารการขาย	(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4) ค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงรักษา	(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ																
ค่าประกันภัย (All risks)	(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ (ฉ.2877) - ที่ตั้งอาคารศูนย์ข้อมูล	พิจารณารวมอยู่ในราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ณ วันที่จัดตั้งทรัสต์ฯ			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าที่ดิน (ฉ. 9977) - ที่ตั้งสถานีไฟฟ้าย่อยSubstation	พิจารณารวมอยู่ในราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ณ วันที่จัดตั้งทรัสต์ฯ			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สำรองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคารและเครื่องจักรหลัก พิจารณาที่	(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Convert Co-location/ Cloud Service)	(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)				372,991,680	380,451,514	388,060,544	395,821,755	403,738,190	411,812,954	420,049,213	428,450,197	437,019,201	445,759,585	454,674,777	463,768,272	473,043,638
% NOP				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Knight Frank

ระยะเวลา 24 ปี 9 เดือน

ปีที่			วันที่จัดตั้งทรัสต์ฯ	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
			1 เม.ย. 64												
จำนวนวันตามรอบการปรับค่าเช่า วันที่ 1 มกราคม ของทุกปี															
จำนวนวันส่วนแรก				3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	-
จำนวนวันส่วนหลัง				9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
1) รายละเอียดของ INET-IDC3 เฟส 1															
1.1) อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)	1,912.75	ตารางเมตร													
จำนวน Rack ทั้งหมด	492	Rack		492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492
1.2) อาคารสำนักงานและรับรอง	1,606.00	ตารางเมตร													
1.3) สถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระบบ 115-22 kV ขนาด 50 mWA	1	สถานี													
2) ประมาณการรายได้															
2.1) รายได้จากค่าเช่าRackของศูนย์ข้อมูล (Data Center)															
จำนวน Rack, อุปกรณ์ส่วนควบทั้งหมด	492	Rack													
- ค่าเช่าและบริการ	61,500	บาท/Rack/เดือน		79,557	81,148	82,771	84,426	86,115	87,837	89,594	91,386	93,213	95,078	96,979	98,919
- อัตราการปรับค่าเช่า (%)	ทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปี		ปรับเพิ่มทุกปี @ 2%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
- จำนวน Rack (ตามแผนการดำเนินงาน)	492	Rack ณ วันที่ประเมิน		492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492
- อัตราการครอบครอง (Occupancy)	100.00%			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
- รวมรายได้				472,051,910	481,492,948	491,122,807	500,945,263	510,964,169	521,183,452	531,607,121	542,239,263	553,084,049	564,145,730	575,428,644	438,012,849
2.2) รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงานและรับรอง (Customer Center)	1,606.00	ตารางเมตร													
- ค่าเช่าและบริการ	320,000	บาท/เดือน		413,954	422,233	430,678	439,291	448,077	457,039	466,180	475,503	485,013	494,713	504,608	514,700
- อัตราการปรับค่าเช่า (%)	ทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปี		ปรับเพิ่มทุกปี @ 2%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
- อัตราการครอบครอง (Occupancy)	100.00%			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
- รวมรายได้				4,992,287	5,092,132	5,193,975	5,297,855	5,403,812	5,511,888	5,622,126	5,734,568	5,849,260	5,966,245	6,085,570	4,632,299
2.3) สถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระบบ 115-22 kV ขนาด 50 mWA	1	สถานี													
- ค่าเช่าและบริการ	350,000	บาท/เดือน		452,762	461,818	471,054	480,475	490,084	499,886	509,884	520,082	530,483	541,093	551,915	562,953
- อัตราการปรับเพิ่มตามสภาวะตลาดที่คาดการณ์ (%)				2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
- อัตราการครอบครอง (Occupancy)	100.00%			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
- รวมรายได้				5,460,314	5,569,520	5,680,910	5,794,528	5,910,419	6,028,627	6,149,200	6,272,184	6,397,628	6,525,580	6,656,092	5,066,577
รวมรายได้ตามสัญญาเช่า				482,504,510	492,154,601	501,997,693	512,037,646	522,278,399	532,723,967	543,378,447	554,246,016	565,330,936	576,637,555	588,170,306	447,711,725
รายได้อื่นๆ				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้ทั้งหมด				482,504,510	492,154,601	501,997,693	512,037,646	522,278,399	532,723,967	543,378,447	554,246,016	565,330,936	576,637,555	588,170,306	447,711,725
3) ประมาณการรายจ่าย															
3.1) ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ		(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2) ค่า Cloud License และพัฒนาโปรแกรม		(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)													
3.3) ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหารการขาย		(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4) ค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงรักษา		(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ															
ค่าประกันภัย (All risks)		(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ (ฉ.2877) - ที่ตั้งอาคารศูนย์ข้อมูล		พิจารณารวมอยู่ในราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ณ วันที่จัดตั้งทรัสต์ฯ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าที่ดิน (ฉ. 9977) - ที่ตั้งสถานีไฟฟ้าย่อยSubstation		พิจารณารวมอยู่ในราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ณ วันที่จัดตั้งทรัสต์ฯ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สำรองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคารและเครื่องจักรหลัก พิจารณาที่		(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Convert Co-location/ Cloud Service)		(พิจารณาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาโครงการ/เจ้าของเดิม-Sponsor)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)				482,504,510	492,154,601	501,997,693	512,037,646	522,278,399	532,723,967	543,378,447	554,246,016	565,330,936	576,637,555	588,170,306	447,711,725
% NOP				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

11 การประเมินมูลค่าในเกณฑ์ตลาดทั่วไป

มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

การประเมินมูลค่าโดยคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method

11.1 การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลาในการลงทุน (ประมาณ 25 ปี) บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการรายได้ รายจ่ายบางส่วนได้อ้างอิงจากร่างสัญญาเช่าดำเนินการระหว่างกองทุนฯ และคู่สัญญา รวมถึงข้อมูลจากบริษัทจัดการกองทุนฯ ดังกล่าว ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต เพื่อหาผลรวมมูลค่าสุทธิ ภายใต้สมมติฐานของรายงานนี้

<u>อัตราคิดลด</u>

โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) บริษัทฯ ต้องมีการประมาณการอัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.13 (ณ วันที่ 2 กันยายน 2563) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภท**โครงข่ายโทรคมนาคม/บริการระบบโครงข่ายอินเทอร์เน็ตและเครือข่ายคอมพิวเตอร์** รวมแนวโน้มมีเติบโตในตลาดการให้บริการอย่างต่อเนื่องการในอนาคต ถือว่ามีความเสี่ยงไม่มาก โดยบริษัทฯ พิจารณาความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ที่อัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 7 ผลรวมของอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้นกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สินได้อัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 7.13 ถึงร้อยละ 9.13 จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 9.00 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สมมติฐานและความเห็นเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

1) การประมาณการรายได้และสมมติฐานอื่นๆ

1.1) ข้อมูลและรายละเอียดของศูนย์ข้อมูลที่พิจารณารายได้ ณ วันที่กำหนดมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้:

<u>อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)</u>

จำนวน Rack ทั้งหมด	492	Rack
1. ส่วนกลางเชื่อมต่อภายใน (ไม่พิจารณาในประมาณการรายได้)	60	Rack
2. ให้บริการลูกค้า	432	Rack
- ให้บริการลูกค้า Co-location	360	Rack
- ให้บริการลูกค้าระบบคลาวด์ (Cloud)	72	Rack
<u>สถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระบบ 115-22 kV ขนาด 50 mWA</u>	1	สถานี

1.2) รายได้จากค่าเช่าและบริการระบบCo-location และ Cloud มีรายละเอียดดังนี้: *(ดูรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราค่าเช่า ในเอกสารแนบท้ายรายงาน)*

Co-location

- ค่าเช่า Rack ส่วนให้บริการ Co-location พิจารณาค่าเช่าเฉลี่ยที่ 38,000.-บาท/Rack/เดือน คงที่ตลอดสัญญา โดยพิจารณาปรับจำนวนRack ลดลงปีละ 5% ตามแผนการการดำเนินงานของINET และตาม/แนวโน้มของธุรกิจ Co-location จะลดลง โดยจะนำRackในส่วนที่ลดลงจากส่วน Co-location มาปรับปรุงประสิทธิภาพใช้ในการให้บริการ Cloud Service ทั้งนี้ได้พิจารณาค่าบริการ Co-location คงที่ตลอด และปรับลดจำนวน Rack ไปใช้ในระบบCloud ตามแนวโน้มในสภาวะตลาดของการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้น จึงไม่สามารถที่จะปรับขึ้นค่าเช่าได้ อีกทั้งผู้ใช้บริการจะหันไปใช้บริการระบบCloud มากขึ้นเพิ่มขึ้นในอนาคต
- อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 80% - 90% ส่วนใน 2 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดอายุสัญญา ประมาณที่ 60% และ 50% ตามลำดับ โดยอ้างอิงตามสภาวะตลาด/แนวโน้มของธุรกิจ

Cloud Service

- ค่าเช่าและบริการระบบคลาวด์ (Cloud Service) โดยอ้างอิงข้อมูลจากINET และการเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาดการให้บริการ Cloud โดยพิจารณถึงขีดความสามารถ เช่น CPU RAM Hard Disk ระบบปฏิบัติการ ตลอดจนโปรแกรมการใช้งาน และแอพพลิเคชั่นต่างๆ ที่จะทำให้มีความยืดหยุ่นในการใช้งานและรองรับการอัพเกรดได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว เป็นสำคัญ โดยพิจารณาค่าบริการ Cloud เฉลี่ยอยู่ที่ 4,000.-บาท/V.M./เดือน (ณ วันที่ประเมิน) แล้วพิจารณาปรับลดลง 5% ทุกๆปี เพื่อกำหนดใช้เป็นค่าเช่าเฉลี่ยทุกๆปีประมาณการตั้งแต่ปีที่

1 - ปีที่ 13 และปีที่ 14 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดอายุสัญญา จะพิจารณากำหนดค่าบริการ Cloud เฉลี่ยคงที่ 2,000.-บาท/V.M./เดือน ทั้งนี้ได้อ้างอิงถึงค่าบริการ Cloud ในลักษณะที่ปรับลดลงตามแนวโน้มในสภาวะตลาดของการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้น และจำนวนรายผู้ให้บริการเพิ่มขึ้นในอนาคต

- ประมาณการจำนวน V.M. (Virtual Machine) โดยอ้างอิงข้อมูลจากINET ถึงจำนวน V.M. ทั้งหมด 14,804 V.M.(อ้างอิงจากข้อมูลจากINET ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) และจำนวน Rack ที่ใช้งานในระบบ Cloud สุทธิ 46 Racks (ข้อมูลจากINET ณ วันที่ประเมิน) และคาดการณ์จำนวน V.M.ตามสภาวะเติบโตของตลาดธุรกิจ Cloud จำนวนประมาณ 18,500 V.M. (ณ วันที่ลงทุน) มากำหนดประมาณการจำนวน V.M.เบื้องต้น แล้วพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นในช่วงใน 3 ปีแรก จะปรับจำนวน V.M. เพิ่มขึ้น 15%, 10%, 7% ตามลำดับ และใช้อัตราการปรับเพิ่ม 7% ต่อปีคงที่ตั้งแต่ปีที่ 4 – ปีที่ 15 หลังจากนั้นใช้อัตราการปรับเพิ่มที่ 5%ต่อปีคงที่ตั้งแต่ปีที่ 16 – ปีที่ 25 ทั้งนี้การประมาณการจำนวน V.M.เบื้องต้นได้อ้างอิงถึงการเติบโตของธุรกิจ Cloud ตามแนวโน้มในสภาวะตลาดที่มีจำนวนผู้ใช้บริการเพิ่มขึ้นในอนาคต
- อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 85% ตั้งแต่ปีที่ 1- ปีที่ 24 และในปีที่ 25 พิจารณาที่ 65%
- พิจารณาจำนวน V.M.สุทธิ เป็นความเห็นขั้นสุดท้ายในการคิดรายได้ส่วนการให้บริการระบบ Cloud Service

1.3) รายได้จากสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระบบ 115-22 kV ขนาด 50 mWA ในการให้บริการกระแสไฟฟ้ากับโครงการอื่น (เฟส 2) โดยพิจารณาถึงขีดความสามารถของสถานี, แผนการพัฒนาและดำเนินงานของINET-IDC 3 ในอนาคต และข้อมูลการให้บริการส่วนอื่นแล้วในปัจจุบัน โดยกำหนดรายได้เริ่มต้นที่ 300,000.-บาท/เดือนในปีแรกของประมาณการ และพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นของรายได้ตามพื้นที่โครงการที่คาดการณ์ว่าจะใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกับทรัพย์สิน และพิจารณาอัตราการครอบครองของพื้นที่ศูนย์ข้อมูลที่จะใช้ประโยชน์ (Occupancy) ประมาณ 30% - 100%

2) การประมาณการรายจ่าย

2.1) ค่าใช้จ่ายในการบริการและจัดการ คิดที่ 12% ของรายได้รวมในปีแรกและปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกๆปี

2.2) ค่า Cloud License และพัฒนาโปรแกรม (พิจารณาอ้างอิงค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์)

2.3) ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหารงานขาย คิดที่ 7% ของรายได้ทั้งหมด

2.4) ค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงรักษา คิดที่ 3.5% ของรายได้ทั้งหมด

2.5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าประกันภัย (All risks) คิดที่ 0.12% ของต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (พิจารณาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพรบ.ที่ประกาศใช้ พ.ศ 2562)
- ค่าเช่าที่ดิน (พิจารณาค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า) - *ดูรายละเอียดค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาในเอกสารแนบท้ายรายงาน*
- สำรองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคารและเครื่องจักรหลัก พิจารณาที่ 1.5% ของรายได้ทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/ลงทุน (Reserve for CAPEX) พิจารณา 5 คราวๆละ 5 ปี ตลอดอายุสัญญา (โดยใช้เกณฑ์กำหนดต้นทุนใหม่เริ่มต้นในคราวแรกที่ 1,422,700,000.-บาท หักด้วยมูลค่าซาก 20% แล้วนำต้นทุนที่เหลือส่วนนี้มากันสำรองการปรับปรุง/ลงทุนในทุกปีเท่าๆกันในแต่ละคราว โดยคิดที่ 25%ของต้นทุนที่เหลือ และจะปรับเพิ่มขึ้นเงินปรับปรุง/ลงทุนทุกคราวๆละ 20%
- ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/ลงทุน (Convert Co-location /Cloud Service) กำหนดที่ 18,000.-บาท/V.M. ในการปรับปรุงประสิทธิภาพระบบCloud Service ตามจำนวน V.M.รวมเบื้องต้นที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีประมาณการ ตั้งแต่ปีที่ 1 – ปีที่ 24 และในปีที่ 25 จะไม่มีค่าใช้จ่ายส่วนนี้ เนื่องจากไม่มีจำนวน V.M.ส่วนเพิ่มจากปีก่อนหน้า ตามสมมติฐานอัตราการครอบครอง (Occupancy) ที่ลดลงในปีสุดท้ายข้างต้น

สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้ :-

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (D C F)

มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 24 ปี 9 เดือน

วิธีคิดลดกระแสเงินสด

ระยะเวลา	*กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน*	*กระแสเงินสดสุทธิ*
ปีที่ 1	404,704,104	*404,704,104*
ปีที่ 2	435,119,449	*435,119,449*
ปีที่ 3	443,607,210	*443,607,210*
ปีที่ 4	443,093,333	*443,093,333*
ปีที่ 5	443,014,751	*443,014,751*
ปีที่ 6	436,333,599	*436,333,599*
ปีที่ 7	435,588,574	*435,588,574*
ปีที่ 8	434,866,706	*434,866,706*
ปีที่ 9	434,269,611	*434,269,611*
ปีที่ 10	433,676,291	*433,676,291*
ปีที่ 11	424,293,655	*424,293,655*
ปีที่ 12	423,552,816	*423,552,816*
ปีที่ 13	422,788,980	*422,788,980*
ปีที่ 14	445,197,073	*445,197,073*
ปีที่ 15	495,316,426	*495,316,426*
ปีที่ 16	530,339,960	*530,339,960*
ปีที่ 17	568,637,187	*568,637,187*
ปีที่ 18	609,400,219	*609,400,219*
ปีที่ 19	652,737,439	*652,737,439*
ปีที่ 20	698,659,399	*698,659,399*
ปีที่ 21	727,780,247	*727,780,247*
ปีที่ 22	779,456,620	*779,456,620*
ปีที่ 23	834,149,403	*834,149,403*
ปีที่ 24	879,480,914	*879,480,914*
ปีที่ 25 (9 เดือน)	462,270,109	*462,270,109*
อัตราคิดลด		9.00%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ		4,666,706,849
หรือประมาณ		4,667,000,000
บาท/Rack (ทั้งหมด 492 Rack)		9,485,177

SENSITIVITY ANALYSIS	*อัตราคิดลด*	
	8.50%	4,889,936,341
	9.00%	4,666,706,849
	9.50%	4,466,181,501

ประมาณการกระแสเงินสด

ระยะเวลาเช่า 24 ปี 9 เดือน

ปีที่		**วันจัดตั้งทรัสต์**	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		(1/4/2564)													
1) รายละเอียดของ INET-IDC3 เฟส 1															
1.1) อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)															
จำนวน Rack ทั้งหมด	492	Rack	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492
1. ส่วนกลางเชื่อมต่อ	60	Rack	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
2. ให้บริการลูกค้า	432	Rack	432	432	432	432	432	432	432	432	432	432	432	432	432
- ให้บริการลูกค้า Co-location	360	Rack													
- ให้บริการลูกค้าระบบคลาวด์ (Cloud)	72	Rack													
1.2) สถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระบบ 115-22 kV ขนาด 50 MW	1	สถานี													
2) ประมาณการรายได้															
2.1) อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)															
จำนวน Rack, อุปกรณ์ส่วนควบทั้งหมด	492	Rack	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492
ส่วนกลางสำหรับเชื่อมต่อ (Network, Telecom, Rack Track)	60	Rack (ไม่พิจารณาในประมาณการรายได้)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
จำนวน Rack ที่ให้บริการลูกค้ารวม	432	Rack ณ วันที่ประเมิน													
ส่วนการให้บริการ Co-location															
- ค่าเช่าและบริการ Co-location	38,000	บาท/Rack/เดือน	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000
- อัตราการปรับค่าเช่าตามสภาวะตลาดที่คาดการณ์ (%)			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
- จำนวน Rack (ตามแผนการดำเนินงานของINET)	360	Rack ณ วันที่ประเมิน จะปรับลดทุกปี @ 5%	342	325	309	293	279	265	251	239	227	216	205	195	185
- อัตราการครอบครอง (Occupancy)	80.00%	ณ วันที่ประเมิน	80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	90%
- รวมรายได้			124,761,600	118,523,520	112,597,344	106,967,477	101,619,103	102,571,782	97,443,193	92,571,033	87,942,482	83,545,358	84,036,801	79,834,961	75,843,213
- สัดส่วนรายได้			13.1%	12.1%	11.4%	10.7%	10.1%	10.0%	9.4%	8.8%	8.3%	7.8%	7.7%	7.3%	6.8%
ส่วนการให้บริการระบบ Cloud Service															
- ค่าเช่าและบริการระบบคลาวด์ (Cloud)	4,000	บาท/V.M./เดือน (ณ วันที่ประเมิน)	3,800	3,610	3,430	3,258	3,095	2,940	2,793	2,654	2,521	2,395	2,275	2,161	2,053
- อัตราการปรับค่าเช่าตามสภาวะตลาดที่คาดการณ์ (%)			-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%	0.0%
- จำนวน Rack ที่คาดการณ์ตามแผนการดำเนินงาน			90	107	123	139	153	167	181	193	205	216	227	237	247
- จำนวน V.M.รวมเบื้องต้น / จำนวน Rackที่ให้บริการ พิจารณาปริมาณที่เหมาะสมของ Virtual Server	400	V.M./Rack	36,000	42,840	49,338	55,511	61,376	66,947	72,239	77,267	82,044	86,582	90,893	94,988	98,879
- จำนวน Rack ที่ใช้งานในระบบ Cloud สุทธิ	46	Rack (ข้อมูลINET ณ วันที่ประเมิน)	54	59	63	67	72	77	83	88	94	101	108	116	124
- จำนวน V.M.ทั้งหมด 14,804 V.M.(อ้างอิงจากข้อมูลจากINET ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)	18,500	V.M. (ณ วันที่ลงทุน)													
และประมาณการจำนวน V.M.ตามสภาวะการณ์เติบโตของตลาดธุรกิจ Cloud โดยพิจารณาที่															
- ประมาณการจำนวน V.M.ในสภาวะการณ์ของตลาดที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง			21,275	23,403	25,041	26,794	28,669	30,676	32,823	35,121	37,579	40,210	43,025	46,036	49,259
- ปรับเพิ่มจำนวน V.M.ตามการเติบโตของสภาวะตลาดที่คาดการณ์ในธุรกิจ Cloud			15%	10%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
- การเปลี่ยนแปลงจำนวน V.M.			2,775	2,128	1,638	1,753	1,876	2,007	2,147	2,298	2,458	2,631	2,815	3,012	3,223
- อัตราการครอบครอง (Occupancy)	85.00%	ณ วันที่ประเมิน	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
- จำนวน V.M.สุทธิ			18,084	19,892	21,285	22,774	24,369	26,075	27,900	29,853	31,942	34,178	36,571	39,131	41,870
- รวมรายได้			824,619,000	861,726,855	875,945,348	890,398,446	905,090,021	920,024,006	935,204,402	950,635,275	966,320,757	982,265,049	998,472,423	1,014,947,218	1,031,693,847
- สัดส่วนรายได้			86.8%	87.8%	88.4%	89.1%	89.6%	89.7%	90.3%	90.8%	91.4%	91.9%	91.9%	92.3%	92.8%
- รวมรายได้จากอาคารศูนย์ข้อมูล (บาท/ปี)			**949,380,600**	**980,250,375**	**988,542,692**	**997,365,923**	**1,006,709,124**	**1,022,595,788**	**1,032,647,595**	**1,043,206,308**	**1,054,263,238**	**1,065,810,407**	**1,082,509,223**	**1,094,782,178**	**1,107,537,059**
หรือ (บาท/Rack/เดือน)			**160,803**	**166,032**	**167,436**	**168,931**	**170,513**	**173,204**	**174,906**	**176,695**	**178,568**	**180,523**	**183,352**	**185,431**	**187,591**

ระยะเวลาเช่า 24 ปี 9 เดือน

ปีที่		วันจัดตั้งทรัสต์		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2.2) สถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระบบ 115-22 kV ขนาด 50 mWA	1	สถานี (เฟส 2)														
- จำนวนโครงการ (เฟส) ที่คาดการณ์การให้บริการตามแผนการพัฒนา				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
- รายได้จากการให้บริการกระแสไฟฟ้ากับโครงการอื่น	300,000	บาท/เดือน/โครงการ ในปีแรก		3,600,000	3,672,000	3,745,440	3,820,349	3,896,756	3,974,691	4,054,185	4,135,268	4,217,974	4,302,333	4,388,380	4,476,148	4,565,670
- อัตราการปรับเพิ่มตามสภาวะตลาดที่คาดการณ์ (%)				2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
- อัตราการครอบครอง (Occupancy)				30%	40%	50%	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	100%	100%	100%
- รวมรายได้จากสถานีไฟฟ้าย่อย				1,080,000	1,468,800	1,872,720	2,292,209	3,117,405	3,179,753	3,243,348	3,308,215	3,374,379	3,441,867	4,388,380	4,476,148	4,565,670
รวมรายได้ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income)				950,460,600	981,719,175	990,415,412	999,658,132	1,009,826,528	1,025,775,541	1,035,890,943	1,046,514,523	1,057,637,617	1,069,252,273	1,086,897,603	1,099,258,326	1,112,102,730
รายได้อื่น ๆ				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้ทั้งหมด				950,460,600	981,719,175	990,415,412	999,658,132	1,009,826,528	1,025,775,541	1,035,890,943	1,046,514,523	1,057,637,617	1,069,252,273	1,086,897,603	1,099,258,326	1,112,102,730
3) ประมาณการรายจ่าย																
3.1) **ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ**	12.0%	ของรายได้รวมในปีแรก ปรับเพิ่มทุกปี @	3.0%	114,055,272	117,476,930	121,001,238	124,631,275	128,370,213	132,221,320	136,187,959	140,273,598	144,481,806	148,816,260	153,280,748	157,879,171	162,615,546
(เงินเดือนและค่าใช้จ่ายธุรการและบริหาร, ค่ารักษาความปลอดภัย, ค่าสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา, โครงข่ายโทรคมและNetwork)																
3.2) **ค่า Cloud License และพัฒนาโปรแกรม**																
- License พื้นฐานสำหรับระบบปฏิบัติการ (Base License) - (พิจารณาอ้างอิงค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์)		ปรับลดทุกปี @	2.0%	29,560,000	28,968,800	28,389,424	27,821,636	27,265,203	26,719,899	26,185,501	25,661,791	25,148,555	24,645,584	24,152,672	23,669,619	23,196,226
- License สำหรับโปรแกรมเสริม (On-Top License) - (พิจารณาอ้างอิงค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์)		ปรับเพิ่มทุกปี @	2.0%	94,230,000	96,114,600	98,036,892	99,997,630	101,997,582	104,037,534	106,118,285	108,240,650	110,405,463	112,613,573	114,865,844	117,163,161	119,506,424
- ค่าใช้จ่ายการพัฒนาโปรแกรม - ปรับเพิ่มขึ้น 2.0% ทุกปี		ปรับเพิ่มทุกปี @	2.0%	90,360,000	92,167,200	94,010,544	95,890,755	97,808,570	99,764,741	101,760,036	103,795,237	105,871,142	107,988,565	110,148,336	112,351,303	114,598,329
3.3) **ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหารการขาย**	7.0%	ของรายได้ทั้งหมด		66,532,242	68,720,342	69,329,079	69,976,069	70,687,857	71,804,288	72,512,366	73,256,017	74,034,633	74,847,659	76,082,832	76,948,083	77,847,191
3.4) **ค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงรักษา**	3.5%	ของรายได้ทั้งหมด		33,266,121	34,360,171	34,664,539	34,988,035	35,343,928	35,902,144	36,256,183	36,628,008	37,017,317	37,423,830	38,041,416	38,474,041	38,923,596
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ				428,003,635	437,808,044	445,431,716	453,305,399	461,473,354	470,449,926	479,020,330	487,855,301	496,958,916	506,335,470	516,571,849	526,485,377	536,687,312
% สัดส่วน				45%	45%	45%	45%	46%	46%	46%	47%	47%	47%	48%	48%	48%
3.5) **ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ**																
ค่าประกันภัย (All risks)	0.12%	ของต้นทุนก่อสร้างใหม่		2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(ชำระโดยผู้เช่า)			114,867	534,980	476,012	465,801	455,590	481,237	470,209	459,181	448,153	472,346	460,436	448,525	436,615
ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (ฉ.2877)	(ชำระโดยผู้เช่า)	พิจารณาค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า		1,131,585	1,188,164	1,188,164	1,188,164	1,247,572	1,247,572	1,247,572	1,309,951	1,309,951	1,309,951	1,375,449	1,375,449	1,375,449
ค่าเช่าที่ดิน (ฉ. 9977)		(ไม่พิจารณา)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สำรองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคารและเครื่องจักรหลัก พิจารณาที่	1.5%	ของรายได้ทั้งหมด		14,256,909	14,725,788	14,856,231	14,994,872	15,147,398	15,386,633	15,538,364	15,697,718	15,864,564	16,038,784	16,303,464	16,488,875	16,681,541
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/ลงทุน (Reserve for CAPEX)	พิจารณาลงทุน 5	คราวๆละ 5 ปี จะปรับเพิ่มทุกคราวๆ ละ	20%	56,900,000	56,900,000	56,900,000	56,900,000	56,900,000	68,280,000	68,280,000	68,280,000	68,280,000	68,280,000	81,936,000	81,936,000	81,936,000
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Convert Co-location/Cloud Service)	18,000	บาท/ V.M.ของจำนวนV.M.ที่เปลี่ยนแปลงรายปี		42,457,500	32,550,750	25,064,078	26,818,563	28,695,862	30,704,573	32,853,893	35,153,665	37,614,422	40,247,431	43,064,752	46,079,284	49,304,834
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ				117,752,861	108,791,682	101,376,485	103,259,400	105,338,423	118,992,016	121,282,039	123,792,515	126,409,090	129,240,512	146,032,100	149,220,133	152,626,439
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)				545,756,496	546,599,726	546,808,202	556,564,800	566,811,777	589,441,941	600,302,369	611,647,817	623,368,006	635,575,983	662,603,949	675,705,510	689,313,750
% สัดส่วน ต่อรายได้รวม				57%	56%	55%	56%	56%	57%	58%	58%	59%	59%	61%	61%	62%
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)				404,704,104	435,119,449	443,607,210	443,093,333	443,014,751	436,333,599	435,588,574	434,866,706	434,269,611	433,676,291	424,293,655	423,552,816	422,788,980
% NOP				43%	44%	45%	44%	44%	43%	42%	42%	41%	41%	39%	39%	38%

ระยะเวลาเช่า 24 ปี 9 เดือน

ปีที่		วันจัดตั้งทรัสต์	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
		(1/4/2564)												
1) รายละเอียดของ INET-IDC3 เฟส 1														
1.1) อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)														
จำนวน Rack ทั้งหมด	492	Rack	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492
1. ส่วนกลางเชื่อมต่อ	60	Rack	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
2. ให้บริการลูกค้า	432	Rack	432	432	432	432	432	432	432	432	432	432	432	432
- ให้บริการลูกค้า Co-location	360	Rack												
- ให้บริการลูกค้าระบบคลาวด์ (Cloud)	72	Rack												
1.2) สถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระบบ 115-22 kV ขนาด 50 MW	1	สถานี												
2) ประมาณการรายได้														
2.1) อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)														
จำนวน Rack, อุปกรณ์ส่วนควบทั้งหมด	492	Rack	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492
ส่วนกลางสำหรับเชื่อมต่อ (Network, Telecom, Rack Track)	60	Rack (ไม่พิจารณาในประมาณการรายได้)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
จำนวน Rack ที่ให้บริการลูกค้ารวม	432	Rack ณ วันที่ประเมิน												
ส่วนการให้บริการ Co-location														
- ค่าเช่าและบริการ Co-location	38,000	บาท/Rack/เดือน	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000
- อัตราการปรับค่าเช่าตามสภาวะตลาดที่คาดการณ์ (%)			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
- จำนวน Rack (ตามแผนการดำเนินงานของINET)	360	Rack ณ วันที่ประเมิน จะปรับลดทุกปี @ 5%	176	167	158	151	143	136	129	123	116	111	105	100
- อัตราการครอบครอง (Occupancy)	80.00%	ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	60%	50%
- รวมรายได้			72,051,052	68,448,500	65,026,075	61,774,771	58,686,032	55,751,731	52,964,144	50,315,937	47,800,140	45,410,133	28,759,751	22,768,136
- สัดส่วนรายได้			6.3%	5.6%	5.1%	4.6%	4.2%	3.8%	3.5%	3.1%	2.9%	2.6%	1.6%	1.6%
ส่วนการให้บริการระบบ Cloud Service														
- ค่าเช่าและบริการระบบคลาวด์ (Cloud)	4,000	บาท/V.M./เดือน (ณ วันที่ประเมิน)	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
- อัตราการปรับค่าเช่าตามสภาวะตลาดที่คาดการณ์ (%)			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
- จำนวน Rack ที่คาดการณ์ตามแผนการดำเนินงาน			256	265	274	281	289	296	303	309	316	321	327	332
- จำนวน V.M.รวมเบื้องต้น / จำนวน Rackที่ให้บริการ พิจารณาปริมาณที่เหมาะสมของ Virtual Server	400	V.M./Rack	102,575	106,086	109,422	112,591	115,601	118,461	121,178	123,759	126,211	128,541	130,754	132,856
- จำนวน Rack ที่ใช้งานในระบบ Cloud สุทธิ	46	Rack (ข้อมูลINET ณ วันที่ประเมิน)	132	141	149	156	164	172	180	189	199	209	219	230
- จำนวน V.M.ทั้งหมด 14,804 V.M.(อ้างอิงจากข้อมูลจากINET ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)	18,500	V.M. (ณ วันที่ลงทุน)												
และประมาณการจำนวน V.M.ตามสภาวะการณ์เติบโตของตลาดธุรกิจ Cloud โดยพิจารณาที่														
- ประมาณการจำนวน V.M.ในสภาวะการณ์ของตลาดที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง			52,707	56,396	59,216	62,177	65,286	68,550	71,978	75,577	79,355	83,323	87,489	91,864
- ปรับเพิ่มจำนวน V.M.ตามการเติบโตของสภาวะตลาดที่คาดการณ์ในธุรกิจ Cloud			7%	7%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
- การเปลี่ยนแปลงจำนวน V.M.			3,448	3,689	2,820	2,961	3,109	3,264	3,428	3,599	3,779	3,968	4,166	4,374
- อัตราการครอบครอง (Occupancy)	85.00%	ณ วันที่ประเมิน	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	65%
- จำนวน V.M.สุทธิ			44,801	47,937	50,334	52,850	55,493	58,268	61,181	64,240	67,452	70,825	74,366	59,711
- รวมรายได้			1,075,221,039	1,150,486,511	1,208,010,837	1,268,411,379	1,331,831,948	1,398,423,545	1,468,344,722	1,541,761,959	1,618,850,056	1,699,792,559	1,784,782,187	1,433,075,109
- สัดส่วนรายได้			93.3%	94.0%	94.5%	95.0%	95.4%	95.8%	96.2%	96.5%	96.8%	97.1%	98.1%	98.0%
- รวมรายได้จากอาคารศูนย์ข้อมูล (บาท/ปี)			**1,147,272,091**	**1,218,935,011**	**1,273,036,911**	**1,330,186,150**	**1,390,517,980**	**1,454,175,276**	**1,521,308,867**	**1,592,077,895**	**1,666,650,196**	**1,745,202,692**	**1,813,541,938**	**1,455,843,245**
หรือ (บาท/Rack/เดือน)			**194,321**	**206,459**	**215,623**	**225,303**	**235,521**	**246,303**	**257,674**	**269,661**	**282,292**	**295,597**	**307,172**	**246,586**

ระยะเวลาเช่า 24 ปี 9 เดือน

ปีที่		วันจัดตั้งทรัสต์		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
2.2) สถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระบบ 115-22 kV ขนาด 50 mWA	1	สถานี (เฟส 2)													
- จำนวนโครงการ (เฟส) ที่คาดการณ์การให้บริการตามแผนการพัฒนา				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
- รายได้จากการให้บริการกระแสไฟฟ้ากับโครงการอื่น	300,000	บาท/เดือน/โครงการ ในปีแรก		4,656,984	4,750,124	4,845,126	4,942,029	5,040,869	5,141,686	5,244,520	5,349,411	5,456,399	5,565,527	5,676,837	5,790,374
- อัตราการปรับเพิ่มตามสภาวะตลาดที่คาดการณ์ (%)				2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
- อัตราการครอบครอง (Occupancy)				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
- รวมรายได้จากสถานีไฟฟ้าย่อย				4,656,984	4,750,124	4,845,126	4,942,029	5,040,869	5,141,686	5,244,520	5,349,411	5,456,399	5,565,527	5,676,837	5,790,374
รวมรายได้ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income)				1,151,929,075	1,223,685,134	1,277,882,038	1,335,128,178	1,395,558,849	1,459,316,962	1,526,553,387	1,597,427,306	1,672,106,595	1,750,768,219	1,819,218,776	1,461,633,619
รายได้อื่น ๆ				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้ทั้งหมด				1,151,929,075	1,223,685,134	1,277,882,038	1,335,128,178	1,395,558,849	1,459,316,962	1,526,553,387	1,597,427,306	1,672,106,595	1,750,768,219	1,819,218,776	1,461,633,619
3) ประมาณการรายจ่าย															
3.1) ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ	12.0%	ของรายได้รวมในปีแรก ปรับเพิ่มทุกปี @	3.0%	167,494,012	172,518,832	177,694,397	183,025,229	188,515,986	194,171,466	199,996,610	205,996,508	212,176,403	218,541,695	225,097,946	231,850,885
(เงินเดือนและค่าใช้จ่ายธุรการและบริหาร, ค่ารักษาความปลอดภัย, ค่าสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา, โครงข่ายโทรคมและNetwork)															
3.2) ค่า Cloud License และพัฒนาโปรแกรม															
- License พื้นฐานสำหรับระบบปฏิบัติการ (Base License) - (พิจารณาอ้างอิงค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์)		ปรับลดทุกปี @	2.0%	22,732,302	22,277,656	21,832,103	21,395,461	20,967,551	20,548,200	20,137,236	19,734,492	19,339,802	18,953,006	18,573,946	18,202,467
- License สำหรับโปรแกรมเสริม (On-Top License) - (พิจารณาอ้างอิงค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์)		ปรับเพิ่มทุกปี @	2.0%	121,896,553	124,334,484	126,821,174	129,357,597	131,944,749	134,583,644	137,275,317	140,020,823	142,821,240	145,677,664	148,591,218	151,563,042
- ค่าใช้จ่ายการพัฒนาโปรแกรม - ปรับเพิ่มขึ้น 2.0% ทุกปี		ปรับเพิ่มทุกปี @	2.0%	116,890,295	119,228,101	121,612,663	124,044,916	126,525,815	129,056,331	131,637,458	134,270,207	136,955,611	139,694,723	142,488,618	145,338,390
3.3) ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหารการขาย	7.0%	ของรายได้ทั้งหมด		80,635,035	85,657,959	89,451,743	93,458,972	97,689,119	102,152,187	106,858,737	111,819,911	117,047,462	122,553,775	127,345,314	102,314,353
3.4) ค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงรักษา	3.5%	ของรายได้ทั้งหมด		40,317,518	42,828,980	44,725,871	46,729,486	48,844,560	51,076,094	53,429,369	55,909,956	58,523,731	61,276,888	63,672,657	51,157,177
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ				**549,965,715**	**566,846,012**	**582,137,951**	**598,011,662**	**614,487,780**	**631,587,922**	**649,334,726**	**667,751,897**	**686,864,248**	**706,697,752**	**725,769,699**	**700,426,313**
% สัดส่วน				**48%**	**46%**	**46%**	**45%**	**44%**	**43%**	**43%**	**42%**	**41%**	**40%**	**40%**	**48%**
3.5) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ															
ค่าประกันภัย (All risks)	0.12%	ของต้นทุนก่อสร้างใหม่		2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000	2,892,000
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(ชำระโดยผู้เช่า)			458,957	446,094	433,231	420,368	440,408	426,516	412,624	398,732	415,961	400,957	385,954	370,950
ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (ฉ.2877)	(ชำระโดยผู้เช่า)	พิจารณาค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า		1,444,221	1,444,221	1,444,221	1,516,432	1,516,432	1,516,432	1,592,254	1,592,254	1,592,254	1,671,866	1,671,866	1,671,866
ค่าเช่าที่ดิน (ฉ. 9977)		(ไม่พิจารณา)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สำรองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคารและเครื่องจักรหลัก พิจารณาที่	1.5%	ของรายได้ทั้งหมด		17,278,936	18,355,277	19,168,231	20,026,923	20,933,383	21,889,754	22,898,301	23,961,410	25,081,599	26,261,523	27,288,282	21,924,504
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/ลงทุน (Reserve for CAPEX)	พิจารณาลงทุน 5	คราวๆละ 5 ปี จะปรับเพิ่มทุกคราวๆ ละ	20%	81,936,000	81,936,000	98,323,200	98,323,200	98,323,200	98,323,200	98,323,200	117,987,840	117,987,840	117,987,840	117,987,840	117,987,840
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Convert Co-location/Cloud Service)	18,000	บาท/ V.M.ของจำนวนV.M.ที่เปลี่ยนแปลงรายปี		52,756,172	56,449,105	43,143,244	45,300,406	47,565,427	49,943,698	52,440,883	55,062,927	57,816,073	60,706,877	63,742,221	-
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ				**156,766,287**	**161,522,697**	**165,404,127**	**168,479,329**	**171,670,850**	**174,991,601**	**178,559,262**	**201,895,162**	**205,785,727**	**209,921,064**	**213,968,163**	**144,847,161**
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)				**706,732,001**	**728,368,709**	**747,542,077**	**766,490,991**	**786,158,630**	**806,579,523**	**827,893,988**	**869,647,059**	**892,649,975**	**916,618,816**	**939,737,861**	**845,273,474**
% สัดส่วน ต่อรายได้รวม				61%	60%	58%	57%	56%	55%	54%	54%	53%	52%	52%	58%
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)				**445,197,073**	**495,316,426**	**530,339,960**	**568,637,187**	**609,400,219**	**652,737,439**	**698,659,399**	**727,780,247**	**779,456,620**	**834,149,403**	**879,480,914**	**616,360,145**
% NOP				**39%**	**40%**	**42%**	**43%**	**44%**	**45%**	**46%**	**46%**	**47%**	**48%**	**48%**	**42%**

12 มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน

บริษัทไนท์แฟรงค์ฯ ประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดต้นทุน (Cost Method) ในลักษณะของโดยสิทธิการเช่าทรัพย์สินในระยะยาว (พิจารณาถึงสิทธิในการใช้ประโยชน์อาคารสิ่งปลูกสร้างตามปัจจุบันบนที่ดินเช่าระยะยาวตามกำหนดระยะเวลา) โดยอ้างอิงเปรียบเทียบพื้นที่เช่าสุทธิของอาคารประมาณ 5,506.25 ตารางเมตร (อาคารศูนย์ข้อมูล, อาคารห้องเครื่อง, อาคารสำนักงานและรับรอง) กับค่าเช่าตลาด (Market Rent) ของพื้นที่เช่าที่มีใช้ประโยชน์ในลักษณะเป็นศูนย์ข้อมูล/ศูนย์คอมพิวเตอร์, สำนักงาน/พาณิชยกรรม มากำหนดเป็นรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินรวมกับต้นทุนของเครื่องจักรและอุปกรณ์ของศูนย์ข้อมูลพร้อมส่วนควบในการดำเนินธุรกิจศูนย์ข้อมูล Data Center

มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interests)

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลาคงเหลือ 24 ปี 9 เดือน

12.1 มูลค่าสิทธิการเช่า ได้มาจากผลรวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของค่าเช่าตลาด (Market Rent) รวมกับค่าเซ้ง / ค่าล่วงหน้า หรือตอบแทนการเช่า (Upfront Premium) ซึ่งชำระเป็นจำนวนเงินครั้งเดียว ณ วันที่ทำสัญญาเช่า

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ค่าเช่าตลาด และ/หรือ ค่าตอบแทนการเช่า (Upfront Premium) ซึ่งมีข้อมูลตลาดเปรียบเทียบพื้นที่เช่า ที่สามารถเปรียบเทียบได้ดังแสดงแนบท้ายรายงาน

วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดของค่าเช่าตลาด (Market Rental Rate)

12.2 จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบของพื้นที่เช่าสำนักงานเพื่อเป็นศูนย์ข้อมูล Data Center/ศูนย์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีที่ตั้งส่วนใหญ่อยู่บนอาคารสำนักงานของย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร พบว่า ช่วงปี 2558-2563 มีพื้นที่เช่าสำนักงานที่ใช้ประโยชน์พัฒนาเป็นศูนย์ข้อมูล/ระบบคอมพิวเตอร์ มีระดับอัตราค่าเช่าและบริการประมาณ 340 - 750 บาท/ตร.ม/เดือน ทั้งนี้หากมีการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานห้องData Center แล้วจะมีราคาค่าเช่าและบริการมากกว่า 1,100 บาท/ตร.ม/เดือน (อ้างอิงตามข้อมูลที่สามารถสืบค้นได้และเปิดเผยสู่สาธารณะ) โดยทั้งนี้อัตราค่าเช่าในช่วงดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับ ขนาดพื้นที่เช่า ทำเลที่ตั้งและชั้นที่ตั้งของพื้นที่ ระยะเวลาเช่า รวมทั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่บริการ (Facility&Utility) สามารถรองรับกับศูนย์ข้อมูล เป็นต้น

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าวข้างต้น และพิจารณาถึงสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว สามารถนำมาวิเคราะห์และปรับเพิ่ม-ลดตามความเหมาะสมตามปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่ควรมีค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมดังนี้ :-

- กำหนดพื้นที่เช่าอาคารสุทธิ (NLA) ของอาคารศูนย์ข้อมูล, อาคารห้องเครื่อง, อาคารสำนักงานและรับรอง เท่ากับ 5,506.25 ตารางเมตร รวมทั้งพิจารณาถึงสิทธิในการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารอื่นและสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 อาทิ อาคารห้องน้ำ, อาคารป้อมยามและปั๊มน้ำ, ทางเดินเชื่อมอาคาร, ที่จอดรถ, ถนนภายใน และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย เป็นต้น
  - อัตราค่าเช่าและบริการเริ่มต้นเฉลี่ย : 1,070.-บาท/ตร.ม./เดือน
  - รวมค่าเช่ารายปี : 70,700,250.-บาท
  - อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า (Growth Rate) : 15% ทุกๆ 3 ปี

สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่านี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณานำอัตราค่าเช่าตลาด (Market Rental Rate) ของทรัพย์สินที่ได้จากการประเมินข้างต้น ซึ่งถือว่าเป็นค่าเช่าตามเกณฑ์ตลาดมากำหนดเพื่อใช้เป็น

ค่าเช่าเริ่มต้น ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า โดยไม่พิจารณาถึงค่าเซ้ง/ค่าล่วงหน้า/ผลตอบแทนครั้งแรก (Upfront Premium) และมีอัตราปรับเพิ่มค่าเช่า (Growth Rate) 15% ทุกๆ 3 ปี จนสิ้นสุดตามระยะเวลาการเช่าตามช่วงเวลาที่กำหนด มีรายละเอียดการประเมินดังนี้:-

1) **สิทธิการใช้ประโยชน์อาคารศูนย์ข้อมูล, อาคารห้องเครื่อง, อาคารสำนักงานและรับรอง และสาธารณูปโภคอื่นๆ บนที่ดินเช่าโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 (บางส่วน) กำหนดระยะเวลา 24 ปี 9 เดือน (นับตั้งแต่วันที่กำหนดมูลค่า 1 เมษายน 2564)**

1.1) การคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rental)

พื้นที่เช่าอาคารสุทธิ (NLA) โดยประมาณ				5,506.25	ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)				1,912.75	ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารสำนักงานและรับรอง				1,606.00	ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารห้องเครื่อง (Utillity Building)				1,987.50	ตารางเมตร
- ค่าเซ้ง / ค่าล่วงหน้า / ผลตอบแทนครั้งแรก (Upfront Premium) สำหรับการเช่าระยะยาว			0.00%	-	บาท
การหาค่าเช่าและบริการตลาด (Market Rent)					
- ค่าเช่าพื้นที่อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)	1,400 บาท/ตร.ม/เดือน			32,134,200	บาท
- ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและรับรอง	900 บาท/ตร.ม/เดือน			17,344,800	บาท
- ค่าเช่าพื้นที่อาคารห้องเครื่อง	880 บาท/ตร.ม/เดือน			20,988,000	บาท
- รวมค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ย	1,066 บาท/ตร.ม	หรือประมาณ		1,070	บาท/ตร.ม
- กำหนดอัตราค่าเช่าและบริการเริ่มต้นในปีแรก	1,070 บาท/ตร.ม		หรือปีละ	70,700,250	บาท
- พิจารณาปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี				15%	
วันที่จะลงทุน (วันที่กำหนดมูลค่า)				1 เม.ย. 64	
วันที่สิ้นสุดสัญญา				31 ธ.ค. 88	
ระยะเวลาเช่าคงเหลือ		24 ปี 9 เดือน	หรือ	24.750	ปี
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			พิจารณาชำระโดยผู้เช่า		
อัตราคิดลด (Discount Rate)				9.00%	

1.2) ตารางประมาณการค่าเช่าตลาด

ปี	วันที่ประเมิน/เริ่มต้นรอบปีสัญญา	วันครบรอบปีสัญญา	จำนวนวัน	ค่าเช่าตลาด (Market Rent)		ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท/ปี)	กำไรจากค่าเช่า (บาท/ปี)	PV Factor 9.00%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)
				(บาท/ปี)	(บาท/ตร.ม./เดือน)				
1	1 เม.ย. 64	31 มี.ค. 65	365	70,700,250	1,070	-	70,700,250	0.9174	64,862,615
2	1 เม.ย. 65	31 มี.ค. 66	365	70,700,250	1,070	-	70,700,250	0.8417	59,506,986
3	1 เม.ย. 66	31 มี.ค. 67	365	70,700,250	1,070	-	70,700,250	0.7722	54,593,565
4	1 เม.ย. 67	31 มี.ค. 68	365	81,305,288	1,231	-	81,305,288	0.7084	57,598,715
5	1 เม.ย. 68	31 มี.ค. 69	365	81,305,288	1,231	-	81,305,288	0.6499	52,842,858
6	1 เม.ย. 69	31 มี.ค. 70	365	81,305,288	1,231	-	81,305,288	0.5963	48,479,686
7	1 เม.ย. 70	31 มี.ค. 71	365	93,501,081	1,415	-	93,501,081	0.5470	51,148,293
8	1 เม.ย. 71	31 มี.ค. 72	365	93,501,081	1,415	-	93,501,081	0.5019	46,925,039
9	1 เม.ย. 72	31 มี.ค. 73	365	93,501,081	1,415	-	93,501,081	0.4604	43,050,495
10	1 เม.ย. 73	31 มี.ค. 74	365	107,526,243	1,627	-	107,526,243	0.4224	45,420,247
11	1 เม.ย. 74	31 มี.ค. 75	365	107,526,243	1,627	-	107,526,243	0.3875	41,669,951
12	1 เม.ย. 75	31 มี.ค. 76	365	107,526,243	1,627	-	107,526,243	0.3555	38,229,313
13	1 เม.ย. 76	31 มี.ค. 77	365	123,655,179	1,871	-	123,655,179	0.3262	40,333,679
14	1 เม.ย. 77	31 มี.ค. 78	365	123,655,179	1,871	-	123,655,179	0.2992	37,003,375
15	1 เม.ย. 78	31 มี.ค. 79	365	123,655,179	1,871	-	123,655,179	0.2745	33,948,051
16	1 เม.ย. 79	31 มี.ค. 80	365	142,203,456	2,152	-	142,203,456	0.2519	35,816,751
17	1 เม.ย. 80	31 มี.ค. 81	365	142,203,456	2,152	-	142,203,456	0.2311	32,859,404
18	1 เม.ย. 81	31 มี.ค. 82	365	142,203,456	2,152	-	142,203,456	0.2120	30,146,242
19	1 เม.ย. 82	31 มี.ค. 83	365	163,533,974	2,475	-	163,533,974	0.1945	31,805,669
20	1 เม.ย. 83	31 มี.ค. 84	365	163,533,974	2,475	-	163,533,974	0.1784	29,179,513
21	1 เม.ย. 84	31 มี.ค. 85	365	163,533,974	2,475	-	163,533,974	0.1637	26,770,195
22	1 เม.ย. 85	31 มี.ค. 86	365	188,064,071	2,846	-	188,064,071	0.1502	28,243,784
23	1 เม.ย. 86	31 มี.ค. 87	365	188,064,071	2,846	-	188,064,071	0.1378	25,911,728
24	1 เม.ย. 87	31 มี.ค. 88	365	188,064,071	2,846	-	188,064,071	0.1264	23,772,228
25 (9 เดือน)	1 เม.ย. 88	31 ธ.ค. 88	275	162,945,924	3,273	-	162,945,924	0.1185	19,302,320
รวม			9,035	3,074,414,547			3,074,414,547		999,420,703
มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าที่ระยะยาว 24 ปี 9 เดือน									999,420,703
หรือประมาณ									999,420,000
หรือประมาณตารางเมตรละ									181,507

2) มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า กำหนดระยะเวลา 24 ปี 9 เดือน (นับตั้งแต่วันที่กำหนดมูลค่า 1 เมษายน 2564)

(บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ที่ตั้งสถานีไฟฟ้าย่อย Substation 115-22 kV)

(ดูรายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินและค่าเช่าตลาดโดยวิธีเปรียบเทียบกับตลาดในเอกสารแนบท้าย)

2.1) การคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rental)

ที่ดินเช่าประมาณ เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา		1.3700	ไร่ หรือ 548.00	ตารางวา
(พิจารณาเนื้อที่ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน)				
ประมาณการมูลค่าที่ดินในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold Value)			9,000	บาท/ตารางวา
รวมมูลค่าที่ดินในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold Value)			4,932,000	บาท
- ค่าล่วงหน้า / ผลตอบแทนครั้งแรก (Upfront Premium)	สำหรับการเช่าระยะยาว	0%	ของมูลค่ากรรมสิทธิ์ -	บาท
การหาค่าเช่ารายเดือน / รายปี				
- ค่าเช่าตลาดรายปี (Annual Market Rent)			60,000	บาท/ไร่
- หรือค่าเช่าตลาดรายปี			82,200	บาท
- พิจารณาปรับเพิ่มขึ้น ทุก 3 ปี			15%	
- ค่าเช่าตามสัญญา			ยังไม่พิจารณา	
วันที่จะลงทุน (วันที่กำหนดมูลค่า)			1 เม.ย. 64	
วันที่สิ้นสุดสัญญา			31 ธ.ค. 88	
ระยะเวลาเช่าคงเหลือ	24 ปี 9 เดือน	หรือ	24.7500	ปี
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			พิจารณาชำระโดยผู้เช่า	
อัตราคิดลด (Discount Rate)			9.00%	

2.2) ตารางประมาณการค่าเช่าตลาด

ปี	วันที่ประเมิน/เริ่มต้นรอบปีสัญญา	วันครบรอบปีสัญญา	จำนวนวัน	ค่าเช่าตลาด (บาท/ปี)	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท/ปี)	กำไรจากค่าเช่า (บาท/ปี)	PV Factor 9.00%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)
1	1 เม.ย. 64	31 มี.ค. 65	365	82,200	-	82,200	0.9174	75,413
2	1 เม.ย. 65	31 มี.ค. 66	365	82,200	-	82,200	0.8417	69,186
3	1 เม.ย. 66	31 มี.ค. 67	365	82,200	-	82,200	0.7722	63,473
4	1 เม.ย. 67	31 มี.ค. 68	365	94,530	-	94,530	0.7084	66,967
5	1 เม.ย. 68	31 มี.ค. 69	365	94,530	-	94,530	0.6499	61,438
6	1 เม.ย. 69	31 มี.ค. 70	365	94,530	-	94,530	0.5963	56,365
7	1 เม.ย. 70	31 มี.ค. 71	365	108,710	-	108,710	0.5470	59,468
8	1 เม.ย. 71	31 มี.ค. 72	365	108,710	-	108,710	0.5019	54,558
9	1 เม.ย. 72	31 มี.ค. 73	365	108,710	-	108,710	0.4604	50,053
10	1 เม.ย. 73	31 มี.ค. 74	365	125,016	-	125,016	0.4224	52,808
11	1 เม.ย. 74	31 มี.ค. 75	365	125,016	-	125,016	0.3875	48,448
12	1 เม.ย. 75	31 มี.ค. 76	365	125,016	-	125,016	0.3555	44,448
13	1 เม.ย. 76	31 มี.ค. 77	365	143,768	-	143,768	0.3262	46,894
14	1 เม.ย. 77	31 มี.ค. 78	365	143,768	-	143,768	0.2992	43,022
15	1 เม.ย. 78	31 มี.ค. 79	365	143,768	-	143,768	0.2745	39,470
16	1 เม.ย. 79	31 มี.ค. 80	365	165,334	-	165,334	0.2519	41,643
17	1 เม.ย. 80	31 มี.ค. 81	365	165,334	-	165,334	0.2311	38,204
18	1 เม.ย. 81	31 มี.ค. 82	365	165,334	-	165,334	0.2120	35,050
19	1 เม.ย. 82	31 มี.ค. 83	365	190,134	-	190,134	0.1945	36,979
20	1 เม.ย. 83	31 มี.ค. 84	365	190,134	-	190,134	0.1784	33,926
21	1 เม.ย. 84	31 มี.ค. 85	365	190,134	-	190,134	0.1637	31,125
22	1 เม.ย. 85	31 มี.ค. 86	365	218,654	-	218,654	0.1502	32,838
23	1 เม.ย. 86	31 มี.ค. 87	365	218,654	-	218,654	0.1378	30,126
24	1 เม.ย. 87	31 มี.ค. 88	365	218,654	-	218,654	0.1264	27,639
25 (9 เดือน)	1 เม.ย. 88	31 ธ.ค. 88	275	189,450	-	189,450	0.1185	22,442
รวม			9,035	3,574,483		3,574,483		1,161,981
มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าที่ระยะยาว 24 ปี 9 เดือน								1,161,981
หรือประมาณ								1,160,000
สัดส่วนมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold) กับมูลค่าถือกรรมสิทธิ์ (Freehold)								24%

3) สรุปมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน

- **มูลค่าตลาดของสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง (โดยวิธีคิดกำไรจากค่าเช่า - ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด)** มูลค่า (บาท)

	มูลค่า (บาท)
1) สิทธิการใช้ประโยชน์อาคารศูนย์ข้อมูล, อาคารห้องเครื่อง, อาคารสำนักงานและรับรอง และสาธารณูปโภคอื่นๆ บนที่ดินเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 2877 (บางส่วน) กำหนดระยะเวลา 24 ปี 9 เดือน (นับตั้งแต่วันที่กำหนดมูลค่า 1 เมษายน 2564) <u>(พิจารณาพื้นที่อาคารสุทธิ 5,506.25 ตารางเมตร)</u>	999,420,000
2) มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า กำหนดระยะเวลา 24 ปี 9 เดือน สำหรับที่ดินเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา <u>(บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ที่ตั้งสถานีไฟฟ้าย่อย Substation 115-22 kV)</u> (ดูรายละเอียดการวิเคราะห์ค่าเช่าตลาด ในเอกสารแนบท้ายประกอบ)	1,160,000
รวมมูลค่าสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง	1,000,580,000

- **มูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ของศูนย์ข้อมูลพร้อมส่วนควบ (โดยวิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิ)**

งานระบบประกอบและสนับสนุนศูนย์ข้อมูล, เครื่องจักรและอุปกรณ์ (สมมติฐานอายุการใช้งานสูงสุด 25 ปี)					ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
- งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	เหมารวม				417,300,000	12.0%	319,968,000
- งานระบบสุขาภิบาลและระบบป้องกันอัคคีภัย	เหมารวม				81,600,000	12.0%	62,568,000
- งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	เหมารวม				93,200,000	12.0%	71,456,000
- งานระบบความปลอดภัยและควบคุมการเข้า-ออก	เหมารวม				19,500,000	12.0%	14,960,000
รวมต้นทุนงานระบบประกอบอาคาร		ตรม.	94,995	บาท	611,600,000		468,952,000
งานระบบ Cloud และ โครงข่าย Network (สมมติฐานอายุการใช้งานสูงสุด 7 ปี)							
- งานอุปกรณ์ Hardware สำหรับCloud Service, Rack	เหมารวม				1,290,300,000	43.0%	735,471,000
- งานระบบ Network เชื่อมต่อ	เหมารวม				132,400,000	43.0%	75,468,000
รวมต้นทุน					1,422,700,000		810,939,000
ค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์สถานีไฟฟ้าย่อย Substation							
- งานเครื่องจักรและอุปกรณ์หลัก	เหมารวม				41,400,000	12.0%	36,432,000
- งานระบบสายส่งแรงสูง	เหมารวม				32,300,000	12.0%	28,424,000
- งาน Installation & Feeder	เหมารวม				6,300,000	12.0%	5,544,000
รวมต้นทุน					80,000,000		70,400,000
อุปกรณ์สำนักงาน (อ้างอิงข้อมูลรายละเอียดจากกองทรัสต์)							1,365,032
<u>รวมมูลค่าสิทธิการใช้ประโยชน์อาคารสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบและงานระบบของโครงการ และสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation)</u>					3,114,880,000		2,352,233,032
หรือประมาณ					3,115,000,000		2,352,000,000

<u>*หมายเหตุ*</u>: *ต้นทุนดังกล่าวข้างต้นเป็นการพิจารณาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2564 โดยยังไม่รวมค่า Licences, ค่า Know-how, ค่าลิขสิทธิ์ (Copy right), ค่าดำเนินการในการประกอบกิจการ, ค่าการพัฒนาโปรแกรมธุรกิจศูนย์ข้อมูล (Data Center) เป็นต้น*

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

12.3 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ ซึ่งมีมูลค่าตลาดสรุปดังนี้

<u>**โดยวิธีคิดจากรายได้** (Income Method)</u>

- **มูลค่าตลาดของสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลา 24 ปี 9 เดือน**
  เท่ากับ 4,298,000,000.- บาท - ตามลักษณะโครงสร้างทรัสต์ฯ

- **มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า** (Market Value of Leasehold Interests) **ในฐานะผู้เช่า กำหนดระยะเวลา 24 ปี 9 เดือน**
  เท่ากับ 4,667,000,000.- บาท - ตามเกณฑ์ตลาดทั่วไป

<u>**โดยวิธีคิดจากต้นทุน** (Cost Method) **- เพื่อตรวจสอบผลข้างต้น**</u>

- **มูลค่าสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินทั้งหมด**
  เท่ากับ 2,352,000,000.- บาท

ความไม่แน่นอนของปัจจัยในการประเมินมูลค่า เนื่องด้วยไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19)

12.4 การระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ซึ่งประกาศโดยองค์การอนามัยโลกในฐานะ "โรคระบาดทั่วโลก" ในวันที่ 11 มีนาคม 2563 ส่งผลกระทบต่อตลาดการเงินทั่วโลก กระทบต่อการเดินทางในหลายประเทศ ซึ่งในประเทศไทยทุกกิจกรรมทางการตลาดได้รับผลกระทบในทุกภาคส่วน ณ วันที่ประเมินมูลค่า เราพิจารณาว่าเราสามารถให้น้ำหนักน้อยลงเทียบกับหลักฐานการตลาดก่อนหน้าที่ใช้สำหรับวัตถุประสงค์ในการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่จะให้ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน จริงๆ แล้วการตอบสนองในปัจจุบันของ COVID-19 หมายความว่าเรากำลังเผชิญกับสถานการณ์ที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนในการวินิจฉัย ดังนั้นการประเมินค่าของเราจึงถูกรายงานบนพื้นฐานของ “ความไม่แน่นอนของปัจจัยในการประเมินมูลค่า” อ้างอิงตามข้อ VPGA 10 ของ RICS Valuation - Global Standards เพราะฉะนั้นความมั่นใจลดน้อยลงและระดับความระมัดระวังที่สูงขึ้นที่ระบุมาพร้อมกับการประเมินมูลค่าของเรามากกว่าปกติ เมื่อพิจารณาถึงผลกระทบในอนาคตที่มีการระบาดของ COVID-19 อาจมีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ไนท์แฟรงค์ฯ ขอแนะนำว่าให้มีการทบทวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้บ่อยครั้ง

13 รับรองผลการประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาด (Market Value)	13.1	จากการพิจารณาถึงปัจจัย และสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และรายละเอียดของทรัพย์สิน ประกอบกับรายละเอียดของข้อมูลตลาด และสรุปผลการประเมินมูลค่าข้างต้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาด (Market Value) ของสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามสัญญาจัดหาประโยชน์ในลักษณะโครงสร้างทรัสต์ ณ วันที่กำหนดมูลค่า 1 เมษายน 2564 (ณ วันที่จัดตั้งทรัสต์) ดังรายละเอียดของเงื่อนไขและข้อจำกัดที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้ ดังนี้:-

- **มูลค่าสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามสัญญาจัดหาประโยชน์ในลักษณะโครงสร้างทรัสต์ เท่ากับ 4,298,000,000.- บาท (สี่พันสองร้อยเก้าสิบแปดล้านบาทถ้วน)**

กระทำการแทนในนามบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายปรัชญา บุษยพันธ์	**นายสุรศักดิ์ ลิมปอารยะกุล**
ผู้อำนวยการ	***กรรมการบริหาร***
ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	***หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน***
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.175	*ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.003*

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายศุภฤกษ์ รุ่งโรจน์วุฒิพงศ์

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ค่าบริการพื้นที่ Co-location (Full Rack)

ผู้ให้บริการ/Host	INET-IDC3	INET-IDC1	INET-IDC2	CAT	Nipa	CS Loxinfo	KIRZ	NTT	TRUE	Hostatom
ที่ตั้ง/Location	ภายในศูนย์วิจัย ปูนซิเมนต์ไทย แก่งคอย สระบุรี	อาคารบางกอกไทยทาวเวอร์ กรุงเทพฯ	อาคารไทย ซัมมิท ทาวเวอร์ กรุงเทพฯ	อาคาร กสท โทรคมนาคม บางรัก กรุงเทพฯ	อาคาร กสท โทรคมนาคม บางรัก กรุงเทพฯ	เดอะคราว์ ดาต้า เซ็นเตอร์ กรุงเทพฯ	KIRZ บางนา กรุงเทพฯ	นิคมอุตสาหกรรม อมตะนคร ชลบุรี	อิมแพค เมืองทองธานี ปากเกร็ด นนทบุรี	เซ็นทรัล เวิล์ด กรุงเทพฯ
ค่าเช่าแบบค้าส่ง (Wholesale Price) บาท/เดือน/Rack		-	-	50,000	-	-	-	36,000	46,500	-
ค่าเช่าแบบค้าปลีก (Retail Price) บาท/เดือน/Rack	34,000-56,000	37,000-53,000	47,000	50,000	38,800	38,000	45,000	50,000	54,000	38,000
Port capacity	GIE. 1000 Mbps	GIE. 1000 Mbps	GIE. 1000 Mbps	Ethernet port 10/100 Mbps	GIE. 1000 Mbps	Ethernet port or Gigabit port	Gigabit port	-	-	GIE. 1000 Mbps
International Bandwidth	Dedicated	Dedicated	Dedicated	Shared	Domestic	Dedicated	Dedicated	Dedicated	Dedicated	Dedicated
Quota/Rack	1 Mbps	1 Mbps	1 Mbps	-	1Gbps	1 Mbps	1Gbps	1-5 Gbps	-	1Gbps
IP Address	Public IP	Public IP	Public IP	Public IP	Public IP	Public IP	Public IP	Public IPv4 and Ipv6	Public IP	Public IP
Quota/Rack	8IP	8IP	8IP	16IP	16IP	Possible to add per request	8IP	-	-	40IP
Power	6 Baht/unit	7.5 Baht/unit	7.5 Baht/unit	2,500 Baht/amp	2,000 Baht/amp	16 amp	-	-	Power Supply 16 amp, power distribution 16 outlet	-
Quota/Rack	492 units	792 units	792 units	-	-	-	-	-	-	-
Sources of UPS	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes
Quota/Rack	2 Sources	2 Sources	2 Sources	-	2 Sources	2 Sources	2 Sources	2 Sources	2 Sources	2 Sources
Breaker	32A	32A	32A	32A	32A	-	-	-	32A	32A
Quota/Rack	16A+16A	16A+16A	16A+16A	-	16A+16A	-	16A+16A (6 KVA max)	-	Support up to 5.6 KVA Max	16A
Power Strip	Yes	Yes	Yes	-	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes
Quota/Rack	24*2 Sockets	12*2 Sockets	12*2 Sockets	-	24*7 Sockets	-	24*2 Sockets	-	20*2 Socket per rack	-
Facility SLA	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes
SLA/Month	99.99	99.99	99.99	99.99	99.99	99.99	99.99	99.99	99.99	99.99
Rack space	60*100*200CM	60*100*200CM	60*100*200CM	60*100CM*42U	-	-	42U	60*100CM*47U	60*100CM*42U	40U
Servers weight per rack	1090 Kg	290-590 Kg	290 Kg	-	-	-	-	-	-	500
Rack Capacity (Racks)	432	-	-	-	-	-	-	1,400	-	-

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ค่าบริการ Cloud

ผู้ให้บริการ/Host	INET Cloud	Ready Cloud	IC-MyHost	Hostatom	HOSTINGDYNAMO	Hostneverdie
Web/Location	www.inet.co.th	www.sales@readyidc.com	www.ic-myhost.com	www.hostatom.com	www.hostingdynamo.com	www.service@hostneverdie.com
Type	Cloud Server	Cloud Server	Cloud Server	Cloud Server	Cloud VPS Service	Cloud VPS Service
Packages	Bronze, Silver, Gold, Platinum	Fixed-Size R4, R5, R6	Cloud Server 5, 7, 9	SSD4, SSD5	Plan 4, 5, 6	Standard, Premium, Luxury, Grand, Elite
ค่าบริการ (บาท/เดือน) - ไม่รวมบริการเสริม	1,200, 1,500, 2,400, 3,500	1,500, 3,000, 5,500	4,100, 5,500, 7,100	2,390, 4,790	1,600, 2,200, 2,500	1,499, 1,999 ,2,499, 2,999, 3,499
CPU	1, 1, 2, 4 (vCPU)	5, 8, 16 Cores	5*2.2, 7*2.2, 9*2.2 GHz Core	8, 16 vCore Processor	4, 8, 8 Core	-
RAM	2, 4, 4, 8 GB (vDisk)	16, 32, 64 GB	6, 8, 16 GB	-	8, 12, 16 GB	2, 3, 4, 6, 8 GB
SSD/Storage	50, 150, 300, 500 GB (vRAM)	240, 480, 880 GB	150, 175, 225 GB	320 GB	100, 120, 160 GB	70, 100, 150, 250, 500 GB
Bandwidth	1Gbps Shared	1Gbps Shared	-	100 Mbps	200 Mbps	1Gbps Shared
Data Transfer	Unlimited data transfer	Unlimited data transfer	Unlimited Bandwidth	Unlimited data transfer	Unlimited data transfer	Unlimited data transfer

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - พื้นที่ศูนย์เก็บข้อมูล (Data Center)

ข้อมูลตลาดที่ 1

ผู้ให้บริการ : **บริษัท ซีเอส ล็อกอินโฟ จำกัด (มหาชน)**

ทำเลที่ตั้ง : ตั้งอยู่ อาคารสำนักงานไซเบอร์เวิร์ด ทาวเวอร์ เอ และอาคาร กสท. โทรคมนาคม บางรัก ชั้น 16

รายละเอียดพื้นที่ : พื้นที่สำนักงานสำหรับห้องอินเทอร์เน็ตส่วนกลางและห้อง Data Center

ค่าเช่าและบริการพื้นที่ : อาคารสำนักงานไซเบอร์เวิร์ด ทาวเวอร์ เอ

ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	**พื้นที่**	Capacity	**กำลังไฟฟ้า**	**ค่าเช่ารายเดือน (บาท/ตารางเมตร)**
7,695	Data Center	N/A	N/A	553 บาท

หมายเหตุ : สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุดเดือนมิถุนายน 2561

ค่าเช่าพื้นที่ : อาคาร กสท. โทรคมนาคม บางรัก ชั้น 16

ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	**พื้นที่**	Capacity	**กำลังไฟฟ้า**	**ค่าเช่ารายเดือน (บาท/ตารางเมตร)**
255	Data Center	N/A	N/A	750 บาท

หมายเหตุ : สัญญาเช่า 1 ปี สิ้นสุดเดือนพฤษภาคม 2561

แหล่งข้อมูล : ตรวจสอบจากรายงานประจำปี จากตลาดหลักทรัพย์

วันที่เก็บข้อมูล : กันยายน 2563

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - พื้นที่ศูนย์เก็บข้อมูล (Data Center)

ข้อมูลตลาดที่ 2

ผู้ให้บริการ : ทรู อินเทอร์เน็ต ดาตา เซ็นเตอร์

ทำเลที่ตั้ง : ตั้งอยู่ อาคารสำนักงานทรูทาวเวอร์ ถนนรัชดาภิเษก และอาคารนิวเจนีวา ศูนย์เมืองทองธานี

รายละเอียดพื้นที่ : พื้นที่สำนักงานสำหรับห้อง Data Center, Server และ Generator/Storage

ค่าเช่าและบริการ : อาคารสำนักงานทรูทาวเวอร์ 1 ชั้นที่ 12 และ 14

ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	พื้นที่	Capacity	กำลังไฟฟ้า	ค่าเช่ารายเดือน (บาท/ตารางเมตร)
1,874	ห้อง Server	N/A	N/A	537 บาท
247	Gen/Storage	N/A	N/A	605 บาท

หมายเหตุ : สัญญาเช่า 2 ปี สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2562

ค่าเช่าและบริการ : อาคารนิวเจนีวา เมืองทองธานี นนทบุรี

ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	พื้นที่	Capacity	กำลังไฟฟ้า	ค่าเช่ารายเดือน (บาท/ตารางเมตร)
5,096.41	Data Center	N/A	N/A	340 บาท

หมายเหตุ : สัญญาเช่า ปี 2558

แหล่งข้อมูล : ตรวจสอบจากรายงานประจำปีจากตลาดหลักทรัพย์และสัญญาเช่า

วันที่เก็บข้อมูล : กันยายน 2563

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - พื้นที่ศูนย์เก็บข้อมูล (Data Center)

<u>ข้อมูลตลาดที่ 3</u>

ผู้ให้บริการ : ซิมโฟนี่ คอมมูนิเคชั่น

ทำเลที่ตั้ง : ตั้งอยู่ อาคารสำนักงานสมูทไลฟ์ ทาวเวอร์ ถนนสาทรเหนือ ชั้นที่ 9-11

รายละเอียดพื้นที่ : พื้นที่สำนักงานที่ติดตั้งห้อง Data Center

พื้นที่เช่ารวม	2,196 ตร.ม	ระยะเวลา		25	เดือน
1. ค่าเช่าพื้นที่ Data Center	59,270,000	บาท	หรือ	1,080	บาท/ตร.ม/เดือน
2. ค่าปรับปรุงโครงสร้างพื้นที่ติดตั้ง Data Center (Structural Reinforcement)	26,040,000	บาท	หรือ	11,858	บาท/ตร.ม
3. ค่าก่อสร้างและติดตั้งระบบ Data Center (Facility Investment)	204,370,000	บาท	หรือ	93,065	บาท/ตร.ม
4. ค่าตู้ Server	16,340,000	บาท	หรือ	7,441	บาท/ตร.ม
5. อุปกรณ์ที่ใช้ใน Data Centerและอื่นๆ	34,270,000	บาท	หรือ	15,606	บาท/ตร.ม

หมายเหตุ : สัญญาเช่าสิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2563

แหล่งข้อมูล : ตรวจสอบจากรายงานประจำปีจากตลาดหลักทรัพย์

วันที่เก็บข้อมูล : กันยายน 2563

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า

<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 1</u>

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ภายในหมู่บ้านเพชรไผ่ทอง แยกจากถนนโรงปูนแก่งคอย
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4.5 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ท่อระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	:	สีชมพู “ประเภทชุมชน”
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 3 งาน 81.0 ตารางวา (หรือ 381.0 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ปรับถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 1.00 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 5,000.-บาทต่อตารางวา
วันที่เสนอขาย	:	กันยายน 2563
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 08-1814-4486, 09-8101-8885

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า

<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 2</u>

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ภายในหมู่บ้านเพชรไผ่ทอง แยกจากถนนโรงปูนแก่งคอย
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4.5 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ท่อระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	:	สีชมพู “ประเภทชุมชน”
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 1 ไร่ (หรือ 400.0 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 30 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.30 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 7,500.-บาทต่อตารางวา
วันที่เสนอขาย	:	กันยายน 2563
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 08-9540-3869

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า

<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3</u>

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ภายในหมู่บ้านเพชรไผ่ทอง แยกจากถนนโรงปูนแก่งคอย
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4.5 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ท่อระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	:	สีชมพู “ประเภทชุมชน”
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน (หรือ 900.0 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 60 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.30 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 8,750.-บาทต่อตารางวา
วันที่เสนอขาย	:	กันยายน 2563
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 08-1380-1515, 08-5291-3333

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 4

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ภายในหมู่บ้านเพชรไผ่ทอง แยกจากถนนโรงปูนแก่งคอย
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4.5 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ท่อระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	:	สีชมพู “ประเภทชุมชน”
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 1 ไร่ (หรือ 400.0 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 30 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้า
ราคาเสนอเช่า	:	ประมาณ 5,000.-บาท/เดือน (หรือ 60,000.-บาท/ปี)
ระยะเวลาเช่า	:	3 ปี
วันที่เสนอเช่า	:	กันยายน 2563
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 09-9292-9564, 09-5656-6936, 08-1947-9494

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า

<u>ข้อมูลตลาดแปลงที่ 5</u>

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนหนองแหน จากถนนโรงปูนแก่งคอย
ถนนด้านหน้าที่ดิน	: ถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6.0 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ท่อระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	: สีชมพู “ประเภทชุมชน”
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 1 ไร่ (หรือ 400.0 ตารางวา)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้า
ราคาเสนอเช่า	: ประมาณ 5,000.-บาท/เดือน (หรือ 60,000.-บาท/ปี)
ระยะเวลาเช่า	: 3 ปี
วันที่เสนอเช่า	: กันยายน 2563
แหล่งข้อมูล	: โทรศัพท์ 08-5666-5979

เอกสารแนบท้าย

1) **การวิเคราะห์อัตราค่าเช่าและบริการตลาดของ Co-location และ Cloud**

- **อัตราค่าเช่า Co-location** จากการข้อมูลเปรียบเทียบ ค่าบริการพื้นที่ Co-location (Full Rack) พบว่า อัตราการเช่าเฉลี่ยในรูปแบบค่าเช่าปลีกและค้าส่งมีอัตราค่าเช่าอยู่ในช่วงประมาณ 34,000-56,000 บาทต่อเดือนต่อ Rack ทั้งนี้ราคาขึ้นอยู่กับ ทำเลที่ตั้ง, จำนวน Rack ที่ต้องการเช่า ข้อเสนอทางเทคนิคอื่นๆ ประกอบ ดังนั้น ทางบริษัทไนท์แฟรงค์ฯ มีความเห็นในค่าเช่าตลาดของ Co-location โดยเฉลี่ยที่ 38,000.-บาทต่อเดือนต่อ Rack

- **อัตราค่าบริการ Cloud** จากการข้อมูลเปรียบเทียบ ค่าบริการ Cloud ทั้ง Cloud Servers และ Cloud Service พบว่า อัตราค่าบริการเป็นแบบPackages/Class มาตรฐาน โดยมีค่าบริการส่วนอยู่ในช่วง 1,500 - 3,500.-บาทต่อเดือน สำหรับขีดความสามารถของ CPU RAM Hard Disk ที่เป็นมาตรฐานไม่แตกต่างกันมาก โดยจะมีค่าบริการเสริมที่สามารถเรียกเก็บเพิ่มเติมกับผู้ใช้บริการสามารถเลือกสรร ในเรื่องของขีดความสามารถเพิ่มเติม เช่น CPU RAM Hard Disk ระบบปฏิบัติการ ตลอดจนโปรแกรมการใช้งาน และแอพพลิเคชั่นต่างๆ ได้ตามความต้องการ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบค่าเช่าตลาดของ Cloud กับ Package ของ INET-IDC 3 (ทรัพย์สิน) ตามการวิเคราะห์ในตารางด้านล่างนี้ ทางบริษัทไนท์แฟรงค์ฯ มีความเห็นในค่าเช่าตลาดของ Cloud โดยเฉลี่ยที่ 4,000.-บาทต่อV.M./เดือน

VM Package	ความนิยมของผู้ใช้บริการ Package (%)	VM Package (INET) (บาท/เดือน)	บริการเสริม (software+bandwitch, resources, support, etc.)		ค่าบริการรายเดือน (บาท/V.M.)				จำนวนV.M.		รวมค่าบริการ (บาท/เดือน)
			ทั่วไป	ดี	เกณฑ์ปกติ	เกณฑ์สูง	เกณฑ์กลาง	พิจารณาเกณฑ์ตลาด	Efficiency (%)	รวม	
Bronze	5%	1,200	600	1,150	1,800	2,350	2,075	2,075	5%	900	1,867,500
Silver	10%	1,500	600	1,150	2,100	2,650	2,375	2,650	10%	1,800	4,770,000
Gold	80%	2,400	1,150	1,450	3,550	3,850	3,700	3,850	80%	14,400	55,440,000
Platinium	5%	3,500	1,150	7,450	4,650	10,950	7,800	10,950	5%	900	9,855,000
	100%				3,025	4,950	3,988	4,881	100%	18,000	71,932,500
เฉลี่ยค่าบริการ (บาท/V.M./เดือน)											3,996
หรือประมาณ											4,000

2) รายละเอียดค่าเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดิน - โฉนดที่ดินเลขที่ 2877
(ที่ตั้งอาคารหลัก - อาคารศูนย์ข้อมูลและห้องเครื่อง, สำนักงานและรับรอง และสาธารณูปโภคอื่นๆ)

2.1) รายละเอียดค่าเช่าที่ดินคงเหลือตามสัญญา

รายละเอียดการเช่า	:	สัญญาเช่าพื้นที่ เลขที่ 017/58			
ผู้ให้เช่า	:	บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด			
ผู้เช่า	:	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)			
เนื้อที่เช่าตามสัญญา	:	ประมาณ 19 ไร่ 2 งาน 20 ตารางวา หรือ		19.5500	ไร่
ระยะเวลาการเช่า	:	30 ปี			
วันที่เริ่มสัญญาเช่าที่ดิน	:	1 ม.ค. 59			
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน	:	31 ธ.ค. 88			
วันที่จะลงทุน (วันที่กำหนดมูลค่า)	:	1 เม.ย. 64			
ระยะเวลาเช่าคงเหลือ	:	ประมาณ 24 ปี 9 เดือน	นับจากวันที่กำหนดมูลค่า		
อัตราค่าเช่ารายปี	:	55,125	บาท/ไร่ หรือ	1,077,700	บาท
ปรับเพิ่มขึ้น ทุก 3 ปี	:	5%			

ตารางแสดงค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ

ปีที่	วันที่ประเมิน/เริ่มต้นรอบปีสัญญา	วันที่ครบรอบสัญญา	จำนวนวัน	ค่าเช่าตามสัญญา
1	1 เม.ย. 64	31 มี.ค. 65	365	1,131,585
2	1 เม.ย. 65	31 มี.ค. 66	365	1,188,164
3	1 เม.ย. 66	31 มี.ค. 67	365	1,188,164
4	1 เม.ย. 67	31 มี.ค. 68	365	1,188,164
5	1 เม.ย. 68	31 มี.ค. 69	365	1,247,572
6	1 เม.ย. 69	31 มี.ค. 70	365	1,247,572
7	1 เม.ย. 70	31 มี.ค. 71	365	1,247,572
8	1 เม.ย. 71	31 มี.ค. 72	365	1,309,951
9	1 เม.ย. 72	31 มี.ค. 73	365	1,309,951
10	1 เม.ย. 73	31 มี.ค. 74	365	1,309,951
11	1 เม.ย. 74	31 มี.ค. 75	365	1,375,449
12	1 เม.ย. 75	31 มี.ค. 76	365	1,375,449
13	1 เม.ย. 76	31 มี.ค. 77	365	1,375,449
14	1 เม.ย. 77	31 มี.ค. 78	365	1,444,221
15	1 เม.ย. 78	31 มี.ค. 79	365	1,444,221
16	1 เม.ย. 79	31 มี.ค. 80	365	1,444,221
17	1 เม.ย. 80	31 มี.ค. 81	365	1,516,432
18	1 เม.ย. 81	31 มี.ค. 82	365	1,516,432

ตารางแสดงค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ

ปีที่	วันที่ประเมิน/เริ่มต้นรอบปีสัญญา	วันที่ครบรอบสัญญา	จำนวนวัน	ค่าเช่าตามสัญญา
19	1 เม.ย. 82	31 มี.ค. 83	365	1,516,432
20	1 เม.ย. 83	31 มี.ค. 84	365	1,592,254
21	1 เม.ย. 84	31 มี.ค. 85	365	1,592,254
22	1 เม.ย. 85	31 มี.ค. 86	365	1,592,254
23	1 เม.ย. 86	31 มี.ค. 87	365	1,671,866
24	1 เม.ย. 87	31 มี.ค. 88	365	1,671,866
25 (9 เดือน)	1 เม.ย. 88	31 ธ.ค. 88	275	1,259,625
รวม				34,757,073

2.2) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ - ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2563

ผู้ให้เช่า	:	บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด		
ผู้เช่า	:	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)		
เนื้อที่เช่าตามสัญญา	:	ประมาณ 19 ไร่ 2 งาน 20 ตารางวา หรือ	19.5500	ไร่
ระยะเวลาการเช่า	:	30 ปี		
วันที่เริ่มสัญญาเช่าที่ดิน	:	1 ม.ค. 59		
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน	:	31 ธ.ค. 88		
วัตถุประสงค์	:	จัดตั้งทรัสต์เพื่อลงทุน		
วันที่จะลงทุน/เริ่มนับสัญญา	:	1 เม.ย. 64		
ระยะเวลาเช่าคงเหลือ	:	ประมาณ 24 ปี 9 เดือน	นับจากวันที่ลงทุน	
อัตราค่าเช่า (จ่ายครั้งเดียว ณ วันที่ลงทุน)	:	35,169,314.36	บาท	
ภาษีอื่นๆ	:	8,792,329.00	บาท	

3) รายละเอียดการประเมินมูลค่าโดยวิธิคิดจากต้นทุน

3.1) การประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน (ฉ. 9977 ที่ตั้งสถานีไฟฟ้าย่อย Substation) - โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)

การประเมินมูลค่าที่ดินในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ดังแสดงรายละเอียดแนบท้ายรายงาน พบว่า พบว่ามีการเสนอขายที่ดินว่างเปล่าบริเวณใกล้เคียง ประมาณ 5,000 - 8,750.- บาทต่อตารางวา และมีราคาเสนอเช่าประมาณ 60,000.-บาท/ไร่/ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ทางเข้า-ออก หน้ากว้างที่ดิน ขนาดที่ดิน รูปแปลงที่ดิน การปรับถม ข้อจำกัดทางกฏหมายและศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ทรัพย์สิน โดยข้อมูลที่เปรียบเทียบประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ 1, 2 และ 3 เมื่อพิจารณาถึงข้อมูล โดยทำการเปรียบเทียบตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน ลักษณะรูปแปลง สภาพการปรับถมและศักยภาพในการพัฒนา เป็นต้น ตลอดจนพิจารณาถึงสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว บริษัทฯ สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้ :-

การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน (บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 9977)

รายละเอียดข้อมูลเบื้องต้น				
รายละเอียด	**ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่**			**ทรัพย์สิน - ฉ.9977 (บางส่วน)**
	1	2	3	
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ภายในหมู่บ้านเพชรไผ่ทอง	ภายในหมู่บ้านเพชรไผ่ทอง	ภายในหมู่บ้านเพชรไผ่ทอง	ภายในพื้นที่ศูนย์ปูนซิเมนต์ไทย (SCG)
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	381.0	400.0	900.0	548.0
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	40.00	30.00	60.00	70.00
ระดับที่ดิน (เมตร)	-1.00	0.30	0.50	0.00
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	อยู่อาศัย	อยู่อาศัย	อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	5,000	7,500	8,750	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	4,800	7,200	7,800	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
วันที่	กันยายน 2563	กันยายน 2563	กันยายน 2563	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
ปรับส่วนต่างของค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)	1,200	- 360	- 600	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	**6,000**	**6,840**	**7,200**	

รายละเอียดการวิเคราะห์						
ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	**ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่**					
	%	1	%	2	%	3
ทำเลที่ตั้ง	25%	1,500	20%	1,368	20%	1,440
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	0%		0%		0%	
- รูปแปลงที่ดิน	0%		0%		0%	
- หน้ากว้างที่ดิน	5%	300	0%		0%	
- ศักยภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดิน	15%	900	10%	684	10%	720
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	0%		0%		0%	
รวม	45%	2,700	30%	2,052	30%	2,160
ราคาที่ได้จากการปรับแก้	8,700		8,892		9,360	

การปรับราคาขั้นสุดท้าย						
แปลงที่	**ราคาที่ได้จากการปรับแก้**	**ค่าสมบูรณ์**	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	**มูลค่าทรัพย์สิน**
1	8,700	2,700	0.3906	2.5600	0.2804	2,440
2	8,892	2,052	0.2969	3.3684	0.3690	3,281
3	9,360	2,160	0.3125	3.2000	0.3506	3,281
รวม	26,952	6,912	1.0000	9.1284	1.0000	9,002
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						9,000

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมดังนี้:-

มูลค่าตลาดของที่ดิน (พิจารณาในลักษณะถือกรรมสิทธิ์)

เนื้อที่ดินเช่าประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา

หรือ	548.00	ตาราวา @	9,000	บาท	4,932,000	บาท
หรือประมาณ					**5,000,000**	**บาท**

การประเมินค่าเช่าตลาดที่ดิน

จากข้อมูลตลาดการเช่าที่ดินข้างต้น ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดเช่าที่ดินในระยะสั้น 3 ปีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน พบว่า ค่าเช่าตลาดรายปี (Annual Market Rent) ต่อมูลค่าตลาดที่ดินในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่ที่ประมาณ 1.70%

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งและศักยภาพของการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ระยะเวลาการเช่าและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการกำหนด ค่าตอบแทนการเช่า หรือค่าเซ้ง (Upfront Premium) และค่าเช่าตลาดรายปี (Annual Market Rent) ของทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้:-

- สำหรับระยะเวลาเช่า 24 ปี 9 เดือน ซึ่งจะไม่พิจารณาค่าตอบแทนการเช่าหรือค่าล่วงหน้า (Upfront Premium) และกำหนดค่าเช่าตลาดรายปี (Annual Market Rent) ที่ 1.7% ของมูลค่าที่ดินในลักษณะถือกรรมสิทธิ์ (Freehold Value) หรือประมาณ 60,000.-บาท/ไร่/ปี

ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

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

1 คำจำกัดความ

1.1 "ข้อกำหนด" หมายถึงข้อกำหนดของธุรกิจที่กำหนดไว้ในข้อตกลงนี้และรวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้หรืออ้างถึงในหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดมาตรฐานนี้ มีผลบังคับใช้กับบริการทั้งหมดที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย และไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้ เว้นแต่จะตกลงกันและลงนามเป็นลายลักษณ์อักษรโดยท่านและไนท์แฟรงค์

1.2 "ลูกค้า" (ต่อไปนี้ให้หมายถึง "ท่าน") หมายถึงบุคคล บริษัท องค์กร หรือนิติบุคคลอื่น ๆ ที่มีชื่ออยู่ในหนังสือตกลงการว่าจ้างของไนท์แฟรงค์ จะไม่ยอมรับคำสั่งให้ดำเนินงานกับบุคคล บริษัท องค์กร หรือนิติบุคคลอื่นใดและจะไม่ใช้ข้อกำหนดมาตรฐานนี้ เว้นแต่ว่าได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรในการทำหน้าที่ให้กับองค์กรนั้นๆ ทางไนท์แฟรงค์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธที่จะดำเนินงานกับองค์กรนั้นๆ จนกว่า(ถ้าหากมี) จะดำเนินการตรวจสอบสถานะทางการเงินเพื่อป้องกันการฟอกเงินและภาระความเสี่ยง ในกรณีที่ทางไนท์แฟรงค์ได้รับคำสั่งให้ดำเนินการในกรณีเช่นนั้น ทางไนท์แฟรงค์ขอสงวนสิทธิ์ในการขอและได้รับหนังสือการค้ำประกันจากบริษัทแม่ของท่าน สำหรับค่าบริการของทางไนท์แฟรงค์ก่อนที่จะรับงาน

1.3 "ไนท์แฟรงค์" หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

1.4 "หนังสือตกลงการว่าจ้าง" หมายถึงหนังสือเสนอราคาหรือใบเสนอราคาที่ส่งถึงท่านพร้อมกับข้อกำหนดเหล่านี้ ในกรณีที่มีข้อขัดแย้งใด ๆ ระหว่างข้อกำหนดมาตรฐานที่ระบุไว้ในข้อตกลงนี้กับหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดในหนังสือตกลงการว่าจ้าง จะมีผลบังคับใช้

1.5 "บริการ" หมายถึงบริการเฉพาะที่กำหนดไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง และบริการอื่น ๆ ที่ทางไนท์แฟรงค์ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร

2 ค่าบริการ

2.1 ลูกค้าจะชำระค่าบริการให้แก่ไนท์แฟรงค์ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง นอกจากนี้ลูกค้าจะใช้คืนเงินให้แก่ไนท์แฟรงค์ด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงตามสมควรทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้น เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.2 ทางไนท์แฟรงค์ขอสงวนสิทธิ์ในการคิดดอกเบี้ยจากค่าธรรมเนียมที่ค้างชำระ 30 วันหลังจากวันที่ในใบแจ้งหนี้ในอัตรา 1.25% ต่อเดือนนับจากวันที่ในใบแจ้งหนี้จนกว่าจะชำระเงิน หากทางไนท์แฟรงค์พบว่าจำเป็นต้องใช้ตัวแทนทางกฎหมายหรือตัวแทนเรียกเก็บเงินเพื่อเรียกคืนเงินที่ต้องชำระ ท่านจะต้องชำระค่าใช้จ่ายและการเบิกจ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้น

2.3 ในกรณีก่อนที่จะสรุปผลการประเมินค่า: -

(ก) หากท่านยุติการว่าจ้างนี้ ทางไนท์แฟรงค์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการยกเลิก หรือ

(ข) หากท่านชะลอการว่าจ้างมากกว่า 1 เดือนหรือปรับเปลี่ยนขอบเขตการทำงานอย่างมีนัยสำคัญหลังจากตกลงว่าจ้าง ส่งผลให้มีงานเพิ่มจากเดิมไม่ว่าจะเป็นส่วนใดก็ตาม ทางไนท์แฟรงค์จะคิดค่าบริการเพิ่มเติม

และในแต่ละกรณีค่าบริการดังกล่าวจะถูกคำนวณบนพื้นฐานของเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมที่เกิดขึ้นหรือจำนวนเงินที่ระบุไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง

3 ใบแจ้งหนี้และการชำระเงิน

ทางไนท์แฟรงค์จะออกใบแจ้งหนี้และค่าบริการ เมื่อถึงกำหนดการชำระเงินโดยไม่มีส่วนลดหย่อนหรือข้อโต้แย้ง:

(ก) ในวันที่ระบุไว้หนังสือตกลงการว่าจ้าง; หรือ

(ข) กรณีที่ท่านขอยกเลิกการจ้างซึ่งในกรณีนี้จะใช้ข้อ 2.3

4 ภาษี

ค่าบริการ การเบิกจ่ายและค่าใช้จ่ายที่อ้างถึงในข้อกำหนดเหล่านี้เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในหนังสือตกลงการว่าจ้างทั้งหมดจะถูกคิดภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT เพิ่มในกรณีที่เกี่ยวข้อง (และภาษีอื่น ๆ ที่เป็นสากลที่อาจเกิดขึ้นได้)

5 การเปิดเผยและการตีพิมพ์

ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของการประเมินมูลค่านี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่อาจถูกรวมไว้ในเอกสารใด ๆ ไปตีพิมพ์เป็นเอกสารเผยแพร่ หรือคำสั่งหรือเผยแพร่ในทางใดทางหนึ่ง โดยไม่ได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากทางไนท์แฟรงค์ในรูปแบบที่กำหนด

6 มาตรฐานการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าจะดำเนินการตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย นอกจากนี้ทางไนท์แฟรงค์ยังอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินอื่น ๆ เช่นมาตรฐานการประเมินระหว่างประเทศ (International Valuation Standards - IVS) และ the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

7 การตรวจสอบ

การประเมินมูลค่าอาจมีควบคุมภายใต้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย และข้อกำหนดของ RICS

8 พอร์ตโฟลิโอ

ในกรณีที่ได้รับการร้องขอเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าพอร์ตโฟลิโอ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นการเฉพาะกับท่านเป็นอย่างอื่น ทางไนท์แฟรงค์จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินแยกอย่างเป็นอิสสระจากกัน บนสมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินนั้นได้ทำการตลาดในลักษณะที่เป็นระบบ

9 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ไนท์แฟรงค์ และ ผู้ประเมิน ไม่มีผลประโยชน์ทางการเงินเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งในอดีต ปัจจุบันหรือที่คาดหวังในอนาคตและความคิดเห็นที่แสดงออกโดยไม่มีอคติใด ๆ

ทางไนท์แฟรงค์ทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินอิสระตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการประเมินค่าสากล

10 ความเชี่ยวชาญ

ทางไนท์แฟรงค์ยืนยันว่าผู้ประเมินที่รับผิดชอบในรายงานการประเมินค่านี้ตรงตามข้อกำหนดของมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย มีความรู้เพียงพอในปัจจุบันของตลาดนั้น ๆ และมีทักษะและความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเหมาะสม

11 กรรมสิทธิ์และภาระผูกพัน

ทางไนท์แฟรงค์ได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบกรรมสิทธิ์รวมถึงการตรวจสอบโฉนดที่ดินหรือเอกสารสิทธิ์อื่น ๆ และได้ตรวจสอบภาระผูกพันที่จดทะเบียนไว้ ทางไนท์แฟรงค์ไม่ยอมรับความรับผิดสำหรับการตีความใดๆ ที่ทางไนท์แฟรงค์ได้อ้างอิงข้อมูลดังกล่าว ที่อาจจะเหมาะสมกว่าขอบเขตของที่ปรึกษาด้านกฎหมายของท่าน ทางไนท์แฟรงค์ไม่ได้ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลใด ๆ ที่มอบให้ทางไนท์แฟรงค์เกี่ยวกับทรัพย์สินนี้ไม่ว่าจะเป็นลายลักษณ์อักษรหรือด้วยวาจาด้วยตัวท่านเองหรือโดยที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

12 **แหล่งข้อมูล**

ทางไนท์แฟรงค์อ้างอิงข้อมูลที่ทางไนท์แฟรงค์ได้รับ โดยแหล่งข้อมูลที่ระบุไว้หรืออย่างอื่นโดยลูกค้าหรือที่ปรึกษากฎหมายหรือผู้เชี่ยวชาญของลูกค้าเกี่ยวกับรายละเอียดของการเช่า (ขึ้นอยู่กับ "สัญญาเช่า" ที่แนบมาในรายงานฯ) หนังสือยินยอมและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ได้สรุปไว้ในรายงานของทางไนท์แฟรงค์ ทางไนท์แฟรงค์ถือว่าข้อมูลนี้ครบถ้วนและถูกต้อง

13 **คุณลักษณะของทรัพย์สินที่จะประเมิน**

ทางไนท์แฟรงค์จะใช้ความระมัดระวังและทักษะที่เหมาะสม (แต่จะไม่เป็นภาระผูกพันกับท่านอย่างแน่นอน) เพื่อให้แน่ใจว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่ได้ระบุในหนังสือตกลงการจ้างนั้นคือทรัพย์สินที่ทางไนท์แฟรงค์เข้าทำการสำรวจและอยู่ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หากมีความคลุมเครือเกี่ยวกับที่ตั้งของทรัพย์สินหรือขอบเขตของทรัพย์สินที่ควรแจ้งให้ทางไนท์แฟรงค์ทราบทันทีที่ได้รับรายงานดังกล่าว

14 **ขอบเขตทรัพย์สิน**

แผนผังต่างๆ ที่อยู่ในรายงานใช้เพื่อการกำหนดขอบเขตที่ตั้งทรัพย์สินเท่านั้นและไม่ควรใช้เพื่อกำหนดขอบเขตกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการใช้ภาระจำยอม ขอบเขตของทรัพย์สินมีการระบุไว้ตามข้อมูลที่ให้ไว้กับทางไนท์แฟรงค์และ/หรือความเข้าใจของทางไนท์แฟรงค์เกี่ยวกับขอบเขตทรัพย์สินนั้น

15 **ความปลอดภัยบนความเสี่ยง**

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทางไนท์แฟรงค์อยู่บนสมมุติฐานว่าทรัพย์สินจะปลอดภัยต่อความเสี่ยงตามปกติทุกประการรวมถึงการก่อการร้าย น้ำท่วมและระดับน้ำที่เพิ่มขึ้นในระดับปกติซึ่งเป็นที่ยอมรับได้

16 **การวัด**

ทางไนท์แฟรงค์ได้ทำการวัดจากแผนผังมาตราส่วนและได้ทำการสอบทานเพื่อให้แน่ใจว่าการวัดนั้นอยู่ในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ตามมาตรฐานทั่วไป

17 **สภาพโครงสร้าง**

การสำรวจสภาพอาคารโครงสร้างอาคารและพื้นดินโดยละเอียด การบริการด้านเทคนิคดังกล่าวจะต้องดำเนินการโดยผู้สำรวจอาคารหรือวิศวกรผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางและไม่อยู่ในขอบเขตของการประเมินมูลค่า

เนื่องจากทางไนท์แฟรงค์จะไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบหรือทดสอบใดๆ กับบริการเหล่านี้ยกเว้นที่ได้รับคำสั่งให้ทำเช่นนั้น ทางไนท์แฟรงค์จึงไม่สามารถรายงานได้ว่าทรัพย์สินไม่มีความผิดพลาดทางโครงสร้าง มีความเสียหายหรือข้อบกพร่องในลักษณะอื่นใด รวมทั้งความเสื่อมโดยปกติวิสัยเนื่องจากการใช้งาน ทางไนท์แฟรงค์จะพิจารณาและทำการสำรวจอาคารโดยอ้างอิงข้อบกพร่องหรือข้อมูลการซ่อมบำรุง ที่ทางไนท์แฟรงค์ได้รับคำแนะนำหรือที่ทราบระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน นอกจากนั้นถือว่าทรัพย์สินนั้นปราศจากความบกพร่องใดๆ

18 **สภาพพื้นดิน**

ทางไนท์แฟรงค์สันนิษฐานว่าไม่มีสภาพพื้นดินหรือดินที่มีลักษณะไม่เหมาะสมและสามารถรับน้ำหนักของทรัพย์สินนั้นๆอย่างเพียงพอ สำหรับอาคารที่สร้างขึ้นแล้วหรือจะถูกสร้างขึ้น

19 **ประเด็นสิ่งแวดล้อม**

การตรวจสอบเรื่องสิ่งแวดล้อม ควรว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อมที่มีเชี่ยวชาญเฉพาะทาง ในกรณีที่ทางไนท์แฟรงค์ได้รับผลสรุปของการตรวจสอบดังกล่าว ซึ่งทางไนท์แฟรงค์ได้รับคำแนะนำให้ไว้วางใจสิ่งเหล่านี้จะถูกสะท้อนให้เห็นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากแหล่งที่มาและลักษณะของการสอบถาม ทางไนท์แฟรงค์จะพยายามชี้ให้เห็นถึงข้อบ่งชี้หรือเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจนซึ่งเป็นที่ทราบถึงการปนเปื้อนที่เป็นอันตรายที่เกิดขึ้นระหว่างการสอบถามการประเมินค่าของทางไนท์แฟรงค์ อย่างไรก็ตามทางไนท์แฟรงค์ไม่ได้เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อม ดังนั้นทางไนท์แฟรงค์จึงไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบทางวิทยาศาสตร์ของที่ดินหรืออาคารหรือการปนเปื้อนใดๆ และไม่ทำการค้นหาที่มาเพื่อค้นหาหลักฐานของกิจกรรมในอดีตซึ่งอาจระบุการปนเปื้อนนั้น ในกรณีที่ไม่มีการตรวจสอบที่เหมาะสมและในกรณีที่ไม่มีเหตุผลชัดเจนที่น่าสงสัยว่าอาจมีการปนเปื้อน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่บนสมมุติฐานว่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้รับผลกระทบ ในกรณีที่สงสัยว่าจะมีการปนเปื้อน แต่ยังไม่ได้ทำการตรวจสอบอย่างเพียงพอและให้ข้อมูลต่อไนท์แฟรงค์ ถือว่างานประเมินมูลค่าทรัพย์อยู่ภายใต้เงื่อนไขแล้ว

สัญญา

20 **เช่าระยะยาว**

ท่านควรยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรหากต้องการให้ทางไนท์แฟรงค์อ่านสัญญาเช่า ในกรณีที่ทางไนท์แฟรงค์อ่านสัญญาเช่าต้องไม่ตีความเอกสารเหล่านี้โดยไม่อ้างอิงถึงทนายความ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการซื้อหรือกู้ยืมต่อความปลอดภัยของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

21 **ข้อมูลต้นทุนค่าก่อสร้าง**

นอกจากนี้ทางไนท์แฟรงค์ยังได้เปรียบเทียบต้นทุนต่อหน่วยดังกล่าวกับต้นทุนการก่อสร้างมาตรฐานตามที่ตีพิมพ์โดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นแบบรูปแบบเพิ่มเติมสำหรับการตรวจสอบผลลัพธ์ของทางไนท์แฟรงค์ได้ใช้วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาวิธีเส้นตรง สำหรับการคำนวณตัวเลขค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาดังกล่าวได้คำนึงถึงอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ของอาคารหรือสินทรัพย์แล้ว

22 **การเปรียบเทียบข้อมูลตลาด**

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

23 **เกณฑ์การประเมินมูลค่า**

ผู้ประเมิน ต้องแจ้งให้ลูกค้าทราบถึงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน พื้นฐานของการประเมินมูลค่าจะได้รับการตกลงกับลูกค้าในจดหมายสัญญา ที่ครอบคลุมข้อกำหนดเฉพาะสำหรับการประเมิน เว้นแต่จะได้มีการตกลงเฉพาะเรื่อง มูลค่าที่ผู้ประเมิน ประเมินจะต้องเป็นราคาตลาดปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า โดยปกติทางไนท์แฟรงค์จะตั้งสมมุติฐานว่าทรัพย์สินที่มีมูลค่าได้ถูกสร้างขึ้นหรือกำลังก่อสร้างและถูกครอบครองและใช้งานอย่างสอดคล้องกันและไม่มีการฝ่าฝืนกฎหมายทั้งหมด ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายควบคุมอาคารที่เหมาะสมและประกาศทางกฎหมายที่เป็นนัยยะสำคัญ นอกจากจะได้รับการยกเว้นเฉพาะที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ทางไนท์แฟรงค์สมมุติฐานต่อไปว่าสำหรับการใช้งานใดๆของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามรายงานนั้นได้รับใบอนุญาต ใบรับรองและการอนุญาตใด ๆ ที่จำเป็นทั้งหมด นอกจากจะได้รับการยกเว้นเฉพาะที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

23.1 มูลค่าตลาด:

การประเมินมูลค่าตามมูลค่าตลาดมาจากนิยามและกรอบแนวคิดของการประเมิน RICS - มาตรฐานสากล 2017 (Red Book)

มูลค่าตลาดหมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดเป็นราคาที่ดีที่สุดที่ผู้ขายจะได้รับอย่างสมเหตุสมผลและราคาที่ได้เปรียบที่สุดคือราคาที่ผู้ซื้อได้รับอย่างสมเหตุสมผล การประมาณการนี้จะไม่รวม ราคาประเมินที่สูงหรือต่ำเกินจริงโดยข้อกำหนดพิเศษหรือสถานการณ์ เช่นการจัดหาเงินทุนผิดปรกติ การขายและการเช่ากลับคืน การพิจารณาพิเศษอื่นๆ หรือการให้สัมปทานที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับการขาย มูลค่าตลาดของสินทรัพย์และหนี้สินยังถูกประมาณโดยไม่คำนึงถึงต้นทุนการขายหรือการซื้อ (หรือการทำธุรกรรม) และไม่มีการหักกลบสำหรับภาษีที่เกี่ยวข้องใด ๆ

อย่างไรก็ตามการประเมินค่านั้น ดำเนินการเพื่อวัตถุประสงค์ที่หลากหลายรวมถึงการขาย การซื้อ การเช่า จำนอง การจัดอันดับ การซื้อภาคบังคับ การประกันภัย ภาคทัณฑ์และวัตถุประสงค์ด้านภาษีอื่น ๆ บางครั้งจำเป็นต้องมีพื้นฐานของการประเมินมูลค่าอื่นที่ไม่ใช่ "ราคาตลาด" เช่นเมื่อทำการประเมินเพื่อการประกัน อย่างไรก็ตามหากไม่ได้ตกลงเป็นอย่างอื่นตัวเลขการประเมินของทางไนท์แฟรงค์ จะแสดงถึงความเห็นของทางไนท์แฟรงค์เกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์หรือหนี้สินตามที่กำหนดไว้ข้างต้น

23.2 ค่าเช่าตลาด:

หมายถึง ราคาค่าเช่าของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงเช่ากันได้ระหว่างผู้เต็มใจให้เช่ากับผู้เต็มใจเช่า ณ วันที่ประเมินค่าเช่า ภายใต้เงื่อนไขการเช่าปกติที่ผู้เช่าผู้ให้เช่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอเช่าทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเช่าด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน

24 ขอบเขตของความรับผิดและการเปิดเผยข้อมูล

24.1 รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะและถือเป็นความลับของท่านและลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานนี้ควรจะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

24.2 การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรืองบการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบ และรายละเอียดของไนท์แฟรงค์ เท่านั้น

24.3 ไม่มีข้อเรียกร้องที่จะเกิดขึ้นที่มาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความเป็นสมาชิก ลูกจ้าง หุ้นส่วน หรือการเป็นที่ปรึกษาของบริษัทไนท์แฟรงค์ฯ บุคคลเหล่านั้นจะไม่ได้มีหน้าที่ส่วนบุคคลของการดูแลให้กับบุคคลใด ๆ และเรียกร้องใด ๆ สำหรับความเสียหายที่จะต้องถูกนำไปสู่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

24.4 ไนท์แฟรงค์ จะไม่รับผิดชอบใด ๆ ต่อไปนี้:

(ก) สำหรับบริการใด ๆ ที่อยู่นอกขอบเขตของบริการที่ตกลงกันว่าจะต้องดำเนินการโดยไนท์แฟรงค์

(ข) ต่อบุคคลที่สาม หรือ

(ค) ค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

24.5 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการว่าจ้าง

24.6 ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียเป็นจำนวน 10 เท่าของจำนวนค่าธรรมเนียมที่ได้รับ ซึ่งต้องไม่มากกว่า 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินซื้อประกันภัยความรับผิดทางวิชาชีพของบริษัทฯ บริษัท ไนท์ฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

ผู้ว่าจ้างไม่สามารถเรียกร้องค่าชดใช้ความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากพนักงาน หุ้นส่วน ผู้อำนวยการ กรรมการหรือที่ปรึกษาของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ยกเว้นเป็นความเสียหายที่เกิดจากการฉ้อโกงหรือการละเลยในหน้าที่ส่วนบุคคล ข้อกำหนดข้างต้นไม่รวมถึงความรับผิดที่เกิดจากการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บทางร่างกาย ที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ของเรา หรือค่ารับผิดอื่นซึ่งอาจไม่ถูกรวม อันมีสาเหตุจากประเด็นข้อกฎหมาย

24.7 ข้อกำหนดไม่รวมถึงความรับผิดที่เกิดจากการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บทางร่างกาย ที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ของเรา หรือค่ารับผิดอื่นซึ่งอาจไม่ถูกรวม อันมีสาเหตุจากประเด็นข้อกฎหมาย

25 การชดใช้ค่าเสียหาย

ท่านตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายแก่ไนท์แฟรงค์ เทียบกับค่าธรรมเนียม ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ไนท์แฟรงค์จะต้องเสียตามเหตุผล (ไม่เพียงเท่านั้น):

(ก) การใช้รายงานของไนท์แฟรงค์เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้รับความเห็นชอบจากไนท์แฟรงค์

(ข) การบิดเบือนความจริงโดยท่านหรือด้วยอำนาจของท่านต่อบุคคลที่สามต่อคำแนะนำที่ไนท์แฟรงค์มอบให้;

(ค) การบิดเบือนความจริงต่อบุคคลที่สามในขอบเขตการมีส่วนร่วมของไนท์แฟรงค์ในรายงาน

26 การมอบหมาย

ท่านหรือไนท์แฟรงค์ไม่สามารถมอบหมายข้อตกลงนี้หรือข้อกำหนดใด ๆ ให้กับบุคคลที่สามเว้นแต่จะตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร

27 ความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม

รายงานนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้งานส่วนตัวและเป็นความลับของลูกค้าเท่านั้น ไม่ควรถูกนำกลับมาใช้ใหม่ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนจากไนท์แฟรงค์หรือให้บุคคลอื่นใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน บุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานควรได้รับการประเมินมูลค่าของตนเองก่อนที่จะดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

28 ขั้นตอนการร้องเรียน

หากท่านมีข้อสงสัยเกี่ยวกับบริการของทางไนท์แฟรงค์โปรดแจ้งตั้งแต่แรกกับผู้ประเมินราคาที่เกี่ยวข้อง หากการดำเนินการนี้ไม่ได้ผลที่น่าพอใจโปรดติดต่อหัวหน้าฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทางไนท์แฟรงค์จะส่งตามขั้นตอนการร้องเรียนตามคำร้องขอ

29 รายงานความถูกต้องแม่นยำ

รายงานจะสมบูรณ์และมีผลเฉพาะเมื่อได้รับการลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราหรือตราประทับของไนท์แฟรงค์

30 กฎหมายและอำนาจศาล

30.1 ไนท์แฟรงค์จะต้องได้รับการติดต่อและแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีที่จำเป็นต้องมีคำให้การในศาล ค่าธรรมเนียมจะดำเนินการเรียกเก็บโดยแยกจากค่าบริการเดิมในลักษณะคิดตามเวลาต้นทุนจริง

30.2 ทางไนท์แฟรงค์ตีความภายใต้การควบคุมและดำเนินการตามกฎหมายของประเทศไทยโดยไม่คำนึงถึงกฎหรือข้อบังคับที่ขัดแย้งต่อกฎหมายใดๆ

ข้อเสนองานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ข้อเสนองานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบและงานระบบของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ระยะเวลาเช่า 25 ปี บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 และ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระยะเวลาเช่า 25 ปี บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 พื้นที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน ตั้งอยู่ในตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

สำหรับ : บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ : 19 สิงหาคม 2563

VL/or/P337/2020

จัดทำโดย

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
65/192 ชั้น 23 อาคารชำนาญ เพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์
ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224

Tel: + 66 (0) 2643 8223
Fax: + 66 (0) 2643 8224
E-mail: vl@th.knightfrank.com
kft@th.knightfrank.com
Web: www.knightfrank.co.th

VL/or/P337/2020

19 สิงหาคม 2563

บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
อาคาร ไทยซัมมิททาวเวอร์ ชั้นที่ 10-12 และชั้นไอที เลขที่ 1768
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

เรียน ท่านกรรมการผู้จัดการ

ข้อเสนองานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบและงานระบบของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ระยะเวลาเช่า 25 ปี บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 และ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระยะเวลาเช่า 25 ปี บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 พื้นที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน ตั้งอยู่ในตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

ตามที่ได้รับเอกสารทาง Email จาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังทราบแล้วนั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความยินดีและต้องขอขอบพระคุณท่านที่ให้โอกาสบริษัทฯ ในการเสนองานนี้ โดยรายละเอียด ขอบเขตของงาน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องในการทำงานตามข้อเสนองานมีดังนี้

(1) **<u>วัตถุประสงค์และวันที่ประเมินมูลค่า</u>**

รายงานที่จะจัดเตรียมขึ้นและนำเสนอต่อท่าน จะเป็นการประเมินมูลค่าสำหรับ **วัตถุประสงค์สาธารณะ** เพื่อจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) สำหรับธุรกิจการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศของ บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ประเมินมูลค่าจะเป็นวันที่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับข้อมูลครบถ้วน หรือวันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

(2) **<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า</u>**

ได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบและงานระบบของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ประกอบด้วย อาคาร Data Center อาคาร Utility อาคารรับรองลูกค้า รวมถึงทางเชื่อมกับอาคารรับรองลูกค้า อาคารที่จอดรถ อาคารป้อมยาม อาคารห้องน้ำ อาคารปั๊มน้ำ ถังเก็บน้ำพร้อมอุปกรณ์ และงานระบบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (ระบบ cloud และระบบ network) ระยะเวลาเช่า 25 ปี บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 และ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระยะเวลาเช่า 25 ปี บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 คิดเป็นเนื้อที่ดิน 1 ไร่ 1 งาน ตั้งอยู่ในตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

(3) **ขอบเขตของงาน**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ขอเสนอขอบเขตของงานบริการที่ปรึกษาในการสำรวจและประเมินมูลค่า ดังนี้

3.1) ให้ทราบถึงมูลค่าตลาด (Market Value) ในลักษณะสิทธิการเช่า (Leasehold Interest) ตามระยะเวลาสัญญาเช่า 25 ปี ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของทรัพย์สิน ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในข้อ 5 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า

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

<u>หมายเหตุ</u> :- การสำรวจทรัพย์สินที่ระบุข้างต้น มิใช่การสำรวจรังวัดสอบเขตที่ดินตามคำจำกัดความของการรังวัดสอบเขตที่ดิน แต่เป็นเพียงการสำรวจตรวจสอบจากสภาพข้อเท็จจริงที่สามารถพบเห็นได้โดยทั่วไป

3.3) การตรวจสอบข้อมูลแนวเวนคืน ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง และโครงการพัฒนาของรัฐที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เป็นการตรวจสอบจากเอกสารของบริษัท และตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถ้าจำเป็น พร้อมทั้งให้ความเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อกำหนดหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่ประเมินมูลค่า

3.4) การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน เป็นการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์ฉบับผู้ถือกับฉบับของสำนักงานที่ดิน รวมถึงการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินเบื้องต้นเพื่อยืนยันตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน โดยทำการตรวจสอบจากผังแปลงคง (แปลงแม่) หรือระวางแผนที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ <u>มิใช่</u> การรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันตำแหน่งที่ตั้งที่ดินและแนวเขตของที่ดิน

3.5) การตรวจสอบสัญญาเช่ากรณีที่มีการจดทะเบียนเช่า ณ สำนักงานของทางราชการที่เกี่ยวข้อง

3.6) การตรวจสอบอาคารสิ่งปลูกสร้าง เป็นการตรวจสอบขนาดอาคาร ผังพื้นอาคาร สภาพอาคารโดยทั่วไป วัสดุก่อสร้าง งานระบบอาคารและสาธารณูปโภคต่างๆ อายุอาคาร การบำรุงรักษาอาคาร

3.7) การสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทั้งที่เป็นข้อมูลซื้อ-ขาย เสนอขาย และข้อมูลเช่า เพื่อใช้ทำการวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม โดยวิธีการประเมินตามที่ระบุไว้ในข้อ 6

3.8) ทำการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าตามวิธีการประเมินมูลค่า ได้แก่ วิธีคิดจากรายได้ และ วิธีคิดจากต้นทุน ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6

3.9) การจัดเตรียมแผนที่ ผังแสดงตำแหน่งที่ดิน และภาพถ่ายทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

หมายเหตุ:- ขอเรียนแจ้งว่าเราอยู่ในสถานการณ์ของการระบาดของ COVID-19 ทางผู้ประเมินอาจได้รับข้อจำกัดบางประการ ณ วันที่สำรวจตรวจสอบทรัพย์สิน เช่น การเดินทาง การสำรวจทรัพย์สิน และการตรวจสอบทรัพย์สิน รวมถึงการสำรวจข้อมูลตลาดที่ใช้เปรียบเทียบ เป็นต้น ซึ่งทางผู้ประเมินจะแจ้งให้ทราบถึงข้อจำกัดและความเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(4) **การสำรวจทรัพย์สิน**

บริษัทฯ จะทำการเข้าสำรวจทรัพย์สินหลังจากที่ได้รับการตอบรับข้อเสนอนี้ และได้รับเอกสาร ประกอบการประเมินมูลค่าครบถ้วนตามมาตรฐานของบริษัทฯ

(5) **หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า**

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ จะทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ของสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า (Leasehold Interest) ตามสภาพการใช้ประโยชน์และการเช่าปัจจุบัน (For Existing Use and Tenancies)

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน หรือมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า (Market Value of Leasehold Interests) หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับตามเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา และมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอนโดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา ทั้งนี้จำเป็นต้องมีการตรวจสอบเงื่อนไขของสัญญาเช่าอย่างละเอียดเพื่อศึกษาถึงผลกระทบที่อาจมีต่อมูลค่าทุน (capital value) ของการเข้าครอบครองสิทธิการเช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งความสามารถที่จะโอนหรือเช่าช่วงให้กับผู้รับโอนสิทธิหรือผู้เช่าช่วงได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์และการเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Tenancies) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะพิจารณาต่อเนื่องการเช่าของผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

Knight Frank

(6) <u>วิธีการประเมินมูลค่า</u>

ในการประเมินมูลค่า บริษัทฯ อาจเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) และ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

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

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method of Valuation) ในการประเมินมูลค่าที่ดินจะพิจารณาใช้วิธีคิดจากกำไรค่าเช่า (Profit Rest Method of Valuation) ของที่ดินตามสัญญาเช่า (Contact Rent) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งจะพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากกำไรของค่าเช่า (Profit Rent Method of Valuation) ได้มาจากมูลค่าค่าหน้าดิน หรือค่าเซ้งรวมกับผลรวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของผลต่างค่าเช่า (Profit Rent) ระหว่างค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าเช่าตามสัญญา (Contact Rent)

ค่าหน้าดิน หรือค่าเซ้ง และค่าเช่าตลาด (Market Rent) ได้จากการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันโดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาดรูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่า และราคาเสนอเช่าในช่วงที่ผ่านมาการประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

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

สำหรับราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้พิจารณาอ้างอิงจากข้อมูลภายในบริษัทฯ และอ้างอิงจากประมาณการราคาค่าก่อสร้างมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สำหรับการคิดค่าเสื่อมราคา บริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดแบบเส้นตรงตามอายุการใช้งาน พร้อมกับพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามสภาพและการดูแลรักษาอาคาร

(7) <u>ระยะเวลา</u>

ระยะเวลาในการดำเนินการในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ คาดว่าจะใช้เวลาในการจัดเตรียมและส่งมอบรายงานฉบับร่างตามข้อเสนองานนี้ **ประมาณ 1 เดือน** นับจากวันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และได้รับเอกสารครบถ้วน และอีก 2 – 3 วัน หลังจากที่ท่านยืนยันรายงานฉบับร่างแล้ว ทางบริษัทฯ จะส่งเล่มรายงานฉบับสมบูรณ์

(8) <u>รายงาน</u>

รายงานจะจัดเตรียมและส่งมอบให้ท่านเป็น**ภาษาไทย จำนวน 2 ฉบับ** ทั้งนี้รายงานที่จัดเตรียมขึ้นจะเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

(9) <u>ค่าบริการ</u>

ค่าบริการสำหรับการจัดเตรียมรายงานและส่งมอบให้กับท่าน มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน	ค่าบริการ (บาท)
สิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบและงานระบบของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ระยะเวลาเช่า 25 ปี บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 และ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ระยะเวลาเช่า 25 ปี บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 พื้นที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน ตั้งอยู่ในตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี	XXX,XXX
ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7%	**XX,XXX**
ค่าบริการรวมทั้งสิ้น	**XXX,XXX**

สำหรับการชำระค่าบริการ ตามธรรมเนียมปฏิบัติบริษัทฯ จะแบ่งเรียกเก็บจากท่าน จำนวน 2 งวด ดังนี้.-

- **XXX,XXX.-** บาท (60%) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% แล้ว ชำระ ณ วันที่ท่านได้ตอบรับข้อเสนองานนี้
- **XXX,XXX.-** บาท (40%) รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% แล้ว ชำระ ณ วันที่ บริษัทฯ ได้ส่งมอบรายงานฉบับจริง

***<u>หมายเหตุ</u>* :-**

1. *กรณีลูกค้า มีความประสงค์ให้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์เพื่อขอสินเชื่อ ทางบริษัทฯ จะคิดค่าบริการเพิ่มอีก 20,000.- บาท ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%*
2. *ในการชำระค่าบริการ กรณีที่ท่านชำระในนามนิติบุคคล กรุณาหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตรา 1.5 % จากค่าบริการก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ วันที่ท่านชำระค่าบริการด้วย(มาตรการของรัฐบาล ช่วง COVID-19 เริ่ม 1 เม.ย. 63 – 30 ก.ย.63)*

(10) <u>บุคลากร</u>

ผู้ประเมินหลักที่รับผิดชอบ ได้แก่

- คุณสุรศักดิ์ ลิมปอารยะกุล – กรรมการบริหารและหัวหน้า-ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- คุณปรัชญา บุษยพันธ์ – ผู้อำนวยการ-ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(11) <u>เอกสารประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</u>

เอกสารที่ใช้ประกอบการประเมินมูลค่า จะแจ้งให้ท่านทราบหลังจากที่ได้รับการว่าจ้างแล้ว

1. สำเนาโฉนดที่ดินทุกฉบับ (ถ่ายทุกหน้าเท่าฉบับจริง) และ / หรือ สำเนาสัญญาจดทะเบียนสิทธิการเช่า พร้อมรายละเอียดแนบท้าย
2. แผนที่แสดงที่ตั้งอาคาร หรือ ผังบริเวณอาคาร (เข้ามาตราส่วน)
3. แบบแปลนอาคาร (แบบพิมพ์เขียว) พร้อมรายการประกอบแบบ (เข้ามาตราส่วน)
   - แบบโครงสร้าง
   - แบบสถาปัตยกรรม
   - แบบงานระบบประกอบอาคารพร้อมรายละเอียด
4. ใบขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร, ใบประกอบกิจการ (ถ้ามี)
5. รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่ในอาคารตามสภาพปัจจุบัน พร้อมสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
6. งบการเงินที่ใช้สำหรับการวิเคราะห์ (สำหรับผู้บริหาร) แสดงถึงรายได้และค่าใช้จ่ายแต่ละรายการย้อนหลัง 3 ปี
7. ประมาณการทางการเงินที่แสดงถึงรายได้และรายจ่าย รวมทั้งสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้สำหรับวิเคราะห์คาดการณ์ พร้อมการวิเคราะห์คู่แข่ง
8. เอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทางบริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบภายหลัง

(12) <u>การรักษาความลับ</u>

ตามมาตรฐานบริษัทระดับสากล บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอยืนยันว่าจะเก็บรักษาข้อมูลของลูกค้าเป็นความลับตลอดเวลา และจะไม่เปิดเผยข้อมูลใด ๆ ของท่านให้กับบุคคลที่สามโดยปราศจากการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากท่าน และถ้าจำเป็นบริษัทฯ ยินดีจะเซ็นสัญญาการเก็บรักษาข้อมูลเป็นความลับ

(13) <u>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์</u>

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอยืนยันว่าไม่มีความเกี่ยวข้องกันที่เป็นสาระสำคัญ หรือมีส่วนร่วมก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และอยู่ในฐานะที่จะให้การประเมินมูลค่าเป็นกลางและไม่มีอคติ

(14) **ความรับผิดชอบ**

ผู้ว่าจ้างรับทราบและยอมรับว่า บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียเป็นจำนวน 10 เท่าของจำนวนค่าธรรมเนียมที่ได้รับ ซึ่งต้องไม่มากกว่า 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินซื้อประกันภัยความรับผิดทางวิชาชีพของบริษัทฯ บริษัท ไนท์ฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

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

ข้อกำหนดข้างต้นไม่รวมถึงความรับผิดที่เกิดจากการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บทางร่างกายที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ของเรา หรือค่ารับผิดอื่นซึ่งอาจไม่ถูกรวม อันมีสาเหตุจากประเด็นข้อกฎหมาย

(15) **เหตุผลในการว่าจ้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด**

กลุ่มบริษัท ไนท์แฟรงค์ เป็นบริษัทชำนาญการในการให้คำปรึกษาและบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ มีประสบการณ์ มีทีมงานที่เป็นมืออาชีพ มีความน่าเชื่อถือ เป็นที่ยอมรับในตลาดทั้งในระดับสากล และระดับนานาชาติ มีบุคลากรรวม 19,030 คน ใน 60 ประเทศ 512 สำนักงาน เปิดให้ดำเนินการในประเทศอังกฤษมากกว่า 113 ปี เปิดให้ดำเนินการในประเทศไทยมากกว่า 20 ปี ด้วยทีมงานมืออาชีพกว่า 570 คนในปัจจุบัน

The Brand, Trust and Partnership

"Knight Frank" เป็นตราสินค้า (Brand) ที่ถูกสร้างขึ้นโดยทีมงานมืออาชีพ มี Reputation มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับทั้งในระดับสากล และในประเทศตลอดระยะเวลาหลายสิบปีที่ผ่านมา "Knight Frank" เป็นตราสินค้าที่ผู้ใช้บริการ "Trust" ในชื่อเสียง และบริการ การให้บริการของ "Knight Frank" ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการเป็นหุ้นส่วนทางธุรกิจ "Partnership" ความสำเร็จของโครงการของลูกค้าถือเป็นความสำเร็จของ "Knight Frank" เช่นกัน ทุกโครงการ ทุกบริการที่ "Knight Frank" เข้าร่วมงาน เราให้คำแนะนำข้อเสนอแนะ ความเห็นที่ตรงไปตรงมา เสมือนหนึ่งเป็นโครงการที่ Knight Frank ลงทุนเอง

Information, Knowledge, Experiences

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ ในหลักปฏิบัติและวิธีการตามมาตรฐานในระดับสากล (International Practices) ทีมงานของบริษัทเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์ในบริษัทต่างชาติ (International Firm) บริหารงานโดยกรรมการผู้จัดการ คุณพนม กาญจนเทียมเท่า ซึ่งมีประสบการณ์มากว่า 34 ปี และทีมผู้ชำนาญการซึ่งมีประสบการณ์มากกว่า 22 ปี

ทีมงานที่ให้บริการ มีความรู้และประสบการณ์สูง ทั้งหัวหน้าทีมซึ่งได้แก่ **นายสุรศักดิ์ ลิมปอารยะกุล** – กรรมการบริหาร หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีประสบการณ์ด้านการทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัทชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศกว่า 29 ปี มีประสบการณ์การทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกือบทุกประเภท อาทิ ศูนย์การค้า พลาซ่า สนามกอล์ฟ โรงแรม อาคาร-สำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ **นายปรัชญา บุษยพันธ์** – ผู้อำนวยการฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีประสบการณ์ด้านการทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมากว่า 26 ปี มีประสบการณ์การทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า พลาซ่า โรงแรม อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ

ด้วยทีมงานที่มีความรู้และประสบการณ์ ผนวกกับการมีข้อมูลตลาดที่สมบูรณ์ จึงทำให้การวิเคราะห์ให้ความเห็น ข้อเสนอแนะของงานศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการมีความถูกต้อง แม่นยำสูง

หน่วยงาน & สมาคมทางวิชาชีพที่ให้ความเห็นชอบบริษัทฯ เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- นักประเมินราคารับอนุญาต ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (กลต)
- นักประเมินราคารับอนุญาตตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย
- นักประเมินราคาขึ้นทะเบียนตามประกาศของกรมการประกันภัย กระทรวงพาณิชย์
- สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย
- ที่ปรึกษาขึ้นทะเบียนของศูนย์ข้อมูลที่ปรึกษาไทย กระทรวงการคลัง
- The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

(16) <u>ตัวอย่างผลงานและประสบการณ์การประเมินมูลค่า</u>

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีผลงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

- **กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโรงไฟฟ้า ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี / บริษัท ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)**
  สิทธิในการรับผลประโยชน์ในรายได้สุทธิในอนาคตจากการประกอบกิจการโรงไฟฟ้าตามกำหนดระยะเวลาคงเหลือประมาณ 21-23 ปี ของโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Farms) รวมจำนวน 19 แห่ง ซึ่งตั้งกระจายอยู่ในจังหวัดปราจีนบุรี สระแก้ว สมุทรสาคร สระบุรี เพชรบูรณ์ พิจิตร ปทุมธานี และสมุทรปราการ
- **บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด**
  สิทธิในการรับผลประโยชน์ในรายได้สุทธิในอนาคต จากการซื้อ-ขายไฟฟ้าที่ผลิตได้จากอุปกรณ์ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ของผู้ขาย (ระยะเวลาประมาณ 20 ปี) ซึ่งตั้งอยู่บนหลังคาบางส่วนของอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ในตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
- GEP (Myanmar) Company Limited
  การประเมินมูลค่า และประมาณการต้นทุนทดแทนสุทธิ ของ อาคารสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรและอุปกรณ์ โครงการ "โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์มินบู เฟส 1" ขนาด 50 เมกกะวัตต์ ติดทางหลวงสายมินบู - แอน เมืองมินบู เขตมาเกว ประเทศสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา
- **บริษัท อู่ทอง ไบโอแมส จำกัด และ บริษัท อู่ทอง ไบโอ พาวเวอร์ จำกัด**
  ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักรอุปกรณ์ ปัจุบันใช้ประโยชน์เป็นโรงงานผลิตไฟฟ้าชีวมวล ตั้งอยู่ติดถนนสายอู่ทอง-ท่าน้ำอ้อย (ทางหลวงหมายเลข 333) ตำบลพลับพลาไชย อำเภออู่ทอง จังหวัดสุพรรณบุรี
- **บริษัท เอสซีจี โลจิสติกส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด**
  ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ท่าเรือ และเครื่องจักรอุปกรณ์ ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็น "ท่าเรือลำเลียงถ่านหินระบบปิด (โครงการวัดบันได)" ของ บริษัท เอสซีจี โลจิสติกส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ติดถนนสายเอเชีย – คลองสะแก ในอำเภอนครหลวง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- **บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน)**
  ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง, เครื่องจักรอุปกรณ์ในกระบวนการผลิตและแปลรูปถ่านหิน และที่ดินว่างเปล่า ซึ่งตั้งอยู่ถนนสายเอเชีย - คลองสะแก (อย. 2033) และติดถนนเลียบคลอง ร.1 ขวา - ป่าสัก แยกจากถนนเอเชีย (ทางหลวงหมายเลข 32) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 27 ในตำบลคลองสะแก อำเภอนครหลวง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์** / Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust : GVREIT
  - สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานสูง 33 ชั้น "อาคารสำนักงานปาร์คเวนเชอร์อีโคเพล็กซ์" หัวมุมถนนวิทยุและถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
  - สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น "อาคารสำนักงานสาทรแสควร์ออฟฟิศทาวเวอร์" หัวมุมถนนสาทรเหนือและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- **กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** (MJLF Property Fund)
  สิทธิการเช่าพื้นที่ร้านค้า ภายในโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน
- **กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท**
  ที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมิวนิตี้มอลล์ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ The Crystal Park และ The Crystal Design Center (CDC) ตั้งอยู่บริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม กรุงเทพมหานคร

- **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยรีเทลอินเวสเม้นต์ / (Thai Retail Investment Freehold Fund : TRIF)**
  ที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้า จำนวน 6 แห่ง ได้แก่ 1. พันธ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน 2. พันธ์ทิพย์ พลาซ่า เชียงใหม่ 3. พันธ์ทิพย์ พลาซ่า บางกะปิ 4. พันธ์ทิพย์ ประตูน้ำ 5. เอเชียทีค เดอะริเวอร์ ฟรอนท์ 6. ตะวันนา และ 7. โอ.พี. เพลส
- **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (PPF)**
  ที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 2.5 ไร่ พร้อมอาคารโรงงาน ภายในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 2 เฟส 15 ยูนิต B3
- **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย**
  ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร รวม 9 หลัง) ซอยสุขสวัสดิ์ 76
- **ทรัสต์พื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (GAHREIT)**
  โรงแรม "เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
- **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**
  สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานให้เช่า รวมจำนวน 14 รายการ ภายในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี
- **กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SPF)**
  โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ภัทร จำกัด
  สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ท่าอากาศยานนานาชาติสมุย อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
- **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท**
  ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงการอิมแพ็ค อารีน่า เอ็กซิบิชั่น และคอนเวนชั่น เซ็นเตอร์
  "IMPACT Arena Exibition and Convention Center"
- **บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)**
  สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ สีลม
  สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 ฟอร์จูนทาวน์ และ อาคารสำนักงาน ซีพี ทาวเวอร์
  สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 พญาไท
- **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนท์เชียล คอมเพล็กซ์**
  สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง โครงการการหอพักนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต (ที ยู โดม เรสซิเดนเชียล คอมเพล็กซ์)
- **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค**
  สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต
- **บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด**
  ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานจำนวน 51 รายการ ของ บริษัท ปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์ค จำกัด จำนวน 51 โรง ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1, 2 และ 3 อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
- **กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ**
  อาคาร ดิ ออฟฟิศเซส แอท เซ็นทรัลเวิลด์, ถ. ราชดำริ, กรุงเทพมหานคร
- **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็พเอฟซี-นิชดาธานี**
  อาคาร Lakeshore-North (A2) และอาคาร Lakeshore-West (A3) ในโครงการนิชดาธานี อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
- **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตรทิจิกสโตรเรจฟันด์**
  ห้องเย็นเกษตรเหนือ จังหวัดสมุทรสาคร, ห้องเย็น พี.พี.ฟูดส์ ซัพพลาย กรุงเทพมหานคร และ โกดังเก็บสินค้า สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริ่งพาร์ท จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

(17) **ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์**

ถ้าไม่มีการระบุเป็นอย่างอื่น การประเมินมูลค่าของบริษัทฯ จะถูกจัดเตรียมขึ้นตามข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย

บริษัทฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า ข้อเสนองานของบริษัทดังรายละเอียดข้างต้น จะตรงตามความต้องการของท่าน และหากท่านเห็นด้วยกับข้อเสนองานนี้ บริษัทขอความกรุณาท่านช่วยลงนามตอบรับท้ายข้อเสนอนี้ และจัดส่งให้กับทางบริษัทสำหรับอ้างอิง จักเป็นพระคุณยิ่ง

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

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

....

สุรศักดิ์ ลิมปอารยะกุล
กรรมการบริหาร
หัวหน้า ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

....
(ตราประทับบริษัท)

ยินดีตอบรับข้อเสนองานนี้
บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

....
(..)
วันที่ ....

....
(ตราประทับบริษัท)

ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

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

1 **คำจำกัดความ**

1.1 "ข้อกำหนด" หมายถึงข้อกำหนดของธุรกิจที่กำหนดไว้ในข้อตกลงนี้และรวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้หรืออ้างถึงในหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดมาตรฐานนี้ มีผลบังคับใช้กับบริการทั้งหมดที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย และไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้ เว้นแต่จะตกลงกันและลงนามเป็นลายลักษณ์อักษรโดยท่านและบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

1.2 "ลูกค้า" (ต่อไปนี้ให้หมายถึง "ท่าน") หมายถึงบุคคล บริษัท องค์กร หรือนิติบุคคลอื่นๆ ที่มีชื่ออยู่ในหนังสือตกลงการว่าจ้างของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่ยอมรับคำสั่งให้ดำเนินงานกับบุคคล บริษัท องค์กร หรือนิติบุคคลอื่นใด และจะไม่ใช้ข้อกำหนดมาตรฐานนี้ เว้นแต่ว่าได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรในการทำหน้าที่ให้กับองค์กรนั้นๆ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธที่จะดำเนินงานกับองค์กรนั้นๆ จนกว่า (ถ้าหากมี) จะดำเนินการตรวจสอบสถานะทางการเงินเพื่อป้องกันการฟอกเงินและภาระความเสี่ยง ในกรณีที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับคำสั่งให้ดำเนินการในกรณีเช่นนั้น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการขอและได้รับหนังสือการค้ำประกันจากบริษัทแม่ของท่าน สำหรับค่าบริการของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ก่อนที่จะรับงาน

1.3 "บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ" หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

1.4 "หนังสือตกลงการว่าจ้าง" หมายถึงหนังสือเสนอราคาหรือใบเสนอราคาที่ส่งถึงท่านพร้อมกับข้อกำหนดเหล่านี้ ในกรณีที่มีข้อขัดแย้งใดๆ ระหว่างข้อกำหนดมาตรฐานที่ระบุไว้ในข้อตกลงนี้กับหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดในหนังสือตกลงการว่าจ้าง จะมีผลบังคับใช้

1.5 "บริการ" หมายถึงบริการเฉพาะที่กำหนดไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง และบริการอื่นๆ ที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร

2 **ค่าบริการ**

2.1 ลูกค้าจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง นอกจากนี้ลูกค้าจะใช้คืนเงินให้แก่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงตามสมควรทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้น เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.2 ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการคิดดอกเบี้ยจากค่าธรรมเนียมที่ค้างชำระ 30 วันหลังจากวันที่ในใบแจ้งหนี้ในอัตรา 1.25% ต่อเดือนนับจากวันที่ในใบแจ้งหนี้จนกว่าจะชำระเงิน หากทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พบว่าจำเป็นต้องใช้ตัวแทนทางกฎหมายหรือตัวแทนเรียกเก็บเงินเพื่อเรียกคืนเงินที่ต้องชำระ ท่านจะต้องชำระค่าใช้จ่ายและการเบิกจ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้น

2.3 ในกรณีก่อนที่จะสรุปผลการประเมินค่า: -

(ก) หากท่านยุติการว่าจ้างนี้ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการยกเลิก หรือ

(ข) หากท่านชะลอการว่าจ้างมากกว่า 1 เดือนหรือปรับเปลี่ยนขอบเขตการทำงานอย่างมีนัยสำคัญหลังจากตกลงว่าจ้าง ส่งผลให้มีงานเพิ่มจากเดิมไม่ว่าจะเป็นส่วนใดก็ตาม ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะคิดค่าบริการเพิ่มเติม

และในแต่ละกรณีค่าบริการดังกล่าวจะถูกคำนวณบนพื้นฐานของเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมที่เกิดขึ้นหรือจำนวนเงินที่ระบุไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง

3 **ใบแจ้งหนี้และการชำระเงิน**

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะออกใบแจ้งหนี้และค่าบริการ เมื่อถึงกำหนดการชำระเงินโดยไม่มีส่วนลดหย่อนหรือข้อโต้แย้ง:

(ก) ในวันที่ระบุไว้หนังสือตกลงการว่าจ้าง; หรือ

(ข) กรณีที่ท่านขอยกเลิกการจ้างซึ่งในกรณีนี้จะใช้ข้อ 2.3

4 **ภาษี**

ค่าบริการ การเบิกจ่ายและค่าใช้จ่ายที่อ้างถึงในข้อกำหนดเหล่านี้เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในหนังสือตกลงการว่าจ้างทั้งหมดจะถูกคิดภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT เพิ่มในกรณีที่เกี่ยวข้อง (และภาษีอื่น ๆ ที่เป็นสากลที่อาจเกิดขึ้นได้)

5 **การเปิดเผยและการตีพิมพ์**

ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของการประเมินมูลค่านี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่อาจถูกรวมไว้ในเอกสารใดๆ ไปตีพิมพ์เป็นเอกสารเผยแพร่ หรือคำสั่งหรือเผยแพร่ในทางใดทางหนึ่ง โดยไม่ได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ในรูปแบบที่กำหนด

6 **มาตรฐานการประเมินมูลค่า**

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

7 **การตรวจสอบ**

การประเมินมูลค่าอาจมีควบคุมภายใต้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย และข้อกำหนดของ RICS

8 **พอร์ตโฟลิโอ**

ในกรณีที่ได้รับการร้องขอเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าพอร์ตโฟลิโอ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นการเฉพาะกับท่านเป็นอย่างอื่น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินแยกอย่างเป็นอิสระจากกัน บนสมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินนั้นได้ทำการตลาดในลักษณะที่เป็นระบบ

9 **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ และผู้ประเมิน ไม่มีผลประโยชน์ทางการเงินเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งในอดีต ปัจจุบันหรือที่คาดหวังในอนาคตและความคิดเห็นที่แสดงออกโดยไม่มีอคติใด ๆ

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินอิสระตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการประเมินค่าสากล

10 **ความเชี่ยวชาญ**

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยืนยันว่าผู้ประเมินที่รับผิดชอบในรายงานการประเมินค่านี้ตรงตามข้อกำหนดของมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย มีความรู้เพียงพอในปัจจุบันของตลาดนั้น ๆ และมีทักษะและความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเหมาะสม

11 **กรรมสิทธิ์และภาระผูกพัน**

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

12 **แหล่งข้อมูล**

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อ้างอิงข้อมูลที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับ โดยแหล่งข้อมูลที่ระบุไว้หรืออย่างอื่นโดยลูกค้าหรือที่ปรึกษากฎหมายหรือผู้เชี่ยวชาญของลูกค้าเกี่ยวกับรายละเอียดของการเช่า (ขึ้นอยู่กับ "สัญญาเช่า" ที่แนบมาในรายงานฯ) หนังสือยินยอมและเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ได้สรุปไว้ในรายงานของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ถือว่าข้อมูลนี้ครบถ้วนและถูกต้อง

13 **คุณลักษณะของทรัพย์สินที่จะประเมิน**

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

14 **ขอบเขตทรัพย์สิน**

แผนผังต่างๆ ที่อยู่ในรายงานใช้เพื่อการกำหนดขอบเขตที่ตั้งทรัพย์สินเท่านั้น และไม่ควรใช้เพื่อกำหนดขอบเขตกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ์การใช้ภาระจำยอม ขอบเขตของทรัพย์สินมีการระบุไว้ตามข้อมูลที่ให้ไว้กับทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ และ/หรือความเข้าใจของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เกี่ยวกับขอบเขตทรัพย์สินนั้น

15 **ความปลอดภัยบนความเสี่ยง**

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อยู่บนสมมุติฐานว่าทรัพย์สินจะปลอดภัยต่อความเสี่ยงตามปกติทุกประการรวมถึงการก่อการร้าย น้ำท่วมและระดับน้ำที่เพิ่มขึ้นในระดับปกติซึ่งเป็นที่ยอมรับได้

16 **การวัด**

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการวัดจากแผนผังมาตราส่วนและได้ทำการสอบทานเพื่อให้แน่ใจว่าการวัดนั้นอยู่ในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ตามมาตรฐานทั่วไป

17 **สภาพโครงสร้าง**

การสำรวจสภาพอาคารโครงสร้างอาคารและพื้นดินโดยละเอียด การบริการด้านเทคนิคดังกล่าวจะต้องดำเนินการโดยผู้สำรวจอาคารหรือวิศวกรผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางและไม่อยู่ในขอบเขตของการประเมินมูลค่า

เนื่องจากทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบหรือทดสอบใดๆ กับบริการเหล่านี้ยกเว้นที่ได้รับคำสั่งให้ทำเช่นนั้น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จึงไม่สามารถรายงานได้ว่าทรัพย์สินไม่มีความผิดพลาดทางโครงสร้าง มีความเสียหายหรือข้อบกพร่องในลักษณะอื่นใด รวมทั้งความเสื่อมโดยปกติวิสัยเนื่องจากการใช้งาน ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพิจารณาและทำการสำรวจอาคารโดยอ้างอิงข้อบกพร่องหรือข้อมูลการซ่อมบำรุง ที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับคำแนะนำหรือที่ทราบระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน นอกจากนั้นถือว่าทรัพย์สินนั้นปราศจากความบกพร่องใดๆ

18 **สภาพพื้นดิน**

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ สันนิษฐานว่าไม่มีสภาพพื้นดินหรือดินที่มีลักษณะไม่เหมาะสมและสามารถรับน้ำหนักของทรัพย์สินนั้นๆอย่างเพียงพอ สำหรับอาคารที่สร้างขึ้นแล้วหรือจะถูกสร้างขึ้น

19 **ประเด็นสิ่งแวดล้อม**

การตรวจสอบเรื่องสิ่งแวดล้อม ควรว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อมที่มีเชี่ยวชาญเฉพาะทาง ในกรณีที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับผลสรุปของการตรวจสอบดังกล่าว ซึ่งทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับคำแนะนำให้ไว้วางใจสิ่งเหล่านี้ จะถูกสะท้อนให้เห็นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากแหล่งที่มาและลักษณะของการสอบถาม ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพยายามชี้ให้เห็นถึงข้อบ่งชี้หรือเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจนซึ่งเป็นที่ทราบถึงการปนเปื้อนที่เป็นอันตรายที่เกิดขึ้นระหว่างการสอบถามการประเมินค่าของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

อย่างไรก็ตามทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่ได้เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อม ดังนั้นทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จึงไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบทางวิทยาศาสตร์ของที่ดินหรืออาคารหรือการปนเปื้อนใดๆ และไม่ทำการค้นหาที่มาเพื่อค้นหาหลักฐานของกิจกรรมในอดีตซึ่งอาจระบุการปนเปื้อนนั้น ในกรณีที่ไม่มีการตรวจสอบที่เหมาะสมและในกรณีที่ไม่มีเหตุผลชัดเจนที่นำสงสัยว่าอาจมีการปนเปื้อน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่บนสมมุติฐานว่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้รับผลกระทบ ในกรณีที่สงสัยว่าจะมีการปนเปื้อน แต่ยังไม่ได้ทำการตรวจสอบอย่างเพียงพอและให้ข้อมูลต่อบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ถือว่างานประเมินมูลค่าทรัพย์อยู่ภายใต้เงื่อนไขแล้ว

20 **เช่าระยะยาว**

ท่านควรยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรหากต้องการให้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อ่านสัญญาเช่า ในกรณีที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อ่านสัญญาเช่าต้องไม่ตีความเอกสารเหล่านี้โดยไม่อ้างอิงถึงทนายความ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการซื้อหรือกู้ยืมต่อความปลอดภัยของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

21 **ข้อมูลต้นทุนค่าก่อสร้าง**

นอกจากนี้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยังได้เปรียบเทียบต้นทุนต่อหน่วยดังกล่าวกับต้นทุนการก่อสร้างมาตรฐานตามที่ตีพิมพ์โดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นแบบรูปแบบเพิ่มเติมสำหรับการตรวจสอบผลลัพธ์ของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ใช้วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาวิธีเส้นตรง สำหรับการคำนวณตัวเลขค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาดังกล่าวได้คำนึงถึงอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ของอาคารหรือสินทรัพย์แล้ว

22 **การเปรียบเทียบข้อมูลตลาด**

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

23 **เกณฑ์การประเมินมูลค่า**

ผู้ประเมิน ต้องแจ้งให้ลูกค้าทราบถึงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน พื้นฐานของการประเมินมูลค่าจะได้รับการตกลงกับลูกค้าในจดหมายสัญญา ที่ครอบคลุมข้อกำหนดเฉพาะสำหรับการประเมิน เว้นแต่จะได้มีการตกลงเฉพาะเรื่อง มูลค่าที่ผู้ประเมิน ประเมินจะต้องเป็นราคาตลาดปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า โดยปกติทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะตั้งสมมุติฐานว่าทรัพย์สินที่มีมูลค่าได้ถูกสร้างขึ้นหรือกำลังก่อสร้างและถูกครอบครองและใช้งานอย่างสอดคล้องกันและไม่มีการฝ่าฝืนกฎหมายทั้งหมด ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงกฎหมายควบคุมอาคารที่เหมาะสมและประกาศทางกฎหมายที่เป็นนัยยะสำคัญ นอกจากจะได้รับการยกเว้นเฉพาะที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ สมมุติฐานต่อไปว่าสำหรับการใช้งานใดๆของทรัพย์สินซึ่งเป็นไปตามรายงานนั้นได้รับใบอนุญาต ใบรับรองและการอนุญาตใด ๆ ที่จำเป็นทั้งหมด นอกจากจะได้รับการยกเว้นเฉพาะที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

23.1 มูลค่าตลาด:

การประเมินมูลค่าตามมูลค่าตลาดมาจากนิยามและกรอบแนวคิดของการประเมิน RICS - มาตรฐานสากล 2017 (Red Book)

มูลค่าตลาดหมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

Knight Frank

มูลค่าตลาดเป็นราคาที่ดีที่สุดที่ผู้ขายจะได้รับอย่างสมเหตุสมผลและราคาที่ได้เปรียบที่สุดคือราคาที่ผู้ซื้อได้รับอย่างสมเหตุสมผล การประมาณการนี้จะไม่รวม ราคาประเมินที่สูงหรือต่ำเกินจริงโดยข้อกำหนดพิเศษหรือสถานการณ์ เช่นการจัดหาเงินทุนผิดปรกติ การขายและการเช่ากลับคืน การพิจารณาพิเศษอื่นๆ หรือการให้สัมปทานที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับการขาย มูลค่าตลาดของสินทรัพย์และหนี้สินยังถูกประมาณโดยไม่คำนึงถึงต้นทุนการขายหรือการซื้อ (หรือการทำธุรกรรม) และไม่มีการหักกลบสำหรับภาษีที่เกี่ยวข้องใด ๆ

อย่างไรก็ตามการประเมินค่านั้น ดำเนินการเพื่อวัตถุประสงค์ที่หลากหลาย รวมถึงการขาย การซื้อ การเช่า จำนอง การจัดอันดับ การซื้อภาคบังคับ การประกันภัย ภาคทัณฑ์และวัตถุประสงค์ด้านภาษีอื่นๆ บางครั้งจำเป็นต้องมีพื้นฐานของการประเมินมูลค่าอื่นที่ไม่ใช่ "ราคาตลาด" เช่นเมื่อทำการประเมินเพื่อการประกัน อย่างไรก็ตามหากไม่ได้ตกลงเป็นอย่างอื่นตัวเลขการประเมินของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะแสดงถึงความเห็นของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์หรือหนี้สินตามที่กำหนดไว้ข้างต้น

23.2 ค่าเช่าตลาด:

หมายถึง ราคาค่าเช่าของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงเช่ากันได้ระหว่างผู้เต็มใจให้เช่ากับผู้เต็มใจเช่า ณ วันที่ประเมินค่าเช่า ภายใต้เงื่อนไขการเช่าปกติที่ผู้เช่าผู้ให้เช่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอเช่าทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเช่าด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน

24 ขอบเขตของความรับผิดและการเปิดเผยข้อมูล

24.1 รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะและถือเป็นความลับของท่านและลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานนี้ควรจะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

24.2 การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรืองบการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบ และรายละเอียดของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เท่านั้น

24.3 ไม่มีข้อเรียกร้องที่จะเกิดขึ้นที่มาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความเป็นสมาชิก ลูกจ้าง หุ้นส่วน หรือการเป็นที่ปรึกษาของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ บุคคลเหล่านั้นจะไม่ได้มีหน้าที่ส่วนบุคคลของการดูแลให้กับบุคคลใดๆ และเรียกร้องใดๆ สำหรับความเสียหายที่จะต้องถูกนำไปสู่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

24.4 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ต่อไปนี้:

(ก) สำหรับบริการใดๆ ที่อยู่นอกขอบเขตของบริการที่ตกลงกันว่าจะต้องดำเนินการโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

(ข) ต่อบุคคลที่สาม หรือ

(ค) ค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

24.5 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการว่าจ้าง

24.6 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียเป็นจำนวน 10 เท่าของจำนวนค่าธรรมเนียมที่ได้รับ ซึ่งต้องไม่มากกว่า 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินซื้อประกันภัยความรับผิดทางวิชาชีพของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร) ผู้ว่าจ้างไม่สามารถเรียกร้องค่าชดใช้ความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากพนักงาน หุ้นส่วน ผู้อำนวยการ กรรมการ หรือที่ปรึกษาของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ยกเว้นเป็นความเสียหายที่เกิดจากการฉ้อโกงหรือการละเลยในหน้าที่ส่วนบุคคล ข้อกำหนดข้างต้นไม่รวมถึงความรับผิดที่เกิดจากการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บทางร่างกาย ที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ของเรา หรือค่ารับผิดอื่นซึ่งอาจไม่ถูกรวม อันมีสาเหตุจากประเด็นข้อกฎหมาย

24.7 ข้อกำหนดไม่รวมถึงความรับผิดที่เกิดจากการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บทางร่างกาย ที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ของเรา หรือค่ารับผิดอื่นซึ่งอาจไม่ถูกรวม อันมีสาเหตุจากประเด็นข้อกฎหมาย

25 การชดใช้ค่าเสียหาย

ท่านตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายแก่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เทียบกับค่าธรรมเนียมค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะต้องเสียตามเหตุผล (ไม่เพียงเท่านั้น):

(ก) การใช้รายงานของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

(ข) การบิดเบือนความจริงโดยท่านหรือด้วยอำนาจของท่านต่อบุคคลที่สามต่อคำแนะนำที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ มอบให้;

(ค) การบิดเบือนความจริงต่อบุคคลที่สามในขอบเขตการมีส่วนร่วมของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ในรายงาน

26 การมอบหมาย

ท่านหรือบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่สามารถมอบหมายข้อตกลงนี้หรือข้อกำหนดใด ๆ ให้กับบุคคลที่สามเว้นแต่จะตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร

27 ความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม

รายงานนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้งานส่วนตัวและเป็นความลับของลูกค้าเท่านั้น ไม่ควรถูกนำกลับมาใช้ใหม่ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ หรือให้บุคคลอื่นใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน บุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานควรได้รับการประเมินมูลค่าของตนเองก่อนที่จะดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

28 ขั้นตอนการร้องเรียน

หากท่านมีข้อสงสัยเกี่ยวกับบริการของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ โปรดแจ้งตั้งแต่แรกกับผู้ประเมินราคาที่เกี่ยวข้อง หากการดำเนินการนี้ไม่ได้ผลที่น่าพอใจโปรดติดต่อหัวหน้าฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะส่งตามขั้นตอนการร้องเรียนตามคำร้องขอ

29 รายงานความถูกต้องแม่นยำ

รายงานจะสมบูรณ์และมีผลเฉพาะเมื่อได้รับการลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราหรือตราประทับของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

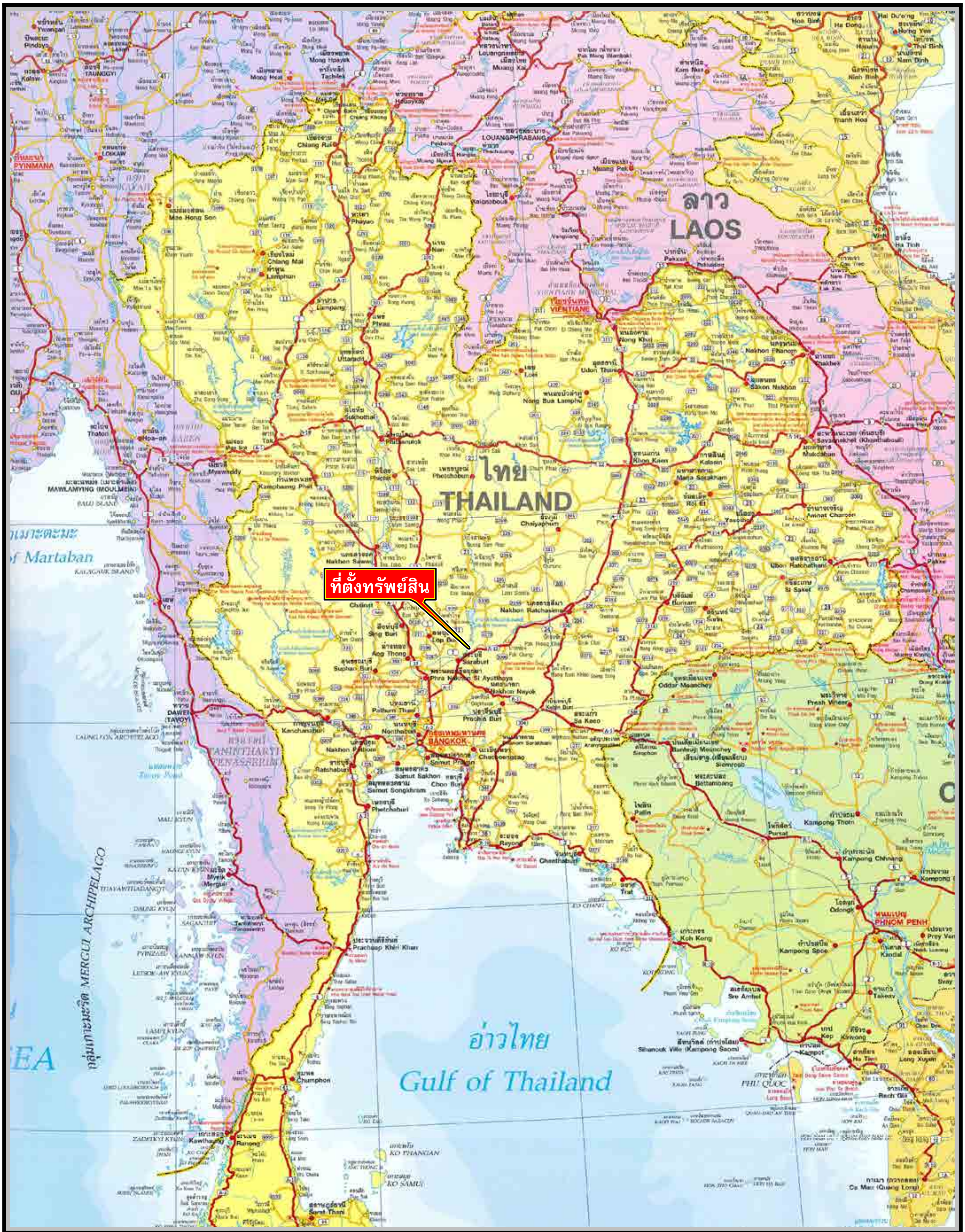
30 กฎหมายและอำนาจศาล

30.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะต้องได้รับการติดต่อและแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีที่จำเป็นต้องมีคำให้การในศาล ค่าธรรมเนียมจะดำเนินการเรียกเก็บโดยแยกจากค่าบริการเดิมในลักษณะคิดตามเวลาต้นทุนจริง

30.2 ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ตีความภายใต้การควบคุมและดำเนินการตามกฎหมายของประเทศไทยโดยไม่คำนึงถึงกฎหรือข้อบังคับที่ขัดแย้งต่อกฎหมายใดๆ

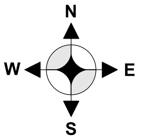
ภาคผนวก ก

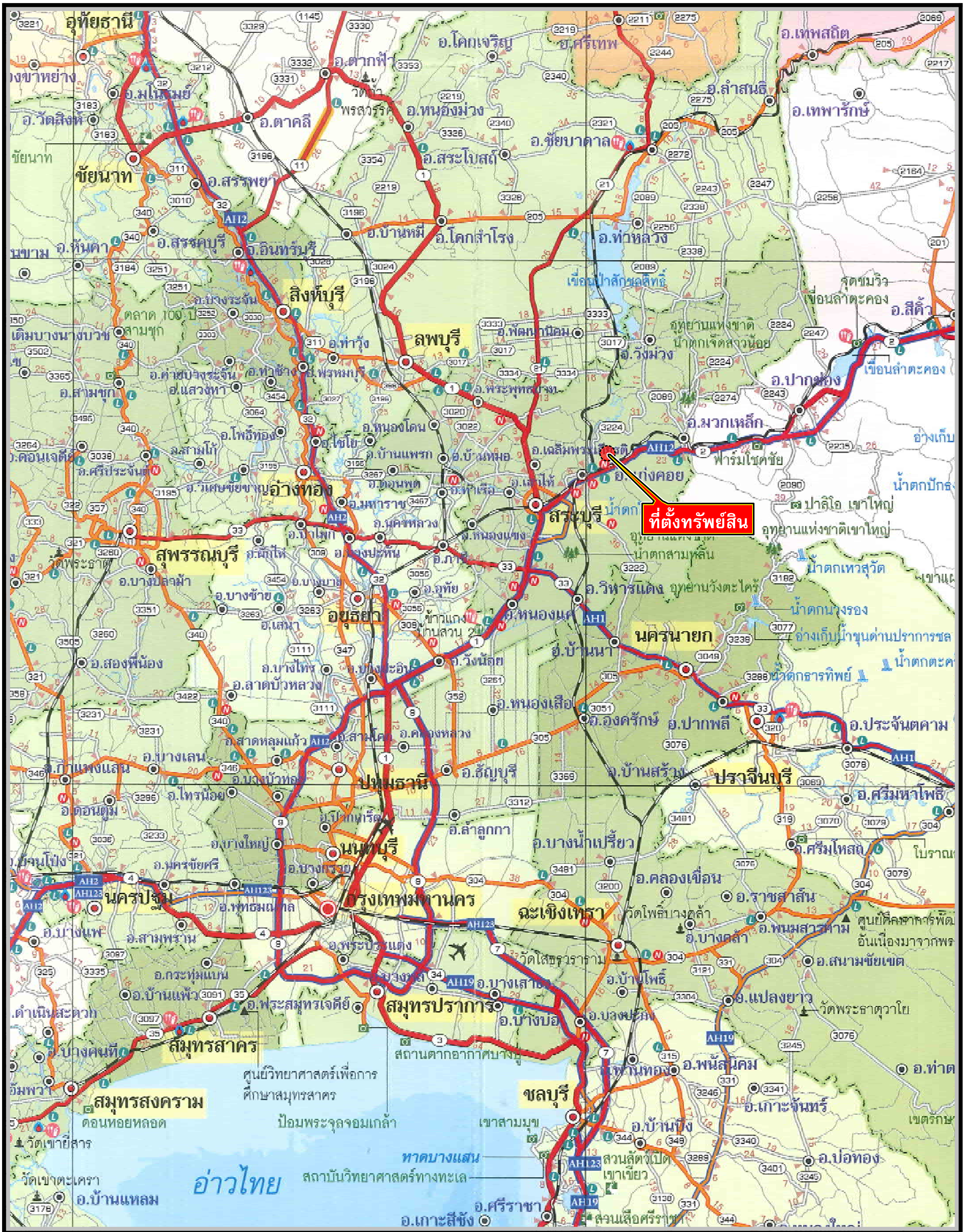
แผนที่ประเทศไทย และแผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

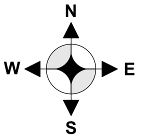


ก : แผนที่ประเทศไทย

ไม่เข้ามาตราส่วน







ก : แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

ไม่เข้ามาตราส่วน

ภาคผนวก ข

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทางอากาศ

Knight Frank

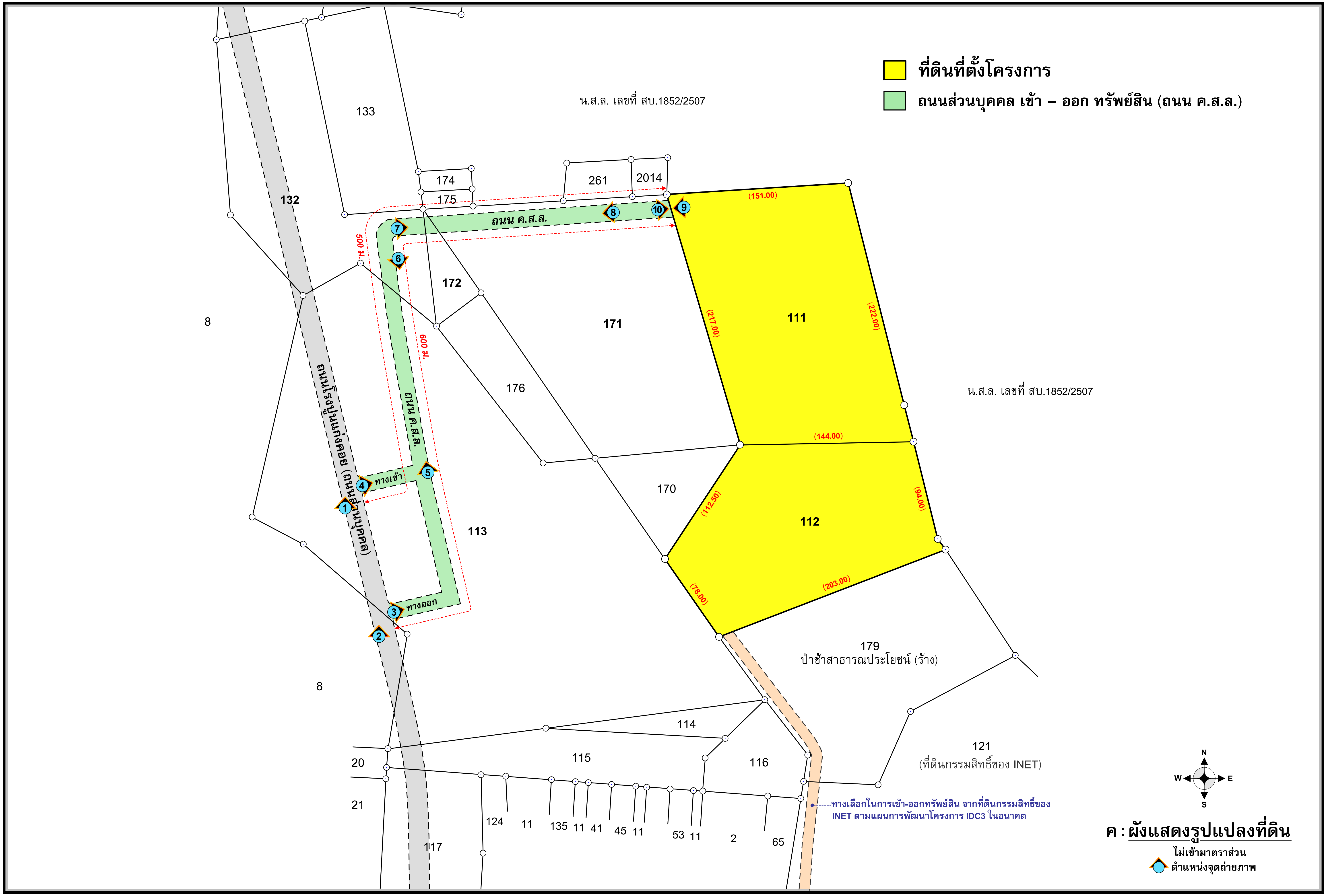
Newmark Knight Frank Global

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
"ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET – IDC3) เฟส 1"
น.ส.ล. เลขที่ สบ.1852/2507
133
174
175
261
2014
132
ถนนส่วนบุคคล (ค.ส.ล.)
INET-IDC3
(151.00)
500 ม.
172
171
111
(217.00)
(222.00)
8
600 ม.
ถนนโรงปูนแก่งคอย (ถนนส่วนบุคคล)
ถนนส่วนบุคคล (ค.ส.ล.)
176
(144.00)
ทางเข้า
170
(112.50)
(94.00)
112
113
ทางออก
บริษัทสยามวิจัย
และนวัตกรรมจำกัด
(78.00)
(203.00)
179
ป่าช้าสาธารณประโยชน์ (ร้าง)
8
114
20
115
116
121
(ที่ดินกรรมสิทธิ์ของ INET)
บ้านร่มไม้ แก่งคอย
21
124
11
135
11
41
45
11
53
11
2
65
117
N
W
E
S
ข : ภาพถ่ายทางอากาศ
ไม่เข้ามาตราส่วน

ภาคผนวก ค

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน และผังทางเลือกในการ เข้า - ออก

Knight Frank



Newmark Knight Frank Global

ค : ผังทางเลือกในการ เข้า - ออก

ไม่เข้ามาตราส่วน

Knight Frank

ภาคผนวก ง
ผังบริเวณ และแบบแปลนอาคาร

MASTER PLAN (PHASE-5)

0 5M 10M 20M 50M

INET PHASE-5 : BUILDING AREA SUMMARY (LAND AREA 15.35 RAIS)

ITEM	BUILDING	AREA (SQ.M.)	STOREY	REMARK
1	115 KV SUB-STATION	-	1	-
2	DATA CENTER-1	4,400	2	-
3	DATA CENTER-2	4,400	2	-
4	UTILITY BUILDING-1	2,460	3	-
5	UTILITY BUILDING-2	2,460	3	-
6	GUARD HOUSE	90	1	-
7	OFFICE	430	2	-
8	BCP CENTER	1,880	2	30 PARKING STALLS
9	MULTI-PUPRPOSE HALL	600	1	120 SEATS (200 P-ASSEMBLY HALL)
10	COVERED WALKWAY	350	2	-
11	PARKING AREA	400	-	20 PARKING STALLS
	TOTAL	17,470	-	50 PARKING STALLS

BCP CENTER : SITE AREA EFFICIENCY

	TOTAL LAND PLOT (PH-5)	24,561		15.35 RAIS
1	LAND PLOT FOR BCP	8,000	100%	5 RAIS (32.6% OF TOTAL)
2	BUILDING COVERED AREA	2,335		
3	INTERNAL ROAD AREA	2,665		
4	GREEN AREA	3,000		
5	SALABLE AREA	2,880	36%	BUILDING 8, 9 & PARKING AREA

สรุปการใช้ที่ดินสาธารณะประโยชน์ 15.73 ไร่

ลำดับ	อาคาร	พื้นที่ (ตรม)	รายละเอียด
21	อาคารเอนกประสงค์	800	อาคาร 1 ชั้น 20 x 40 ม.,รองรับ 200 คน
22	สนามฟุตซอล	1,120	25 x 40 ม
23	ลานกิจกรรมกลางแจ้ง	990	
24	เส้นทางวิ่งจ็อกกิ้ง	880	ระยะทาง 435 ม
25	เส้นทางขี่จักรยาน	1,060	ระยะทาง 525 ม
26	ลาน + ที่จอดรถ	1,500	ลานจอดรถ 980 ตรม,ลาน 520 ตรม
27	สวน	16,222	
28	ถนนเข้าโครงการฯ	2,598	รวมไหล่ทางสำหรับวางระบบสาธารณูปโภค
	รวม	25,170	รถยนต์ 24 คัน, รถจักรยานยนต์ 72 คัน

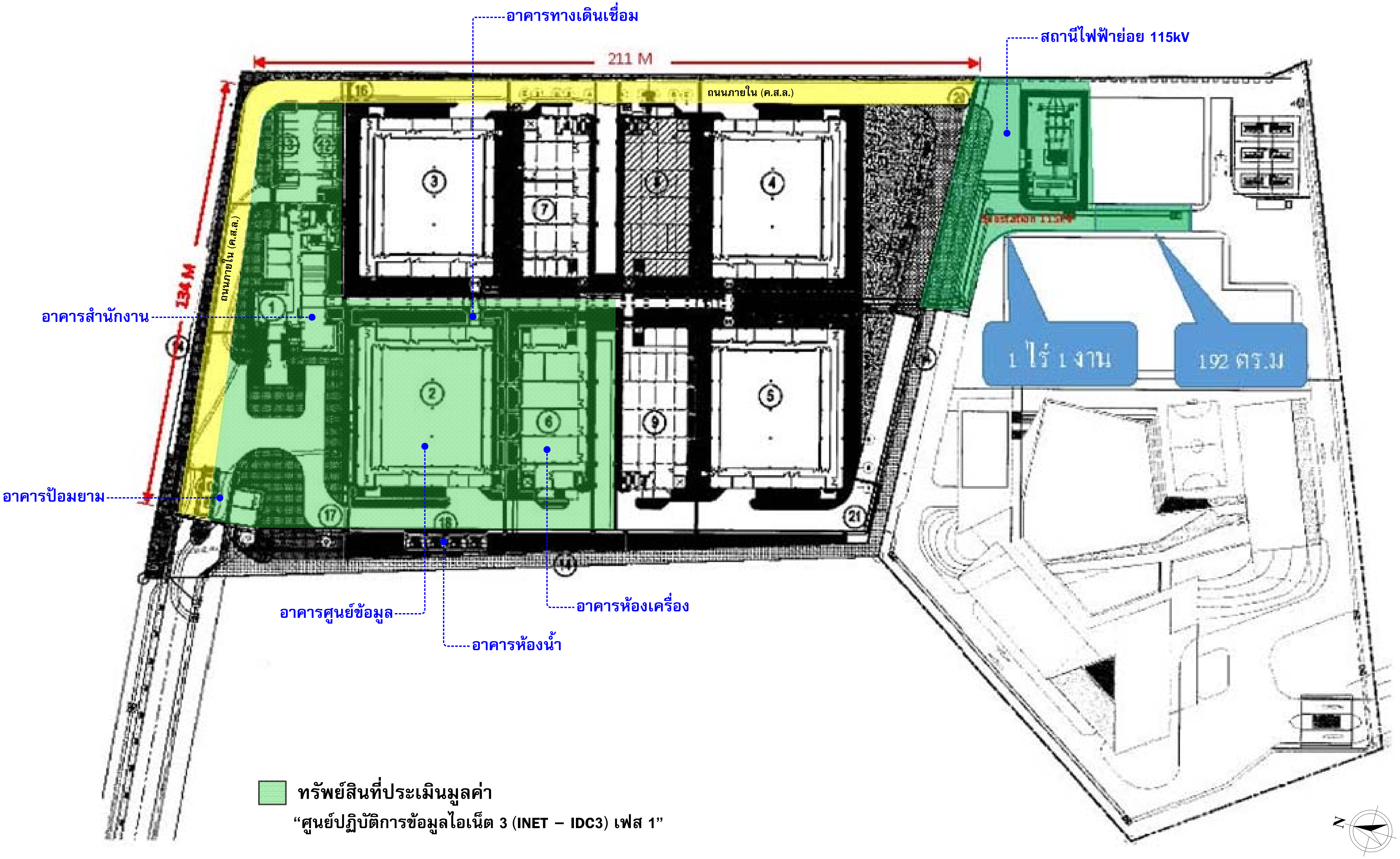
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

“ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET – IDC3) เฟส 1”

ง : ผังบริเวณ

ไม่เข้ามาตราส่วน

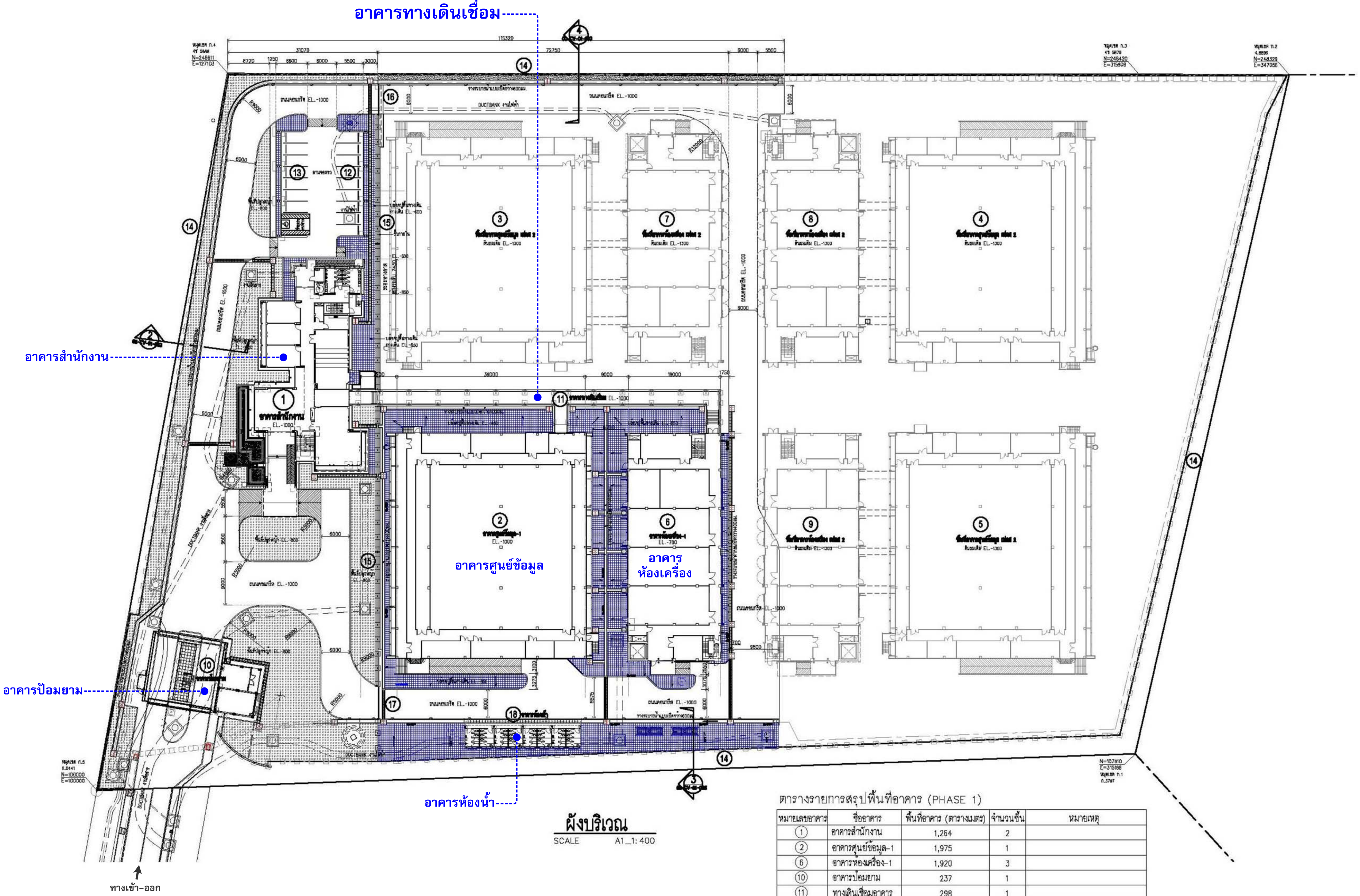
ตำแหน่งจุดถ่ายภาพ



ง : ผังบริเวณ

ไม่เข้ามาตราส่วน

Newmark Knight Frank Global



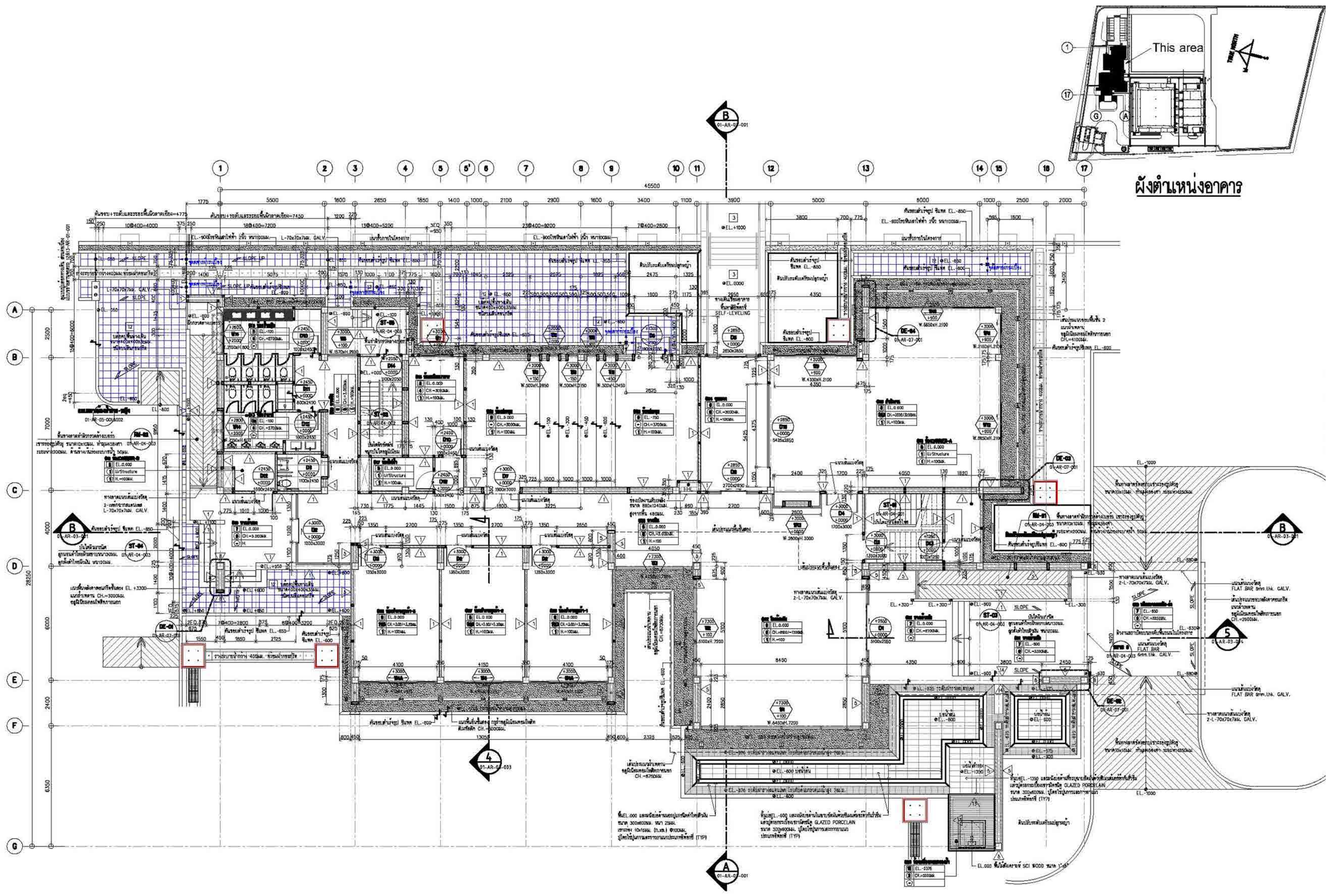
ตารางรายการสรุปพื้นที่อาคาร (PHASE 1)

หมายเลขอาคาร	ชื่ออาคาร	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวนชั้น	หมายเหตุ
1	อาคารสำนักงาน	1,264	2	
2	อาคารศูนย์ข้อมูล-1	1,975	1	
6	อาคารห้องเครื่อง-1	1,920	3	
10	อาคารป้อมยาม	237	1	
11	ทางเดินเชื่อมอาคาร	298	1	
12	อาคารที่จอดรถ-1	160	1	
13	อาคารที่จอดรถ-2	160	1	
14	รั้วภายนอก	–	–	
15	รั้วภายใน	–	–	
16	ประตูรั้วภายใน-1	–	–	
17	ประตูรั้วภายใน-2	–	–	
18	อาคารห้องน้ำ	115	1	
	รวมพื้นที่อาคาร	6,129		

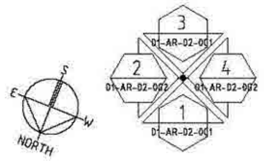
ง : ผังบริเวณ

ไม่เข้ามาตราส่วน

Knight Frank



อาคารสำนักงาน

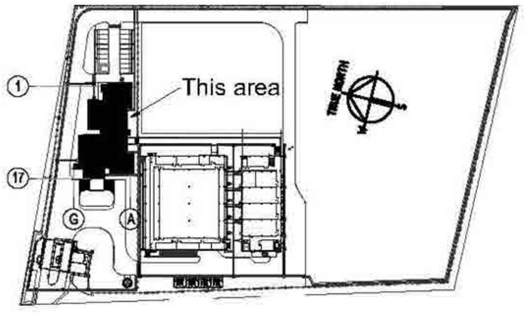


ผังพื้นชั้นล่าง

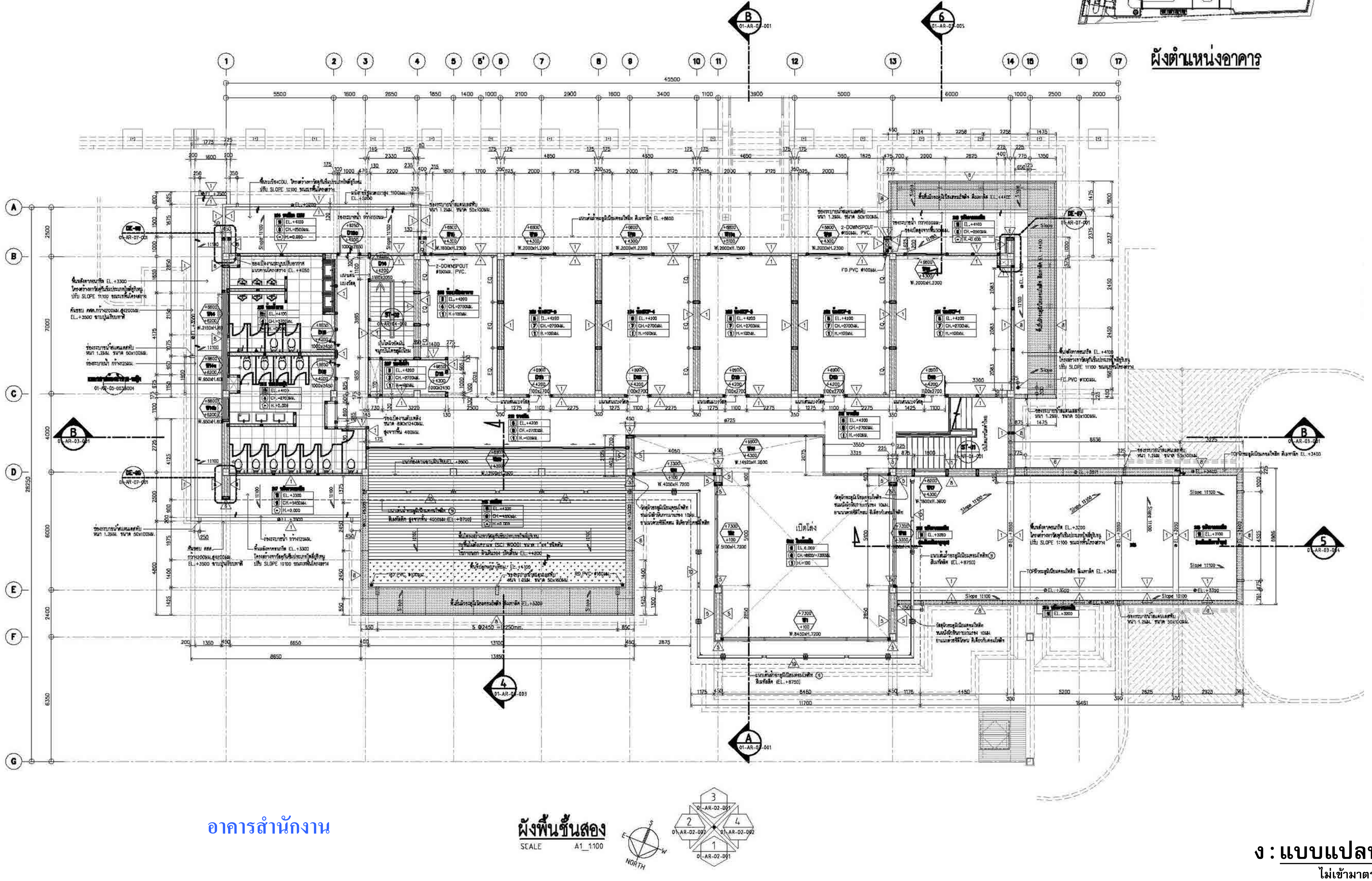
SCALE A1_1:100

ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



ผังตำแหน่งอาคาร



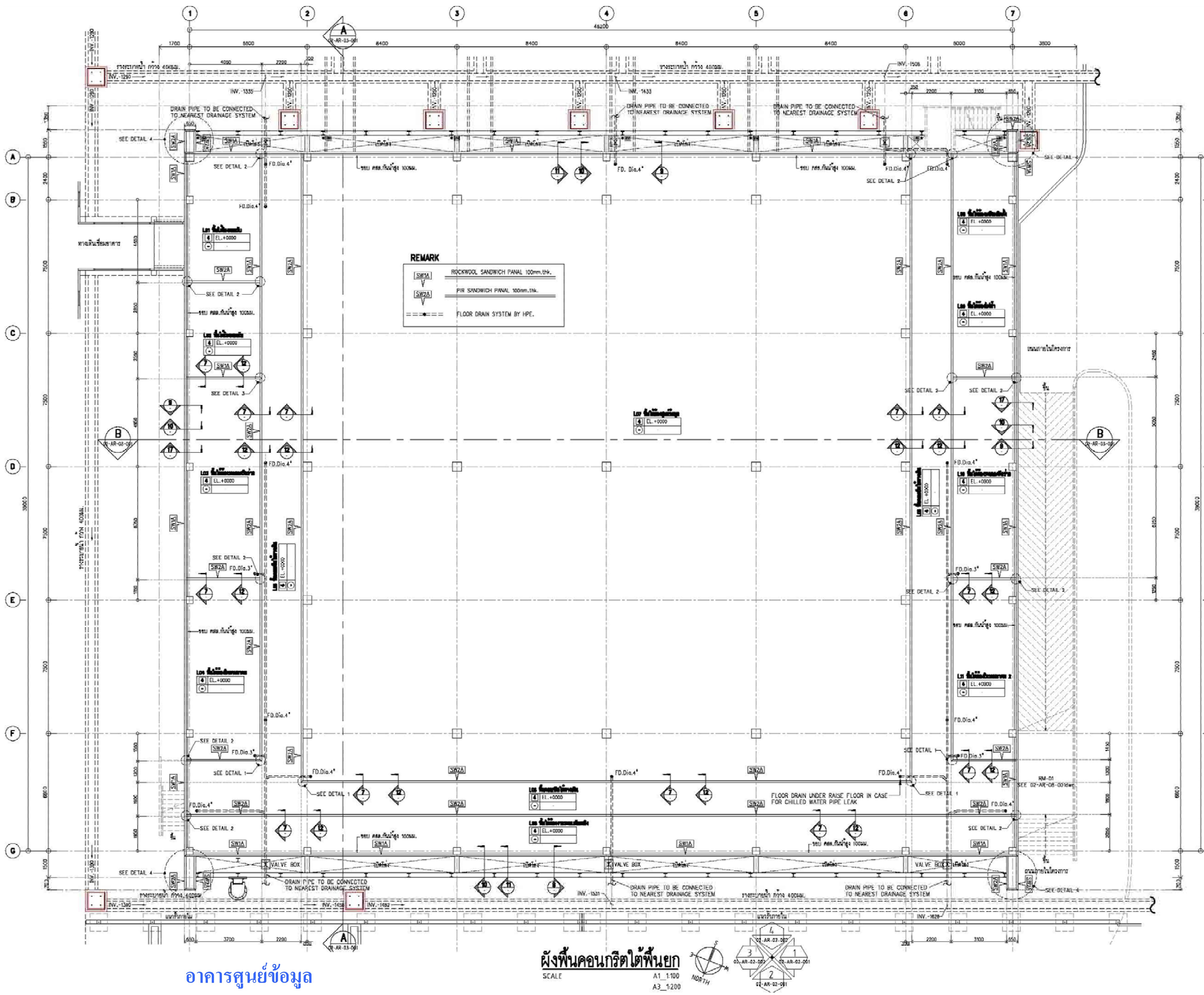
อาคารสำนักงาน

ผังพื้นชั้นสอง

SCALE A1 1:100

ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน

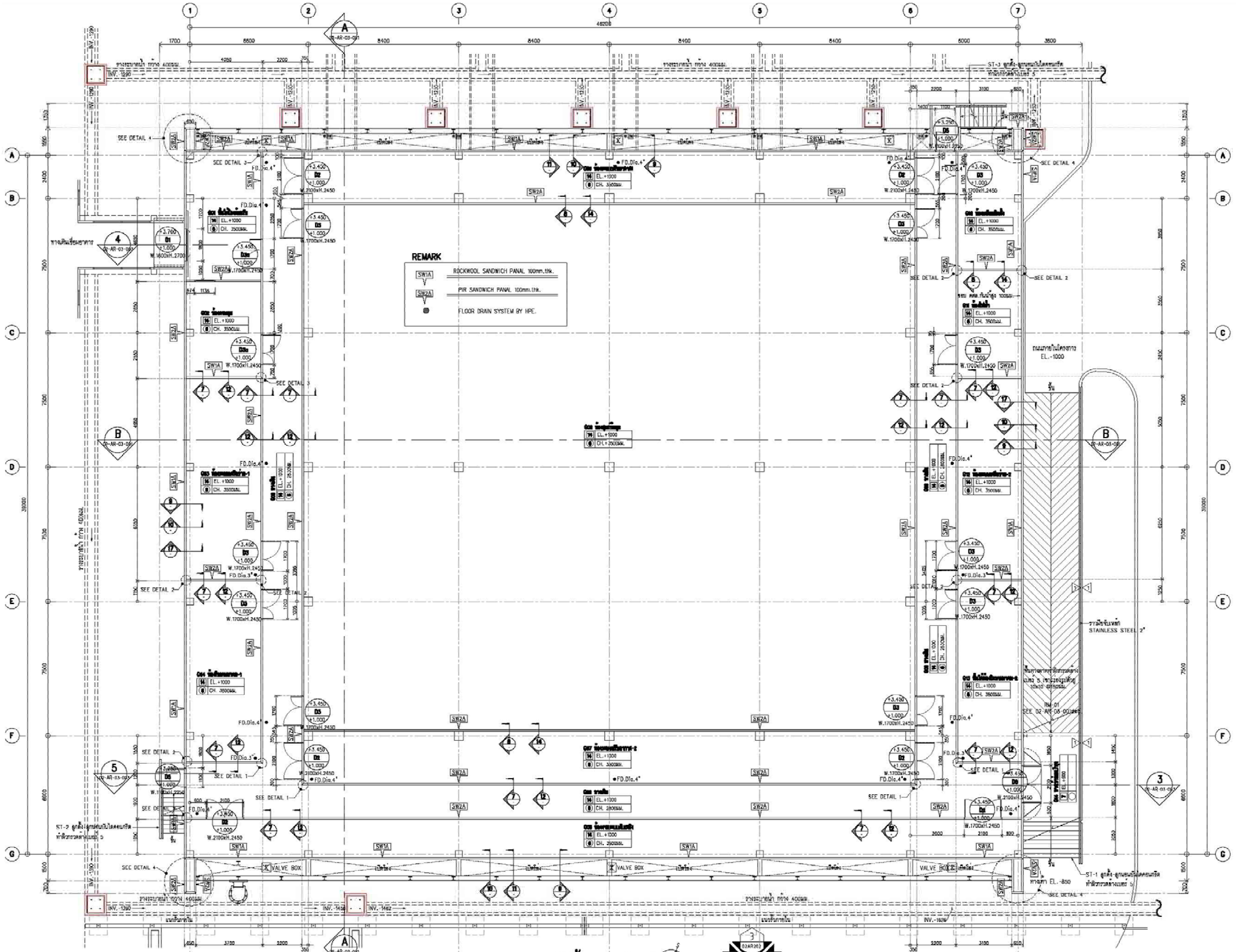


อาคารศูนย์ข้อมูล

แปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน

Knight Frank

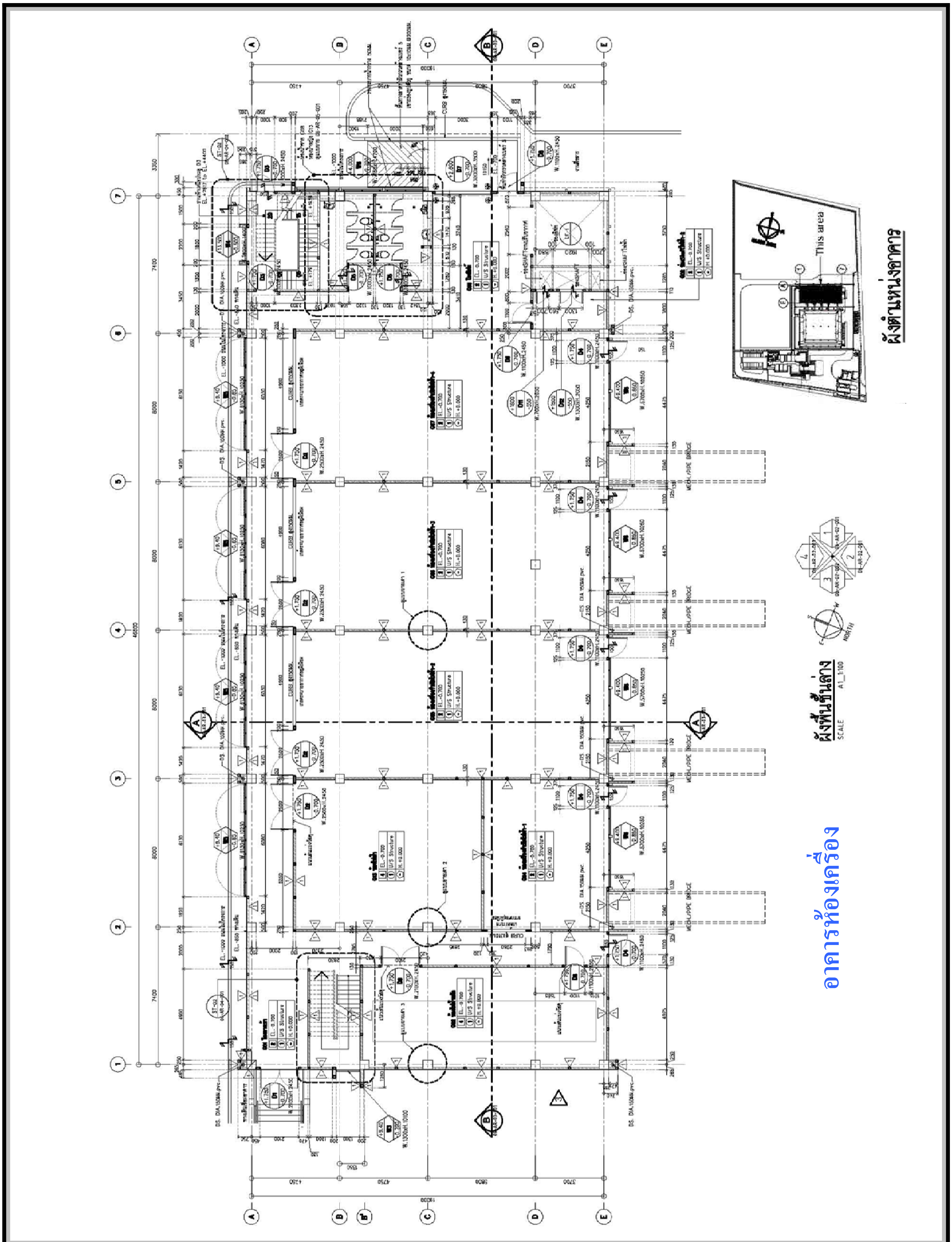


ผังพื้นยกระดับ
SCALE A1_1:100
A3_1:200

อาคารศูนย์ข้อมูล

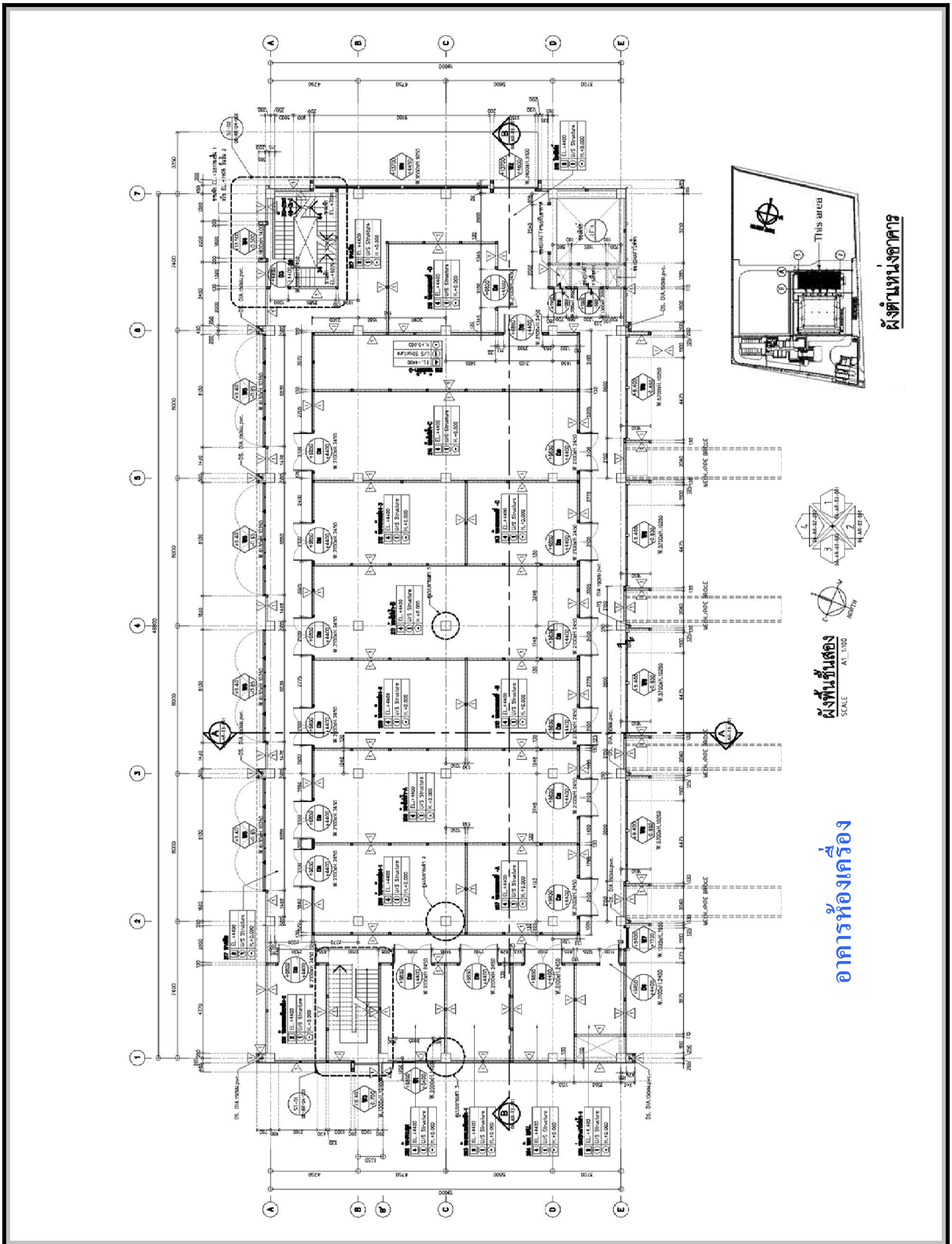
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



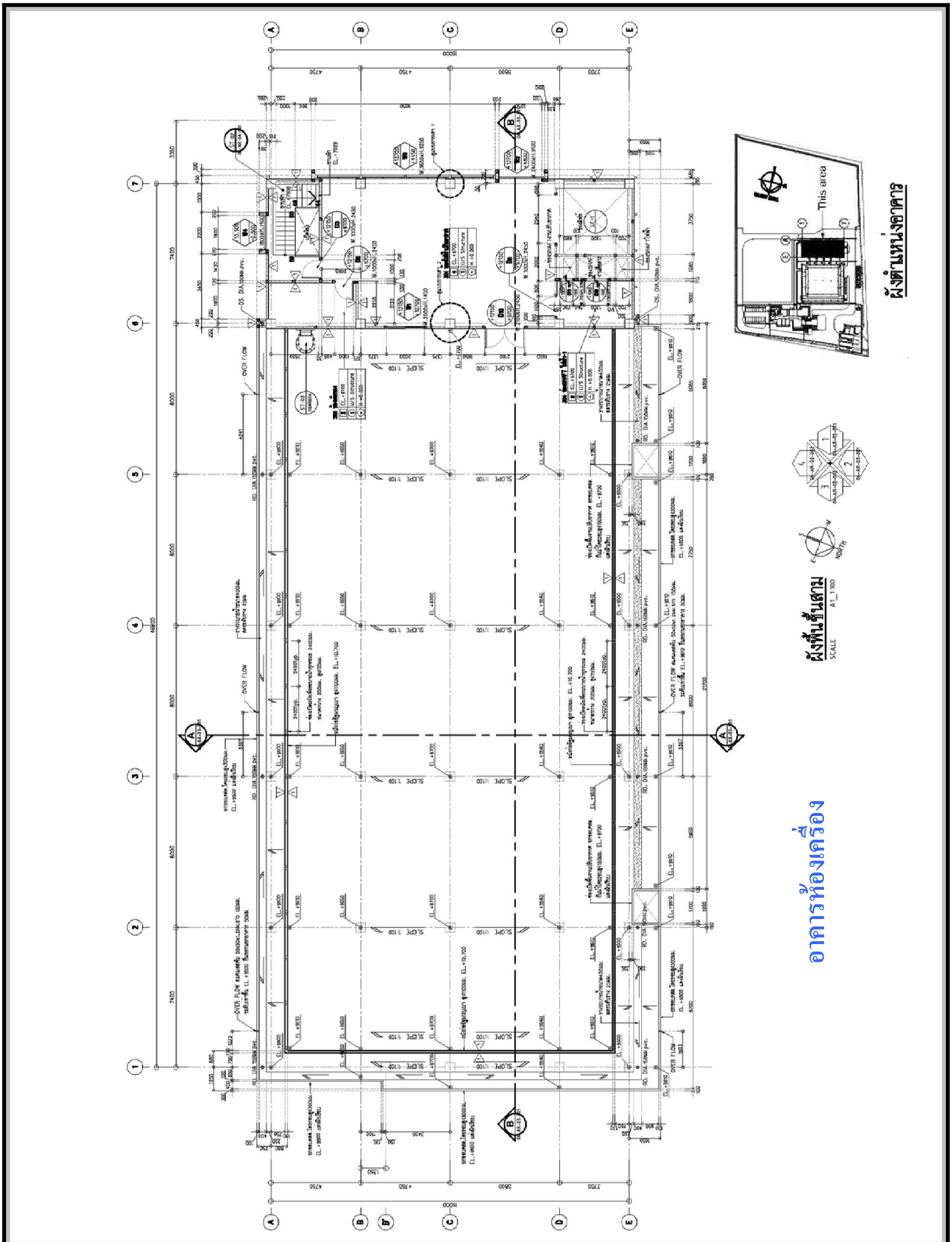
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



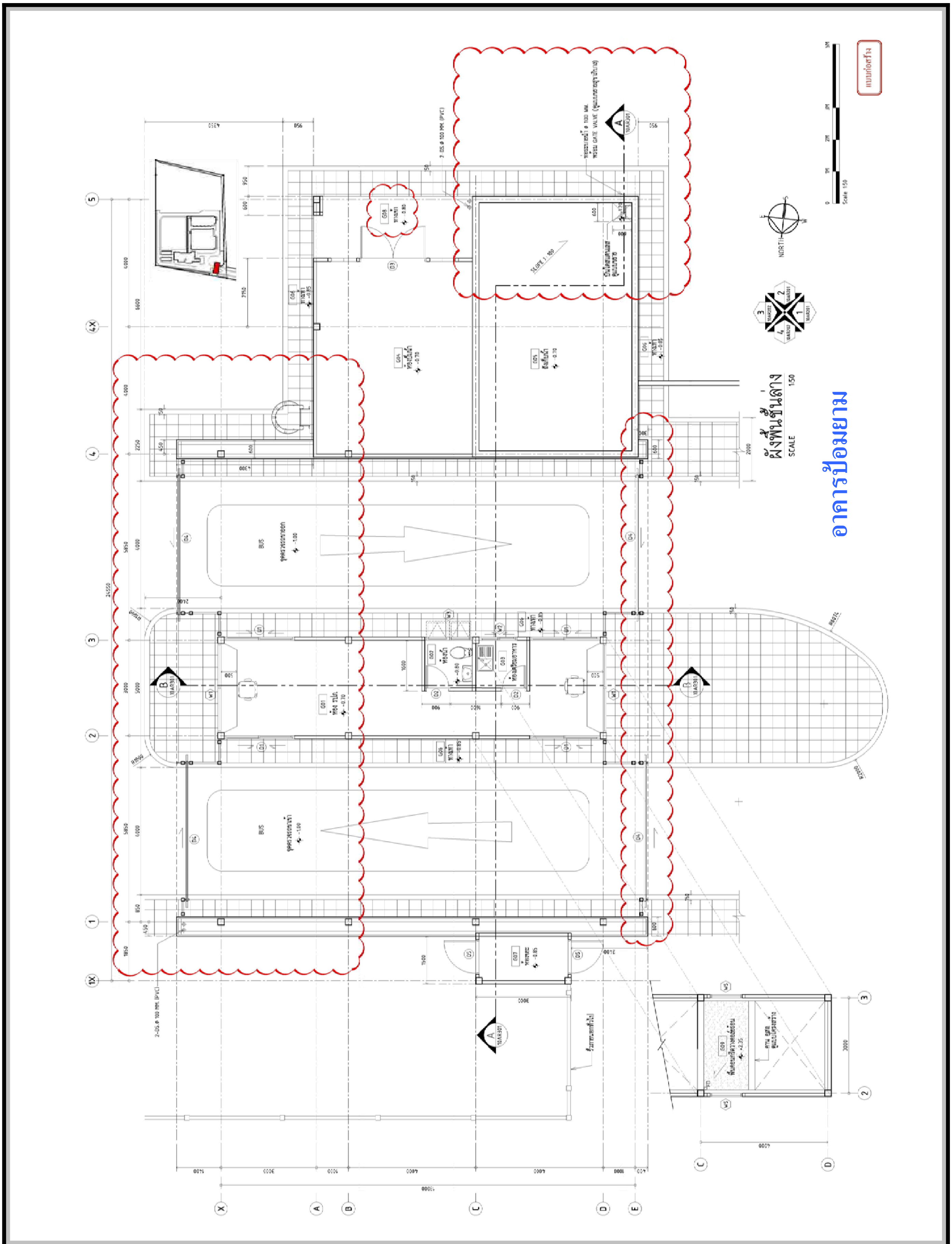
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



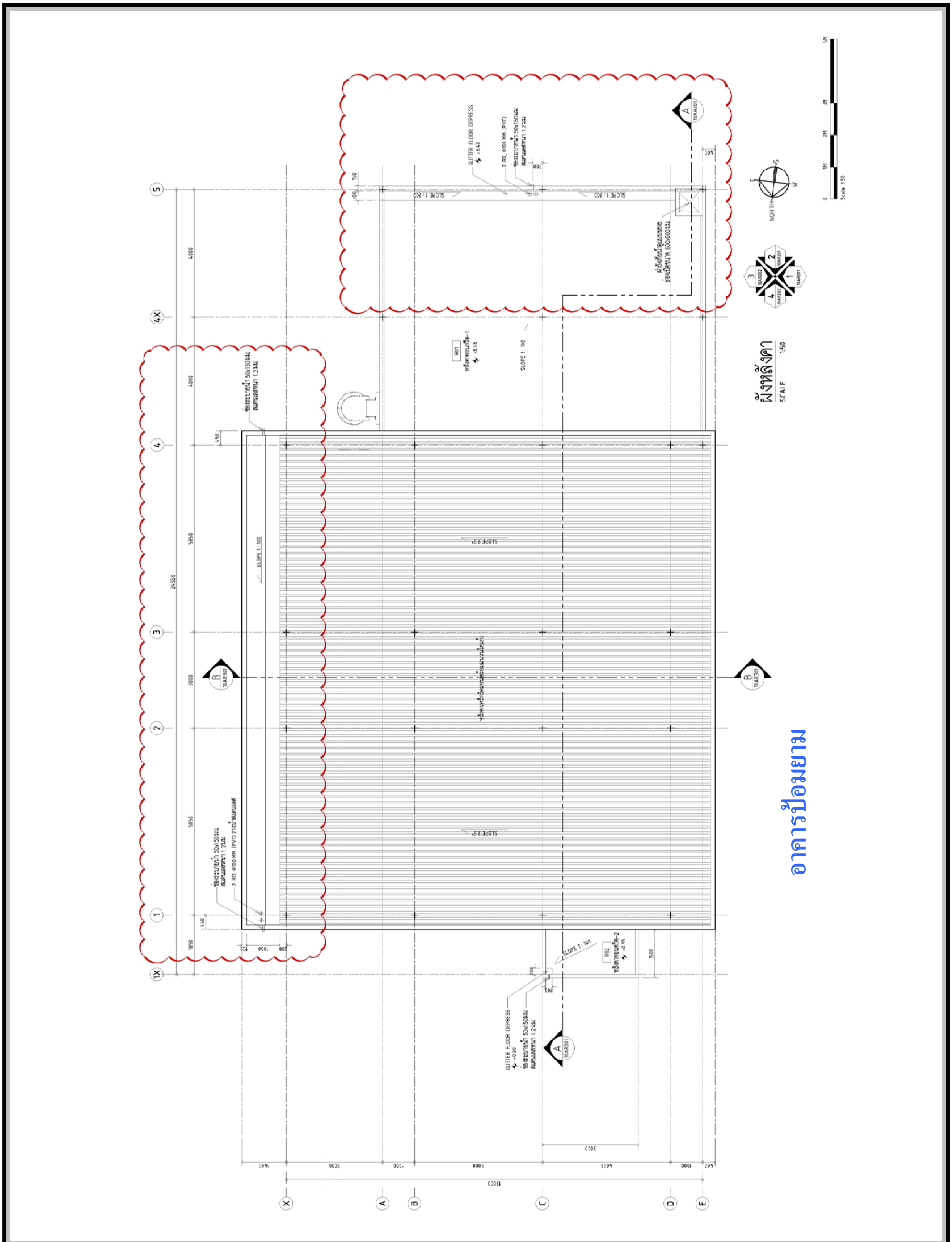
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



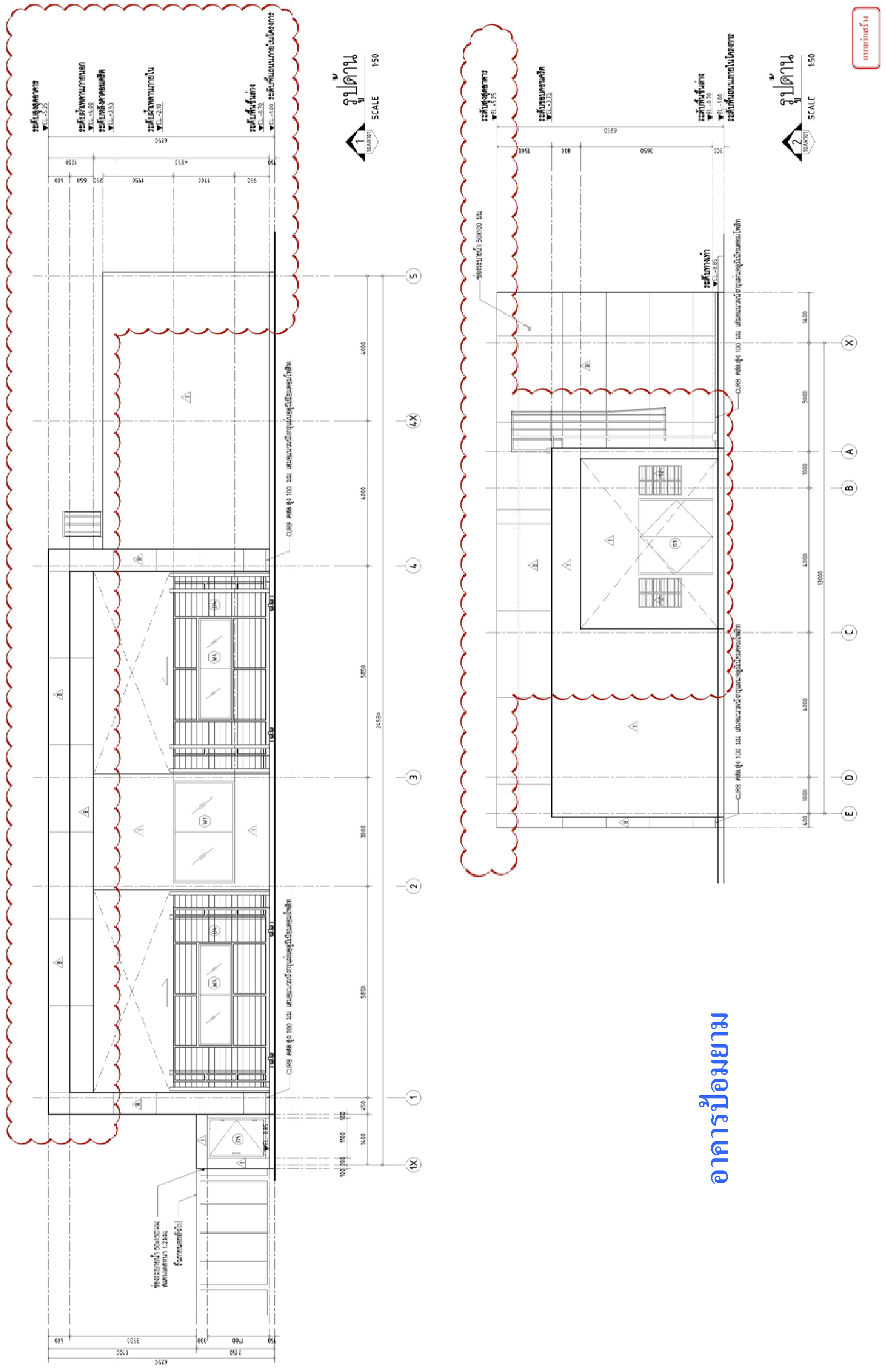
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



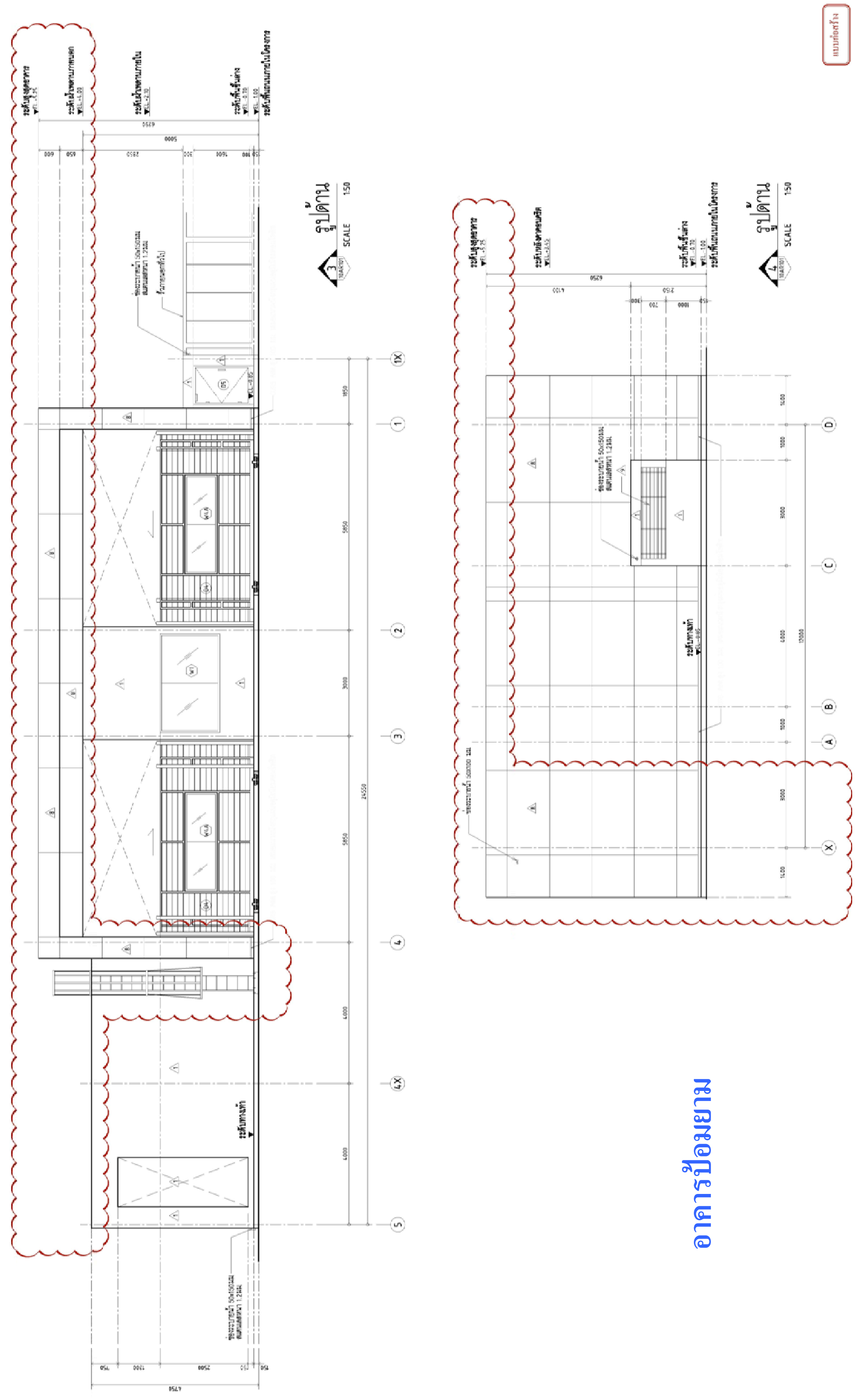
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



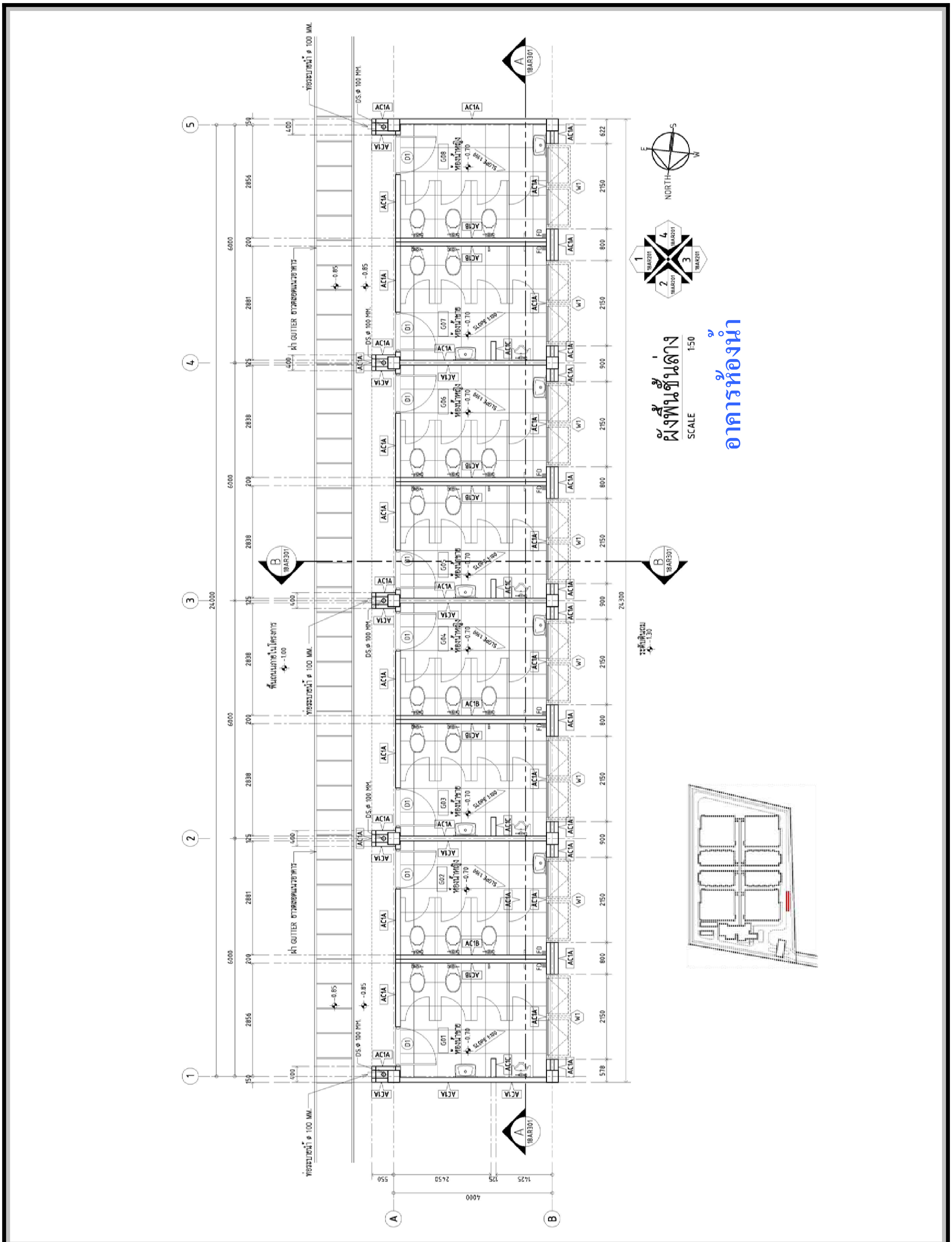
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



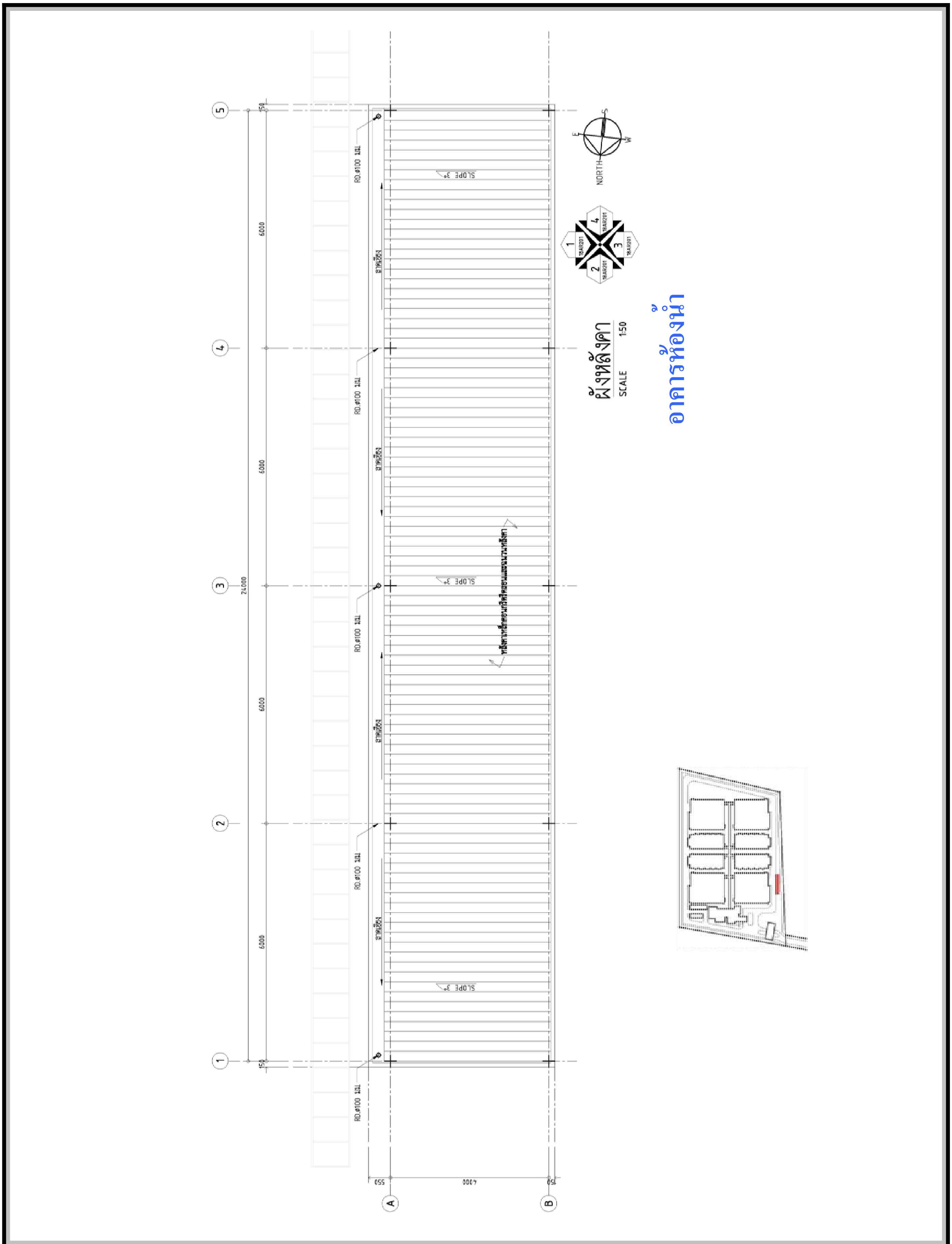
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



ง : แบบแปลนอาคาร

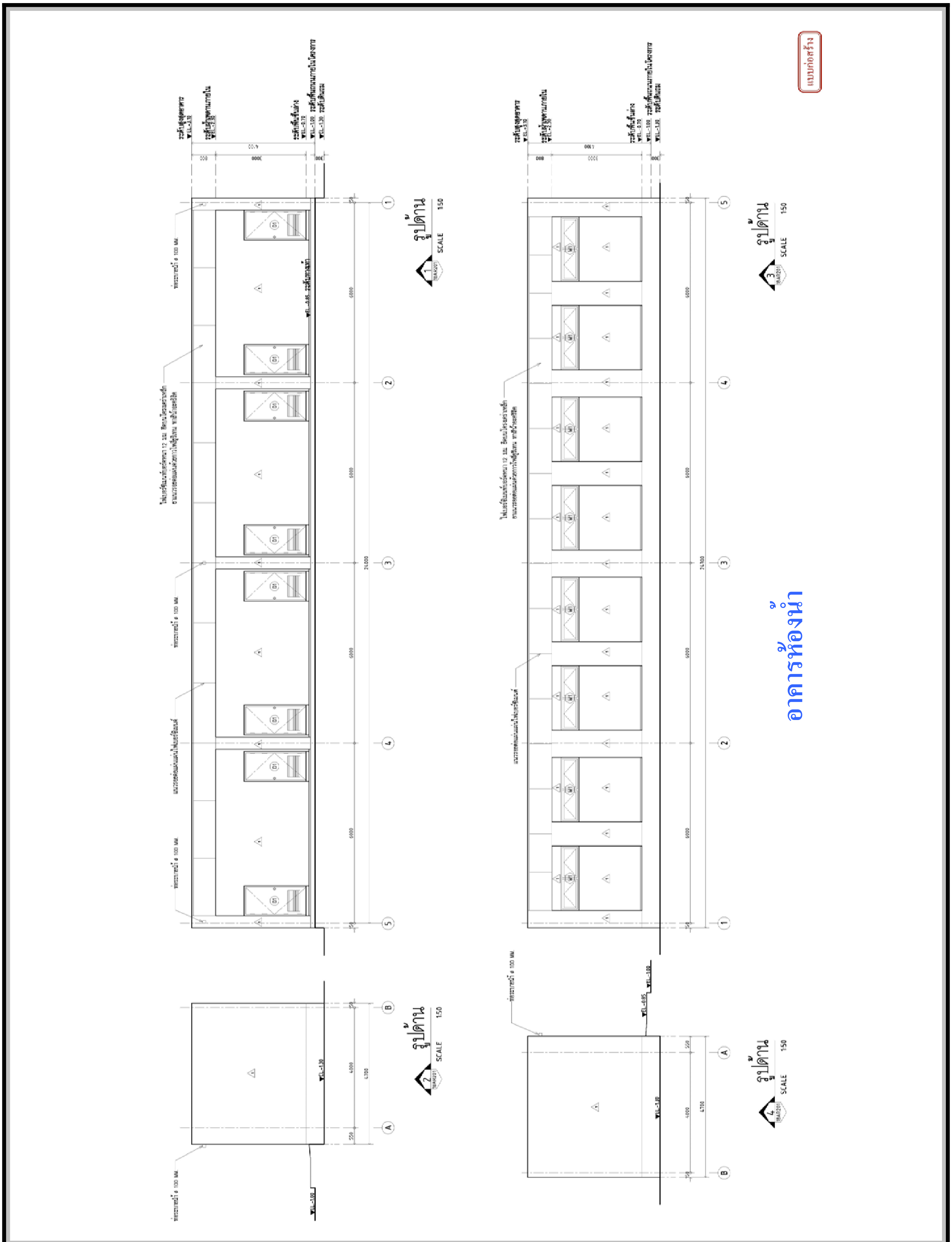
ไม่เข้ามาตราส่วน



ง : แบบแปลนอาคาร

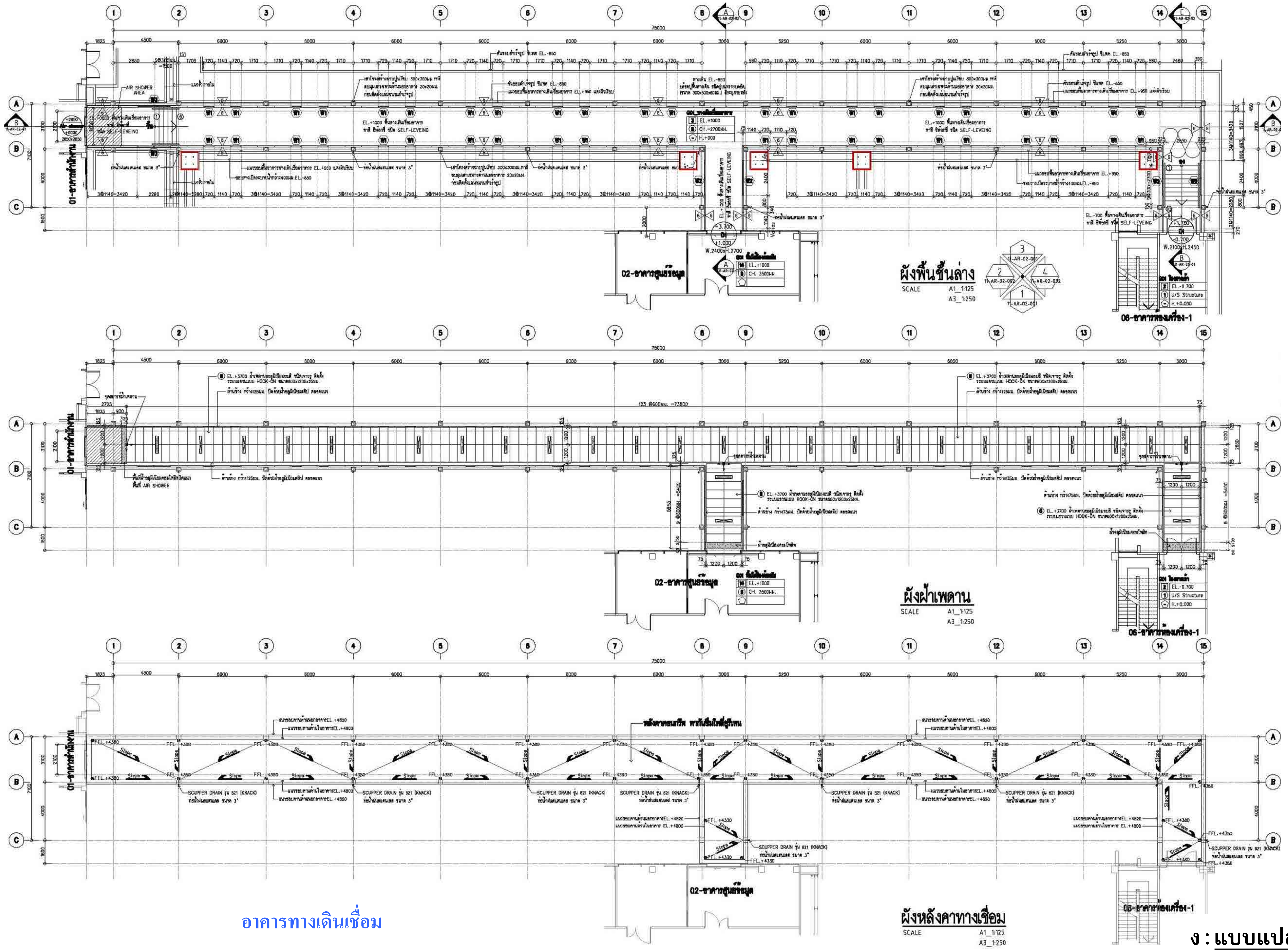
ไม่เข้ามาตราส่วน

Knight Frank



ง : แบบแปลนอาคาร

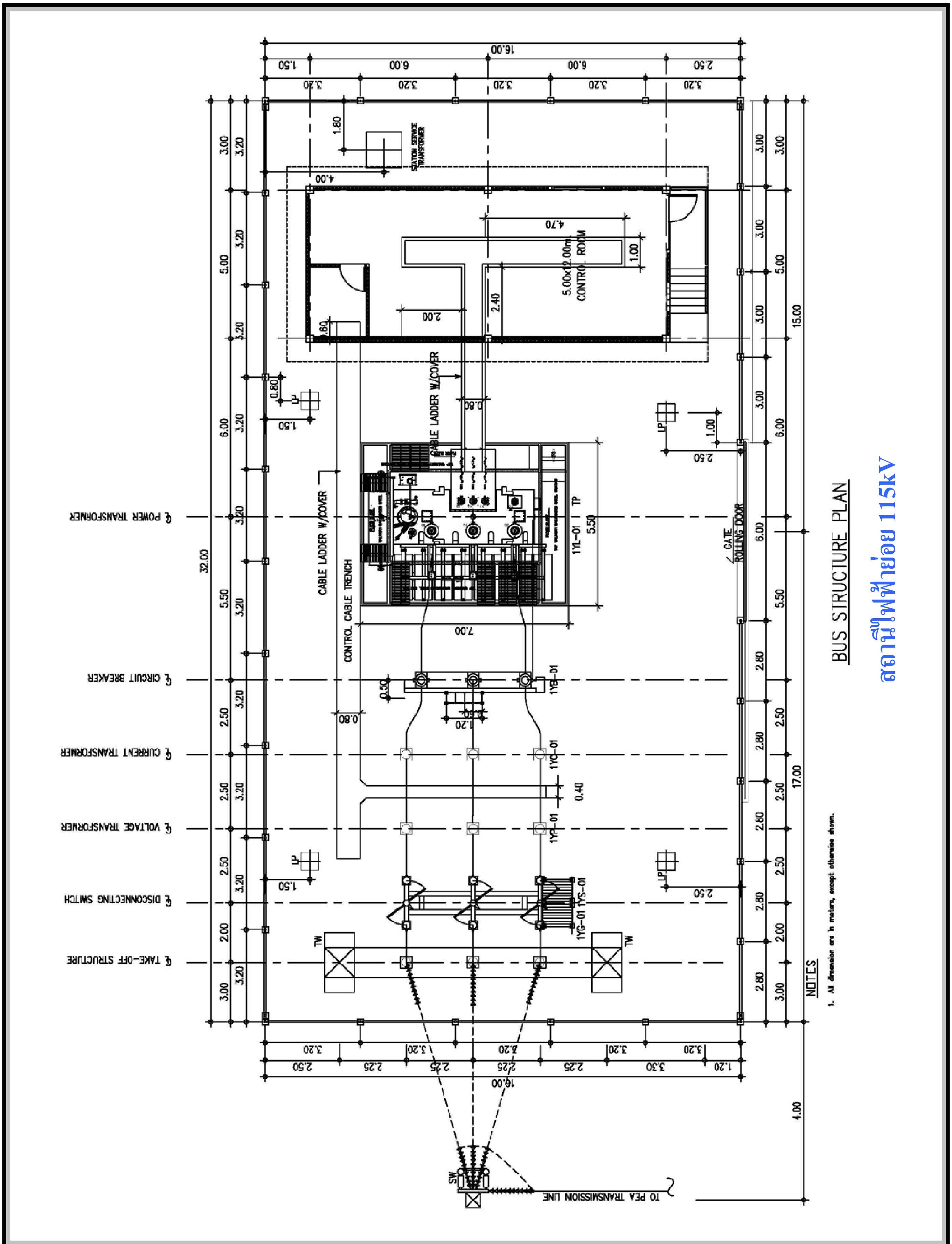
ไม่เข้ามาตราส่วน



อาคารทางเดินเชื่อม

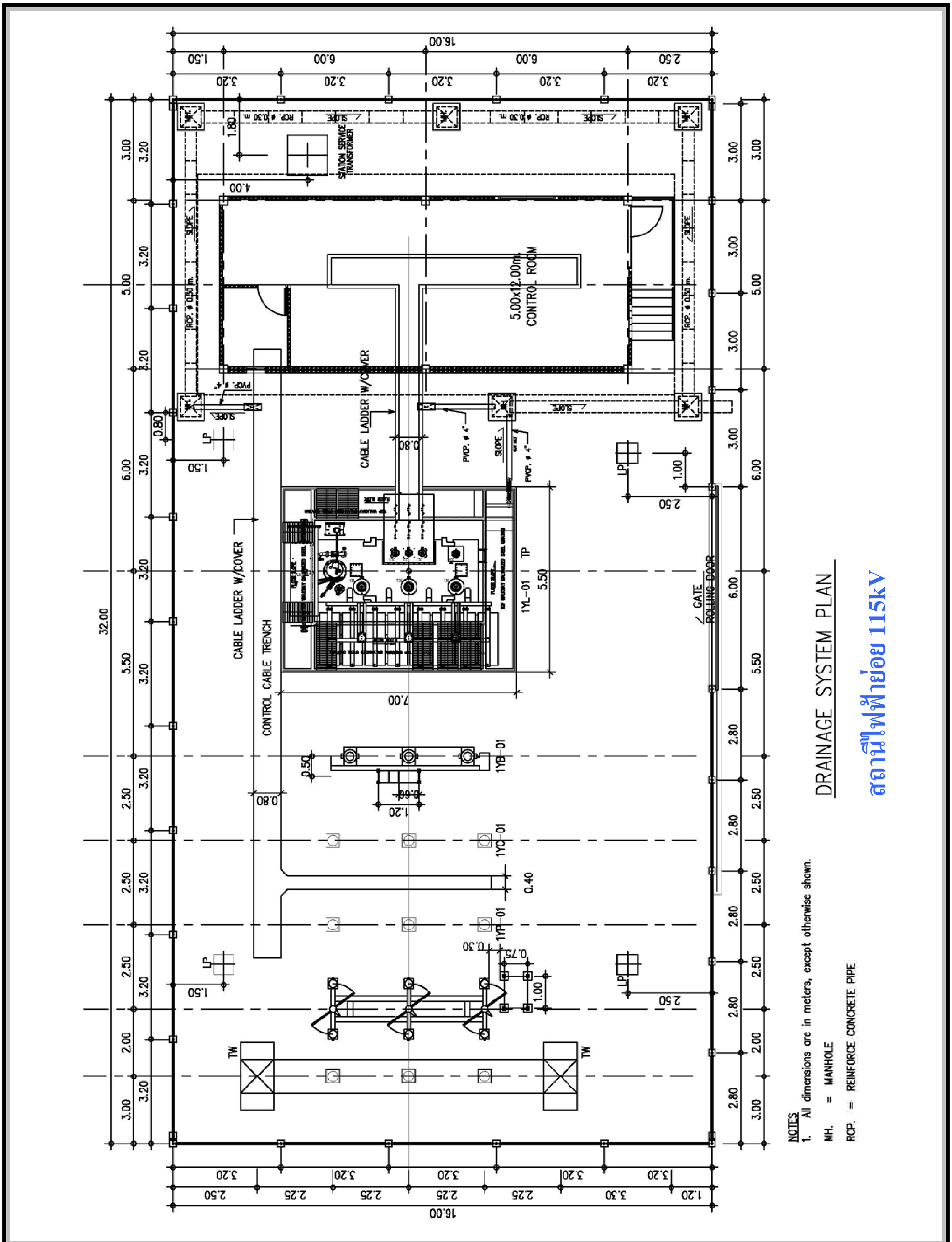
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



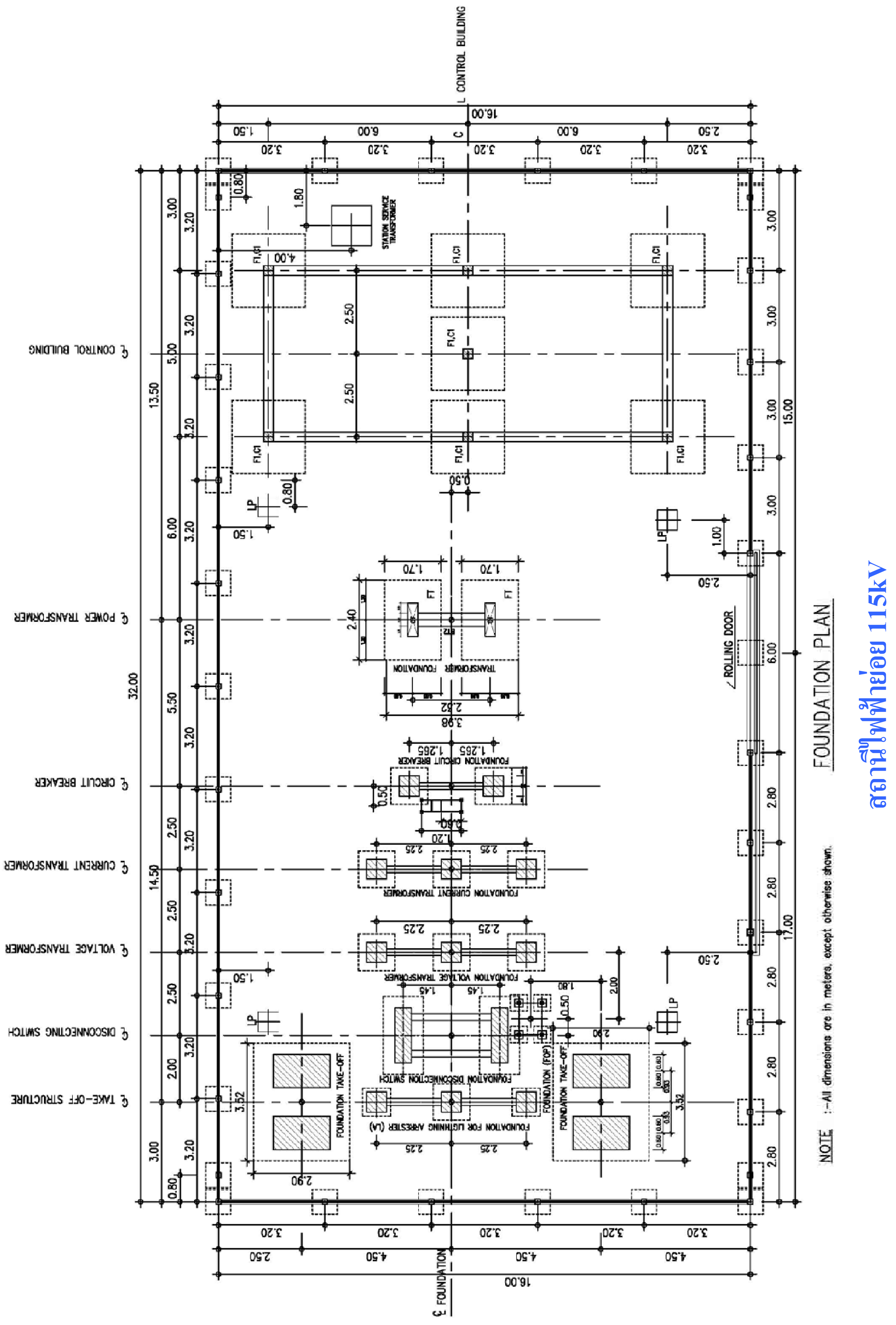
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



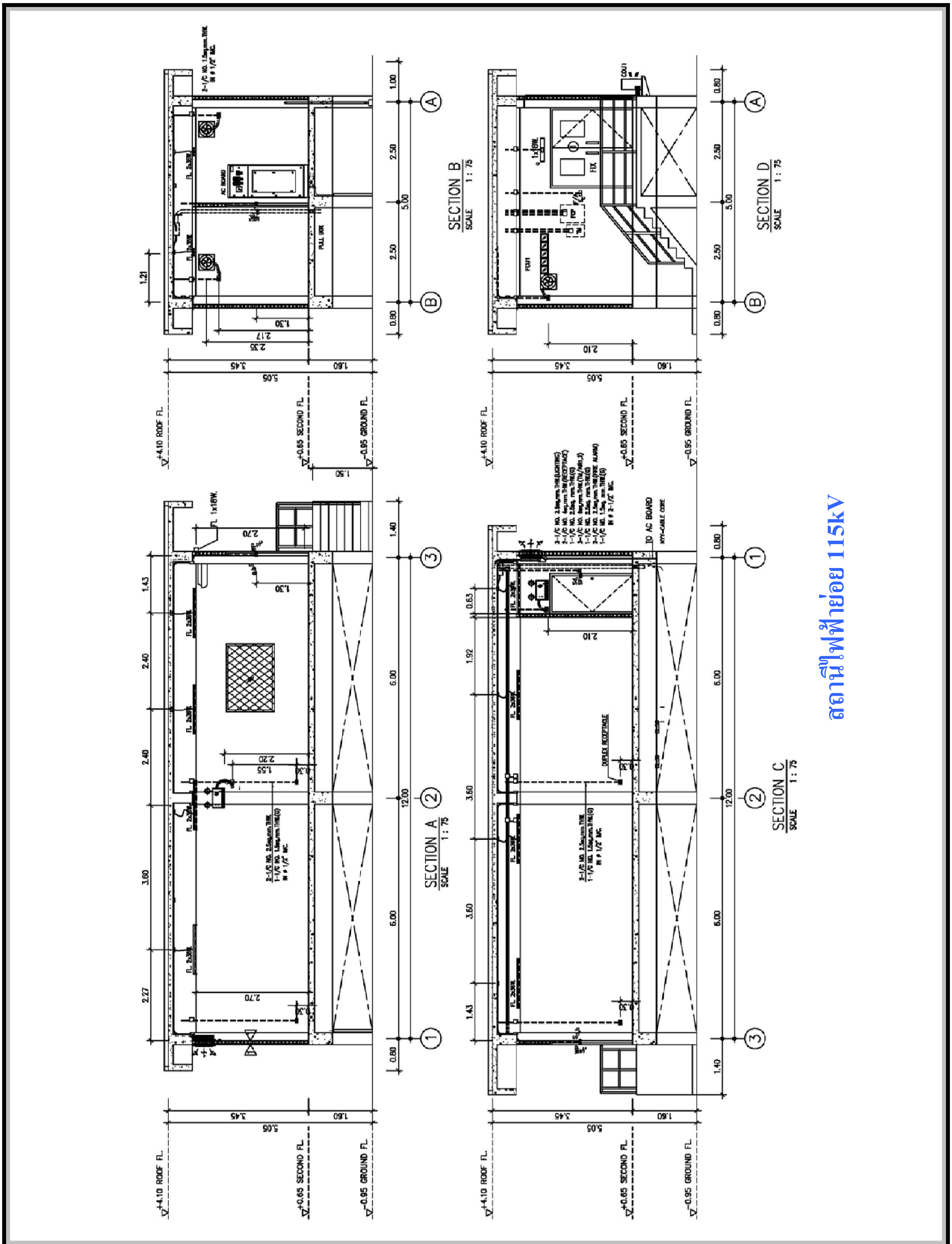
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน



ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน

ภาคผนวก จ

สำเนาเอกสารสิทธิ์, สำเนาสัญญาเช่า และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร

(น.ส. ๔ ข.)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๓๐ - ๒๕๑ - ๓ น

เลขที่ดิน ๕๕ ๑๑๖

หน้าสำรวจ ๑๒ ๑๒

ตำบล ห้วยบง

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๘๘๗๗

เล่ม ๑๐๐ หน้า ๗๗

อำเภอ แก่งคอย

จังหวัด สระบุรี

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ ผู้จัดการมรดกพลเอกสรรเสริญ พิจารณ์ ศรีหัวเรือ ... ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๖๗/๖ หมู่ที่

ถนน

ซอย ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางกอกน้อย จังหวัดกรุงเทพมหานคร

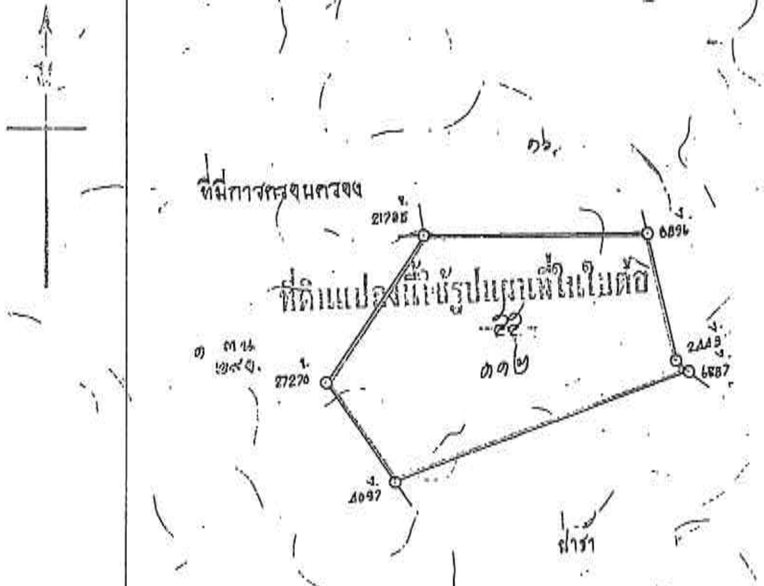
ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๑๕ ไร่ ๑ งาน ๔๙ ตารางวา

(สิ้นเปลี่ยนแปลง ...) ถึงวันที่ ๕ ตุลาคม ...

มาตราส่วนในระวาง ๑: ๔๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑: ๔๐๐๐



ออก ณ วันที่ ... เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๔๙...

(นายธานี โรจนลักษณ์)
ผู้ว่าราชการจังหวัด

(นายประจวบ ...)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ... การในตำแหน่ง
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี

ผู้เขียน

ผู้ทาน

ผู้ตรวจ

๒๗ -060278

ผู้เขียนแผนที่

ผู้ตรวจแผนที่

หัวหน้าการ

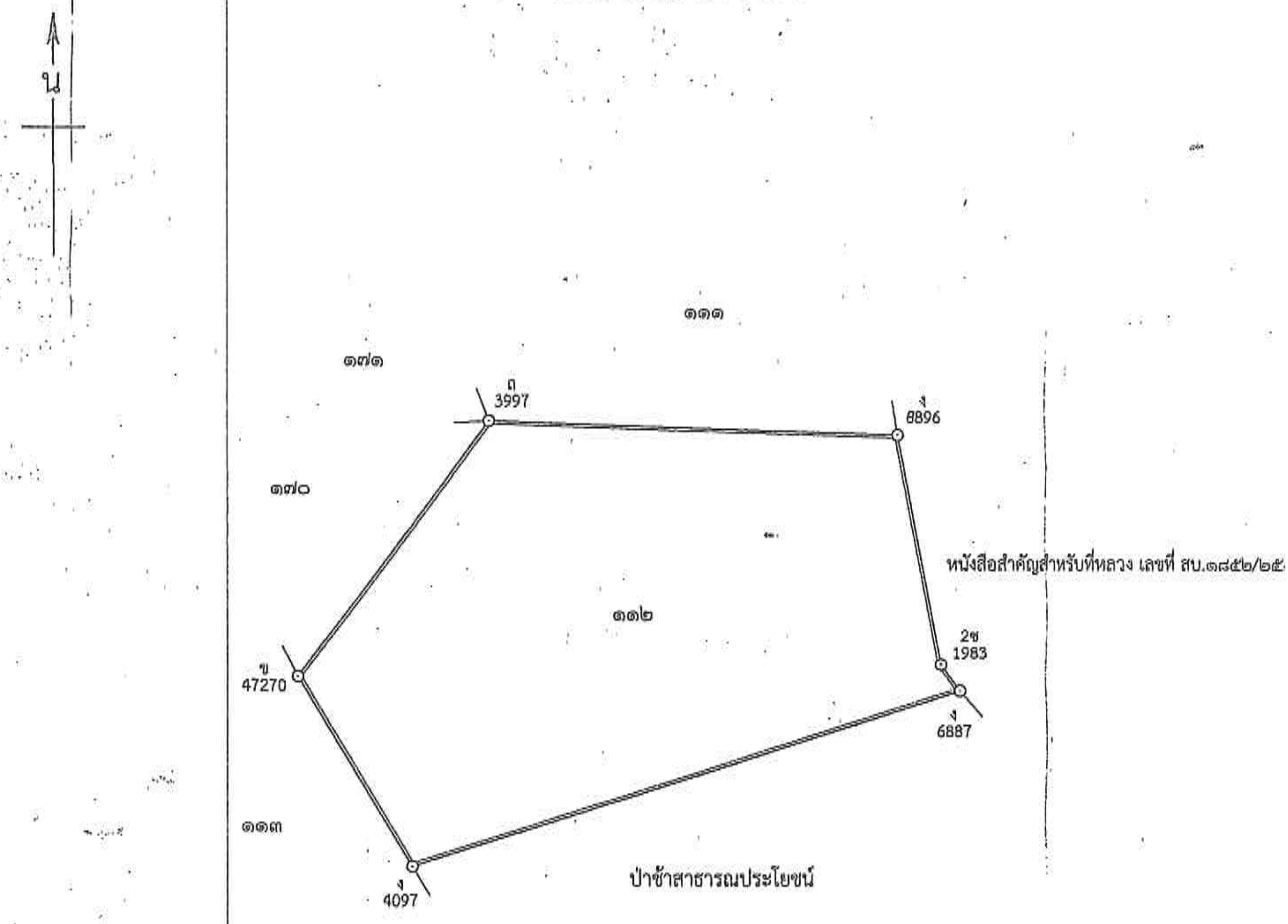
รูปแผนที่ (ใบต่อ)

แผ่นที่.....๑.....

ที่ดินระวาง.....5238 III 2016.....เลขที่ดิน.....๑๑๒.....หน้าสำรวจ.....๑๒๑๒.....โฉนดที่ดินเลขที่.....๙๙๗๗.....

ตำบล.....ทับกวาง.....อำเภอ.....แก่งคอย.....จังหวัด.....สระบุรี.....

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



.....................หัวหน้าการ ....เจ้าพนักงานที่ดิน

(นายกฤษฎิ์ ศรีโชนสัย) - ๔ ต.ค. ๒๕๕๙ (นางนิตารัตน์ ที่นใจเย็น) ๖ ๒ ต.ค. ๒๕๕๙

สำหรับโฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
	ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้วเมื่อวันที่ [illegible] เดือน [illegible] พ.ศ. [illegible] [illegible]		(นาง[illegible]) เจ้าพนักงานที่ดิน								
วันที่ [illegible] [illegible] พ.ศ. [illegible]	ขาย	[illegible] จารุเศรนี (ผู้จัดการมรดกของ[illegible] จารุเศรนี)	บริษัท อินเตอร์เน็ต ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	15	1	40	-	-	-	-	นาย[illegible] บำรุง
วันที่ [illegible] [illegible] พ.ศ. [illegible]	จำนอง	บริษัท อินเตอร์เน็ต ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำนอง	15	1	40	-	-	-	-	(นางอัชญา คุณะเกษม)
วันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ.2562	ไถ่ถอนจากจำนอง	ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน)	บริษัท อินเตอร์เน็ต ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ผู้ไถ่ถอน	15	1	40	-	-	-	-	[illegible]
วันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ.2562	จำนอง	บริษัท อินเตอร์เน็ต ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	บมจ.ธนาคารกรุงไทย ผู้รับจำนอง	15	1	40	-	-	-		(นาง[illegible])

2877 - 1/3

ฉบับหลวง

5238 III 2016

ที่ดินระวาง ๓๐-๒๕-๑ (ก–ก–น.)

เลขที่ดิน ๑๖ (๑๑๑) หน้าสำรวจ ๔๓

ตำบล ทับกวาง

โฉนดที่ ๒๘๗๗

เล่ม ๒๘ หน้า ๗๗

อำเภอ แก่งคอย

โฉนดที่ดินฉะบับนี้ ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน

พระบาทสมเด็จพระมหากษัตริย์แห่งประเทศไทย

ให้ไว้แก่ นายประมวล ศรีกาลนนท์ บุตรนายเชียงเท้ง หมงเล้ง เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย

อยู่ที่ แก่งคอย ในหมู่บ้านที่บ้านเลขที่ ๔๐๖ ตำบล แก่งคอย อำเภอ แก่งคอย
จังหวัด สระบุรี ว่าได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ผู้มีชื่อซึ่งได้ออกนามไว้แล้ว
ข้างบนนั้น ถือที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งอยู่ที่ ทับกวาง ตำบล ทับกวาง อำเภอ แก่งคอย
จังหวัด สระบุรี เจ้าพนักงานได้ลงเส้นกระแสพะยานชันสูตร์ถูกต้องกันแล้ว ตามสารบัญระวาง ๓๐-๒๕-๑
หมายเลขที่ดิน ๑๖ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๗๘๒๐ ตารางวาหรือ [redacted]

เขตต์ติดต่อกัน

ทิศตะวันออก	จด ที่มีการครอบครอง
ทิศตะวันตก	จด ที่มีการครอบครอง
ทิศเหนือ	จด ที่มีการครอบครอง (สถานีบำรุงพันธุ์สัตว์ ทับกวาง)
ทิศใต้	จด ที่มีการครอบครอง

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตถือที่ดินแปลงนี้ มีทั้งกรรมสิทธิ์และต้องอยู่ในความจำเป็นจะต้องประพฤติตามความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งคงใช้อยู่ในเวลานี้และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือตั้งขึ้นใหม่ในภายหน้าสืบไปนั้นทุกประการ

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

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ ได้ลงชื่อและประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญแต่วันที่ หก เดือน สิงหาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยแปด

(นายเอิบ สุรพิสุทธิ์)
ผู้ว่าราชการจังหวัดสระบุรี

เจ้าพนักงานที่ดิน

479269

9877-2/3

ที่จำลองรูปแผนที่

มาตราส่วน ๑/๔๐๐๐

ที่ดินระวาง 5238 III 2016 เลขที่ดิน ๑๑๑ หน้าสำรวจ ๙๓

ตำบล ทับกวาง

อำเภอ แก่งคอย

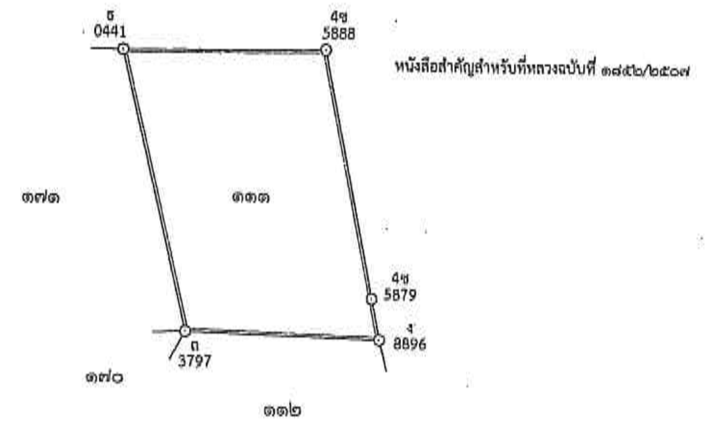
โฉนดที่ ๒๘๗๗

เล่ม ๒๙ หน้า ๗๗

ที่จำลองแผนที่

มาตราส่วน = ๑/๔๐๐๐

น



ลงชื่อ ผู้เขียนแผนที่
(นายวิจารย์ เทียนงาม)
15 ก.พ. 2559

ลงชื่อ ผู้ตรวจแผนที่
((นายสุจินต์ ไวทสิการ))
15 ก.พ. 2559

สารบัญจดทะเบียน

ผู้จำลองแผนที่

ผู้ตรวจแผนที่

2877 - 3|3

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน ชื่อ	ผู้รับโอน ชื่อ	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา ไร่	งาน	วา	จำนวนที่ดินที่คงเหลือ ไร่	งาน	วา	โฉนดใหม่ ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ประทับตรา
วันที่ [illegible] [illegible] พ.ศ. [illegible]	[illegible]	นายประมวล [illegible]	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	๑๙	[illegible]	[illegible]	—						[illegible]
วันที่ [illegible] [illegible] พ.ศ. [illegible]	ไถ่ถอนจากจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	นายประมวล [illegible] ผู้ไถ่ถอน	๑๙	[illegible]	[illegible]	—						[illegible]
[illegible] [illegible] [illegible]	ขายรวม [illegible]	นายประมวล [illegible]	[illegible]	๑๙	[illegible]	[illegible]	—						[illegible]
วันที่ ๕ [illegible] [illegible]	[illegible]	[illegible]	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด / บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)	๑๙	[illegible]	[illegible]	-	-	-	—	—	-	[illegible] วันที่ ๕ [illegible]
วันที่ ๑๒ [illegible] พ.ศ. ๒๕[illegible]	โอนตาม [illegible] (โอนกิจการบางส่วน) [illegible]	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้โอน	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด ผู้รับโอน	๑๙	6	๖๐	-	-	-	—	—	—	
วันที่ ๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๔	เช่า มีกำหนด สามสิบปี	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด	บริษัท[illegible] ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า	๑๙	๖	๖๐							[illegible] วันที่ ๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๔

บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด [illegible] บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) [illegible] 2 1 [illegible] 254[illegible]

[illegible] ๒๕ [illegible]

ท.ด.๓๖

...อสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี

.....3377...... เลขที่ดิน 111 หน้าสำรวจ 93

ตำบล ทับกวาง อำเภอ แก่งคอย จังหวัด สระบุรี

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 3 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2558

ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสระบุรีสาขาแก่งคอย

ระหว่าง บริษัทปูนซิเมนต์ไทย(แก่งคอย) จำกัด (0-1055-41068-62-1) (โดย นายณรงค์ อังกระโทก แทน) ผู้ให้เช่า อายุ ..... ปี

สัญชาติ ไทย บิดา-มารดาชื่อ กับ อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

บ้านเลขที่ 31/4 หมู่ที่ 3 ถนน - ตรอก/ซอย ตำบล บ้านป่า

อำเภอ แก่งคอย จังหวัด สระบุรี โทร

กับ บริษัทอินเตอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด(มหาชน) (0-1075-44000-09-4) (โดย นายยศไกร รุจิพงษ์วาที แทน) ผู้เช่า อายุ ..... ปี

สัญชาติ ไทย บิดา-มารดาชื่อ กับ อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคาร ไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้น 10-12

บ้านเลขที่ 1768 หมู่ที่ ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ ตรอก/ซอย ตำบล บางกะปิ

อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงไว้ มีกำหนดสามสิบปี นับตั้งแต่วัน 3 ธันวาคม 2558 เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 32,331,000.00 บาท (สามสิบสองล้านสามแสนสามหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน)

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ การเช่ามีกำหนด 30 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2559-31 ธันวาคม 2588-

ข้อ ๔. คิดค่าเช่าเป็นเงิน 55,125 บาท ต่อไร่(ห้าหมื่นห้าพันหนึ่งร้อยยี่สิบห้าบาท) โดยชำระค่าเช่ากันเป็นรายปี

ข้อ ๕. ปีละ 1,077,700 บาท(หนึ่งล้านเจ็ดหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยบาทถ้วน) - ให้เช่าเฉพาะที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๖. โดยให้ถือสัญญาเช่า เลขที่ 017/58ลงวันที่ 17 กันยายน 2558 เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญานี้และ เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และ

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)............(แทนตามมอบ ลว. 20 พฤศจิกายน 255[illegible]

ตรวจสอบแล้วไม่มีอายัด

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า)............(แทนตามมอบ ลว. 25 พฤศจิกายน 255[illegible]

(ลงลายมือชื่อพยาน)............(นางสาวอรทัย รุ่งศิลา)

ลงชื่อ............เจ้าหน้าที่สอบสวน

(ลงลายมือชื่อพยาน)............(นายกะระ ชัยสักษณ์)

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า

นางระมนาด อินทร์ไทย

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

............ผู้เขียน

............ผู้ตรวจ

นางระมนาด อินทร์ไทย

พิมพ์ด้วยโปรแกรม LS8 2012.09.0101 ...03/12/2015:14:03:49

SCG
CEMENT-BUILDING MATERIALS

ต้นฉบับ

สัญญาเช่าพื้นที่

เลขที่ 017/58

ทำที่ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1 ถนนปูนซิเมนต์ไทย แขวงบางซื่อ
เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 17 กันยายน 2558

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด โดย นายภิญโญ หาญศีลวัต ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัทฯ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 33/1 หมู่ที่ 3 ถนนมิตรภาพ ตำบลบ้านป่า อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) โดย นางมรกต กุลธรรมโยธิน ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัทฯ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้น 10-12 และชั้นไอที ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

ข้อ 1. "ผู้ให้เช่า" เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ตามที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 เลขที่ดิน 16 หน้าสำรวจ 93 เล่ม 29 หน้า 77 หมู่ที่ 8 ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี เนื้อที่ประมาณ 19 ไร่ 2 งาน 20 ตารางวา และตั้งอยู่ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมปูนซิเมนต์ของ "ผู้ให้เช่า" ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "พื้นที่เช่า" โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย

ข้อ 2. "ผู้ให้เช่า" ตกลงให้เช่า และ "ผู้เช่า" ตกลงเช่าที่ดิน ทั้งแปลงของโฉนดที่ดิน ตามข้อ 1. เนื้อที่ประมาณ 19 ไร่ 2 งาน 20 ตารางวา เพื่อจัดตั้งศูนย์คอมพิวเตอร์ของ "ผู้เช่า" ดังปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญาเช่า และให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่านี้

ข้อ 3. สัญญาเช่านี้มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588

ก่อนครบกำหนดสิ้นอายุสัญญาเช่า ตามวรรคแรก หาก "ผู้เช่า" มีความประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ต่อไปอีก "ผู้เช่า" จะต้องแจ้ง "ผู้ให้เช่า" ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน

บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด 33/1 หมู่ 3 ตำบลบ้านป่า อำเภอแก่งคอย สระบุรี 18110 โทรศัพท์ : +66 36 240 000 โทรสาร : +66 36 240 099
อีเมล์ : info@cementhai.co.th www.siamcement.com

THE SIAM CEMENT (KAENG KHOI) CO., LTD. 33/1 Moo 3, Banpa, Kaeng Khoi, Saraburi 18110, Thailand Tel : +66 36 240 000 Fax : +66 36 240 099
Email : info@cementhai.co.th www.siamcement.com

ข้อ 4. "ผู้ให้เช่า" ตกลงคิดค่าเช่าในอัตราปีละ 55,125 บาทต่อไร่ (ห้าหมื่นห้าพันหนึ่งร้อยยี่สิบห้าบาทถ้วน) คิดเป็นเงินค่าเช่าทั้งสิ้นปีละ 1,077,700 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยบาทถ้วน) โดย "ผู้เช่า" ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ "ผู้ให้เช่า" ล่วงหน้าเป็นรายปี สำหรับค่าเช่าในปีแรกให้ชำระค่าเช่าภายในวันทำสัญญา และค่าเช่าในปีถัดไปให้ชำระภายในวันที่ 1 มกราคม 2559 และภายในวันที่ 5 มกราคม ของปีถัดไป จนกว่าจะสิ้นสุดสัญญาฯ

"ผู้เช่า" ตกลงยินยอมให้ "ผู้ให้เช่า" ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 5% ของอัตราค่าเช่าปีก่อน

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าตามจำนวนและภายในกำหนดเวลาที่ได้ระบุไว้ในวรรคแรก "ผู้เช่า"ต้องเสียค่าปรับในอัตราร้อยละ 15 บาท ต่อปี ของยอดเงินค่าเช่าที่ค้างชำระ นับตั้งแต่วันที่ผิดนัดจนถึงวันที่ "ผู้เช่า"ได้ชำระค่าเช่าให้แก่ "ผู้ให้เช่า" ครบถ้วนถูกต้องตามสัญญา

ข้อ 5. "ผู้ให้เช่า" จะเป็นผู้อำนวยความสะดวก และ ยินยอมให้ "ผู้เช่า" หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก "ผู้เช่า" และ ได้รับความยินยอมจาก "ผู้ให้เช่า" เป็นลายลักษณ์อักษร ก่อสร้างอาคาร และ สาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ศูนย์คอมพิวเตอร์ ในพื้นที่เช่าของ "ผู้เช่า" ตลอดระยะเวลาตามสัญญานี้ โดย "ผู้เช่า" จะต้องปฏิบัติตามมาตรฐานและข้อกำหนดในการใช้พื้นที่ภายในเขตประกอบอุตสาหกรรม ฯ ของ "ผู้ให้เช่า" หรือวิธีการทำงานที่ "ผู้ให้เช่า" กำหนดและแจ้งให้ "ผู้เช่า" ทราบ

กรณีที่ทรัพย์สินของ "ผู้ให้เช่า" ชำรุด เสียหาย อันเกิดจากการดำเนินงานของ "ผู้เช่า" "ผู้เช่า" มีหน้าที่ดำเนินการซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินนั้นให้อยู่ในสภาพดีดังเดิม

"ผู้เช่า" จะต้องแจ้งให้ "ผู้ให้เช่า" ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันทำการ ก่อนที่จะดำเนินการขุดเจาะที่ดินของ "ผู้ให้เช่า" เพื่อสำรวจ และ/หรือ ทำการก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภคพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับศูนย์คอมพิวเตอร์

ข้อ 6. "ผู้ให้เช่า" ยินยอมให้ "ผู้เช่า" ทำการตัดถนนทางเข้าขนาดความกว้างไม่เกิน 15 เมตร เชื่อมกับแนวถนนที่ทาง "ผู้ให้เช่า" กำหนด มายัง "พื้นที่เช่า" พร้อมทั้งติดตั้ง สาธารณูปโภคพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับ ศูนย์คอมพิวเตอร์ โดย "ผู้เช่า" จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าก่อสร้าง ค่าใบอนุญาต ค่าธรรมเนียม ค่าภาษี ค่าใช้จ่ายอื่นใดฯลฯ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

ข้อ 7. "ผู้ให้เช่า" ยินยอมให้พนักงานของ "ผู้เช่า" เข้าทำการตรวจซ่อม ตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่างๆที่ "ผู้เช่า" ได้ติดตั้งไว้ในพื้นที่เช่าได้ทุกวันตลอด 24 ชั่วโมง โดยพนักงานของ "ผู้เช่า" จะต้องปฏิบัติตามระเบียบในการรักษาความปลอดภัยที่ "ผู้ให้เช่า" กำหนดอย่างเคร่งครัด

ข้อ 8. "ผู้เช่า" จะต้องรักษาความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบริเวณพื้นที่เช่าของ "ผู้ให้เช่า" ตามคำแนะนำของ "ผู้ให้เช่า"

CEMENT-BUILDING MATERIALS

"ผู้เช่า" เป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลรักษาอาคารและสาธารณูปโภคของ "ผู้เช่า" เองทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของ "ผู้เช่า" เอง

ข้อ 9. "ผู้เช่า" จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า ภาษีต่างๆ ที่เกิดขึ้น เช่น อากรแสตมป์, ภาษีหัก ณ ที่จ่าย, ภาษีป้าย, ภาษีโรงเรือนและที่ดิน เฉพาะส่วนของพื้นที่เช่าตามข้อ 2. รวมทั้งบรรดาค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตต่างๆ กับทางราชการ ตลอดจนค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ และอื่นๆ แต่เพียงผู้เดียว

"ผู้เช่า" จะต้องเป็นผู้ชำระค่าภาษีเงินได้ของค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 10. ในระหว่างเวลาที่เช่าตามสัญญานี้ "ผู้เช่า" ต้องยินยอมและอำนวยความสะดวกให้ "ผู้ให้เช่า" เข้าไปตรวจสอบดูแลพื้นที่เช่าได้ตลอดเวลา

ข้อ 11. "ผู้เช่า" จะไม่ให้ผู้ใดเช่าช่วงหรือแบ่งการครอบครองพื้นที่เช่าให้ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจาก "ผู้ให้เช่า" เป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 12. "ผู้เช่า" ให้สัญญาว่าจะใช้ "พื้นที่เช่า" ด้วยความระมัดระวัง โดยไม่ก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญ หรือผลกระทบอื่นๆ ต่อสิ่งแวดล้อมประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนใกล้เคียงกับ "พื้นที่เช่า" หรือบุคคลอื่นใด โดยผู้เช่าจะต้องดำเนินการป้องกันไม่ให้เกิดการฟุ้งกระจาย รั่วไหล หรือปนเปื้อนของสารเคมี หรือวัตถุอันตรายลงสู่พื้นดิน แหล่งน้ำ และอากาศ

ในกรณีที่ "ผู้เช่า" ได้รับแจ้ง หรือได้รับการร้องเรียนว่าได้ก่อให้เกิดปัญหาความเดือดร้อน หรือผลกระทบตามวรรคก่อน "ผู้เช่า" จะต้องรีบดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงเพื่อให้ทราบถึงสาเหตุของปัญหาดังกล่าว หากพบว่ามีสาเหตุมาจาก "ผู้เช่า" หรือตัวแทนหรือบริวารของ "ผู้เช่า" ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร็ว โดย "ผู้เช่า"ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด

ข้อ 13. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด "ผู้เช่า" ต้องรื้อถอน ปรับปรุงอาคารและขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ทุกชนิดที่ "ผู้เช่า" นำเข้าไปติดตั้งในพื้นที่เช่าภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก "ผู้ให้เช่า" เป็นลายลักษณ์อักษร โดย "ผู้เช่า" ต้องปรับปรุงพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตามที่ตกลงกับ "ผู้ให้เช่า" ด้วยค่าใช้จ่ายของ "ผู้เช่า" เอง

กรณีที่ "ผู้เช่า" ต้องการยกเลิกการเช่าก่อนกำหนดอายุสัญญาเช่า "ผู้เช่า" จะต้องแจ้งให้ "ผู้ให้เช่า" ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน

เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงก่อนกำหนดอายุสัญญาเช่าตามวรรคแรก และวรรคสอง "ผู้ให้เช่า" จะคืนค่าเช่าให้แก่ "ผู้เช่า" ตามส่วนโดยไม่มีดอกเบี้ย ทั้งนี้ ภายใน 30 วันหลังจากที่ "ผู้เช่า" ได้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่ และ "ผู้ให้เช่า" ได้ตรวจรับคืนพื้นที่เช่าเป็นที่เรียบร้อย

สัญญานี้ทำขึ้นโดยมีคู่ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาต่างได้อ่านและทราบข้อความโดยตลอดดีแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนา เพื่อเป็นหลักฐาน จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด
THE SIAM CEMENT (KAENG KHOI) CO.,LTD.

บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ .... กรรมการผู้จัดการ

(นายภิญโญ หาญศีลวัต)

ลงชื่อ .... พยาน

(นายประทีป โยปินตา)

ลงชื่อ .... พยาน

(นายสุดดี พานิชประไพ)

ลงชื่อ .... พยาน

(นายอภิชัย อินต๊ะแก้ว)

บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า

ลงชื่อ .... กรรมการผู้จัดการ

(นางมรกต กุลธรรมโยธิน)

ลงชื่อ .... พยาน

(นายวัลล์ชัย เวชชีวะดำรงค์)

บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
Internet Thailand Public Company Limited

ลงชื่อ .... พยาน

(นายทรงศักดิ์ หนุบำรุงสาสน์)

๓

(ท.ด. ๑)

☐ ที่บ้าน
☐ ที่สวน / ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่..........
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

8097/๔๓

91

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน

ประเภท โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการบางส่วน) จำนวน 11 แปลง

ตำแหน่งที่ดิน 5-3 น.
ระวาง 29-30 อ. ตำบล ทับกวาง
เลขที่ดิน 1,2,16,7,8,10,12,57,121,123,124 อำเภอ แก่งคอย
หน้าสำรวจ 91,92,93,1451,1452,1454,1456,1447 จังหวัด สระบุรี
โฉนดที่ดิน 2548,4632,4633
เลขที่ 2875,2876,2877,10894,10895,10897,10899, 11123,24326,24556,24557 เล่ม 29,33,246 หน้า 76,91,75,56,57
จำนวนที่ดิน 132 ไร่ 3 งาน 12 ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้ โอน
(โดย นางสุกรานดา มาตราช แทน)
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 1 ตรอก/ซอย - ถนน ปูนซิเมนต์ไทย
หมู่ที่ - ตำบล/แขวง บางซื่อ อำเภอ/เขต บางซื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร
หมายเลขโทรศัพท์ 02-5863653

๓. ข้าพเจ้า บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด ผู้ รับโอน
(โดย นางสุกรานดา มาตราช แทน)
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ - สัญชาติ ไทย
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 1 ตรอก/ซอย - ถนน ปูนซิเมนต์ไทย
หมู่ที่ - ตำบล/แขวง บางซื่อ อำเภอ/เขต บางซื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร
หมายเลขโทรศัพท์ 02-5863653

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน 27,848,632.95 บาท .... สตางค์
(ยี่สิบเจ็ดล้านแปดแสนสี่หมื่นแปดพันหกร้อยสามสิบสองบาทเก้าสิบห้าสตางค์)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ...
(๔) ...

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยลงวันที่ 17 ส.ค.2542 ให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เป็นพิเศษเหลือร้อยละ 0.01เนื่องจากปรับโครงสร้างองค์กรโดยการโอนกิจการบางส่วนให้แก่กัน พระราชกฤษฎีกาออกตามความประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 356)พ.ศ.2542(ฉบับที่ 357)พ.ศ.2542ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการโอนกิจการบางส่วนให้แก่กันเพื่อยกเว้นรัษฎากร ลว.2 ก.ย.2542 (ฉบับที่ 3)ลว.28 ธ.ค.2542

วันที่ .... เดือน .... พ.ศ. ....

(5) โอนที่ดิน ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ลงชื่อ [signature] ผู้ขอ โอน (แทนตามมอบฯลว. 9 ก.พ.2543)
ลงชื่อ [signature] ผู้ขอ รับโอน (แทนตามมอบฯลว. 9 ก.พ.2543)
ลงชื่อ [signature] ผู้สอบสวน
(........)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ ๒๐,๒๔๘,๑๕๐ บาท .... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง .... เลขที่ดิน .... หน้าสำรวจ ....
โฉนดที่ดินเลขที่ .... เล่ม .... หน้า ....
จำนวนที่ดิน .... ไร่ .... งาน .... ตารางวา
คงเหลือ .... ไร่ .... งาน .... ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ 16 ส.ค. 2543 เดือน .... พ.ศ. ....

ลงชื่อ [signature]
(นายหฤทัย ปะดาทะ)
เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ.
๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก.

บันทึกข้อตกลงโอนตามข้อตกลง (โอนกิจการบางส่วน) จำนวน 11 แปลง

4633

ที่ดิน

ระวาง 3-3น. , 29-30 อ. ตำบล ทับกวาง

เลขที่ดิน 1, 2, 16, 7, 8, 10, 12, 57, 121, 123, 124 หน้าสำรวจ 2548, 4632, 4633, 1454, 1456, อำเภอ แก่งคอย

1447, 91, 92, 93, 1451, 1452 จังหวัด สระบุรี

โฉนดเลขที่ 2875, 2876, 2877, 10894, 10895, 10897, 10899, 11123, 24326, 24556, 34557

สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี สาขาแก่งคอย

วันที่ 16 ส.ค. 2543

ข้าพเจ้า บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้โอน อายุ - ปี

โดย (นางสุกรานดา มาตราช แทน)

บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด ผู้รับโอน

โดย (นางสุกรานดา มาตราช แทน)

เชื้อชาติ - สัญชาติ ไทย เป็นบุตร -

อยู่ที่บ้าน ถนนปูนซิเมนต์ไทย เลขที่ 1 แขวง บางซื่อ เขต บางซื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ขอปฏิญาณและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี สาขาแก่งคอย

ข้อ 1. ด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีประกาศกระทรวงมหาดไทยเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2542 ให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เป็นพิเศษ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ เหลือร้อยละ 0.01 แก่ผู้ประกอบกิจการซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัด หรือบริษัทจำกัดสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากผู้ประกอบกิจการปรับปรุงโครงสร้างองค์กรโดยการโอนกิจการบางส่วนให้แก่กัน

ข้อ 2. มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 356) พ.ศ. 2542 พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 357) พ.ศ. 2542 ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการโอนกิจการบางส่วนให้แก่กันของบริษัทมหาชน จำกัด หรือบริษัทจำกัด เพื่อยกเว้นรัษฎากร ลงวันที่ 2 กันยายน 2542 และเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขโอนกิจการบางส่วนฯ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2542

ข้อ 3. ข้าพเจ้าบริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ขอโอนที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ให้แก่บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด และข้าพเจ้าบริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด ยินยอมรับโอนที่ดินดังกล่าว เนื่องจากการปรับปรุงโครงสร้างองค์กรโดยการโอนกิจการบางส่วน

ข้อ 4. หากการโอนกิจการบางส่วนให้แก่กัน ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขของประกาศอธิบดีกรมสรรพากรในแต่ละกรณี บริษัทผู้โอนยังคงต้องรับผิดชำระภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มให้ครบถ้วนถูกต้อง นอกจากนี้ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมในส่วนที่ไม่มีสิทธิได้รับการลดหย่อนเพิ่มเติมจนครบถ้วน

ข้อ 5. ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น 1 ฉบับเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้วจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ .... ผู้ขอโอน (แทนตามมอบฯ ลว. 9 ก.พ. 43)

(นางสุกรานดา มาตราช)

ลงชื่อ .... ผู้ขอรับโอน (แทนตามมอบฯ ลว. 9 ก.พ. 43)

(นางสุกรานดา มาตราช)

ลงชื่อ .... พยาน

( )

ลงชื่อ .... พยาน

( )

บันทึกข้อตกลงนี้ได้กระทำต่อหน้า ... เจ้าพนักงานที่ดิน

(... ประสาท...)

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

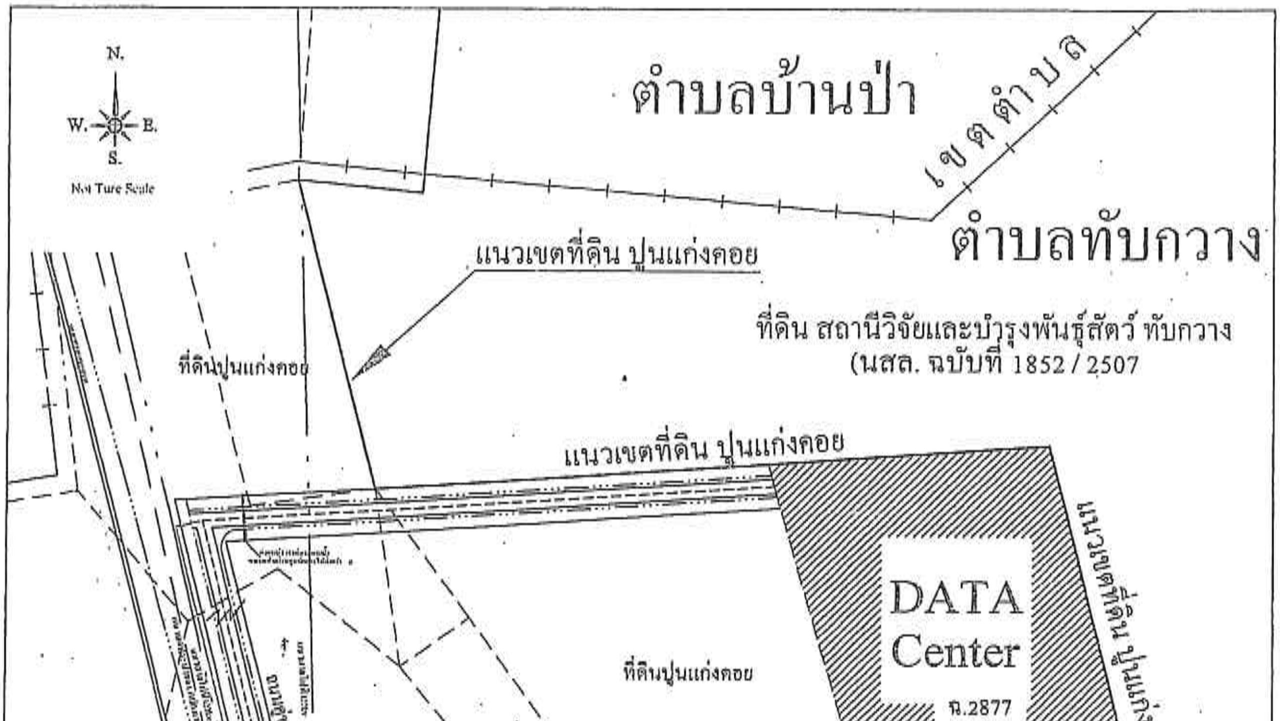
เลขที่ 017/58

แผนที่แนบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน

ฉบับลงวันที่ 17 กันยายน 2558

ระหว่าง บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด ผู้ให้เช่า กับ บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า

ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี



หมายเหตุ : บริเวณพื้นที่เช่า เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 เนื้อที่ 19-2-20 ไร่ หมู่บ้านรุ่งอรุณ

Drawn By SKK : Narong Angkratok

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

2875-1/15

๑๒๓๘-๓ 2016

ที่ดินระวาง ๒๙-๓๐ ๑ (ค-ต น.)

เลขที่ดิน ๑ (๑๑๗) หน้าสำรวจ ๙๑

ตำบล ทับกวาง

โฉนดที่ ๒๘๗๕

เล่ม ๒๙ หน้า ๗๕

อำเภอ แก่งคอย

โฉนดที่ดินฉะบับนี้ ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน
พระบาทสมเด็จพระมหากษัตริย์แห่งประเทศไทย

ให้ไว้แก่ นายวาน เรื่อยกาเนะ บุตรนายฟั้น หมงสาย เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย

อยู่ที่ บ้านป่าไผ่ ในหมู่บ้านที่ ๒ เลขที่ ๒๕ ตำบล ทับกวาง อำเภอ แก่งคอย
จังหวัด สระบุรี ว่าได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ผู้มีชื่อซึ่งได้ออกนามไว้แล้ว
ข้างบนนั้น ถือที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งอยู่ที่ ทับกวาง ตำบล แก่งคอย อำเภอ แก่งคอย
จังหวัด สระบุรี เจ้าพนักงานได้ลงเส้นกระแสพยานชันสูตรถูกต้องกันแล้ว ตามสารบัญระวาง ๒๙-๓๐ (ค-ต น.)
หมายเลขที่ดิน ๑ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๑๒๓๒๐ ตารางวาหรือ [illegible]

เขตต์ติดต่อกับ

ทิศตะวันออก	จด ที่มีการครอบครอง
ทิศตะวันตก	จด ที่มีการครอบครอง
ทิศเหนือ	จด ที่มีการครอบครอง
ทิศใต้	จด ที่มีการครอบครอง

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตถือที่ดินแปลงนี้ มีทั้งกรรมสิทธิ์และต้องอยู่ในฤกษ์จำเป็นจะต้องประพฤติตามความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งคงใช้อยู่ในเวลานี้และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือตั้งขึ้นใหม่ในภายหน้าสืบไปนั้นทุกประการ

ถ้าผู้ใดจะได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีการซื้อขาย, จำนอง, เช่า, รับมฤดก, ให้ปัน, ไถ่ถอน, แลกเปลี่ยน, เป็นต้น ต้องนำโฉนดนี้มาให้เจ้าพนักงาน จดทะเบียนตามข้อบังคับแล้วจึงจะนับว่าการนั้นชอบด้วยกฎหมาย เว้นแต่ถ้าเช่าถือไม่เกิน ๓ ปี จึงไม่จำเป็นจะต้องจดทะเบียน

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ ได้ลงชื่อและประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญแต่วันที่ ๒๙ เดือน สิงหาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยแปด

(นายอยู่ สุรพลชัย)
ปลัดจังหวัด รักษาราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสระบุรี

(นายชื่น หมู่พงษ์)
เจ้าพนักงานที่ดิน

479267

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน ชื่อ	ผู้รับโอน ชื่อ	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา ไร่	งาน	วา	จำนวนที่ดินที่คงเหลือ ไร่	งาน	วา	โฉนดใหม่ ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ประทับตรา
วันที่ ๖ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๐๘	ขาย	นายวาน เอี่ยมคำนะ —	นายประมวล ศรีกาลนะ —	[illegible]	๓	[illegible]	แก้ทะเบียนที่ดิน	[illegible]	[illegible]	[illegible]	—	—	[illegible] วันที่ ๖ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๐๘
[illegible]	จำนอง เป็นประกัน	นาย ประมวล ศรีกาลนะ ผู้จำนอง	ธนาคาร กรุงไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	[illegible]	๓	[illegible]	—	—	—	—	—	—	[illegible]
[illegible]	ไถ่ถอนจากจำนอง	ธนาคารกรุงไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	นายประมวล ศรีกาลนะ ผู้ไถ่ถอน	[illegible]	๓	[illegible]	—						[illegible]
[illegible]	ขายรวมที่โฉนด	นายประมวล ศรีกาลนะ —	นายอายุธ ปริยนันท์พงศ์ —	[illegible]	๓	[illegible]	—						[illegible]
[illegible]	โอนให้แก่กรมสรรพากร	นายอายุธ ปริยนันท์พงศ์ —	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)	[illegible]	๓	[illegible]	—	—	—	—	—	—	[illegible]
		บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) [illegible]											
วันที่ ๑ [illegible] พ.ศ.[illegible]	แบ่งแยกในนามเดิม	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)	๓	๑	๑๗	๕๓	๖	๔๗	[illegible]	๑๖๑	[illegible]	[illegible]
วันที่ ๑๖ สิงหาคม พ.ศ.[illegible]	โฉนดตามข้อ [illegible] ข้อ ๑๑ โฉนด	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้โอน	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด ผู้รับโอน	๕๓	๖	๔๗	—	—	—	—	—	—	[illegible]

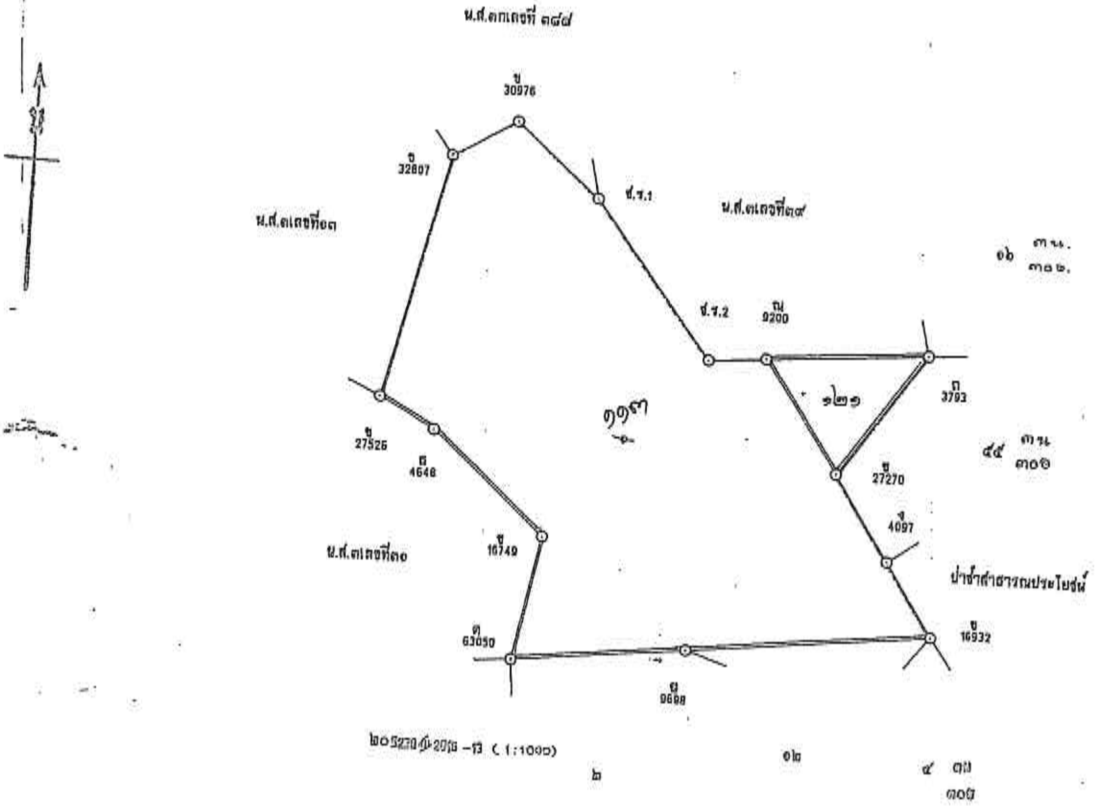
2875-2/5

ที่จำลองแผนที่
มาตราส่วน ๑/๔๐๐๐

ที่ดินระวาง ๒๙๑ ๓ น. - ๓๖๑ ๓ น. เลขที่ดิน ๑ หน้าสำรวจ ๙๑
ตำบล ทับกวาง
อำเภอ แก่งคอย
โฉนดที่ ๒๘๗๕
เล่ม ๒๙ หน้า ๗๕

2875-3/5

ที่จำลองแผนที่
มาตราส่วน = ๑/๔๐๐๐



ชื่อ................................ผู้เขียนแผนที่
นายบุญชุบ มาลัยหวล

ลงชื่อ................................ผู้ตรวจแผนที่

สารบัญจดทะเบียน

................................ผู้จำลองแผนที่
................................ผู้ตรวจแผนที่
6. ก.ค. ๒๕๖๓

ฉะบับเจ้าของที่ดิน

ที่ดินระวาง ๓ - ๓. น. ๓๐ - ๒๘๐

เลขที่ดิน ๑๒ หน้าสำรวจ ๙๓

ตำบล ทับกวาง

โฉนดที่ ๒๙๗๗

เล่ม ๒๙ หน้า ๗๗

อำเภอ แก่งคอย

โฉนดที่ดินฉะบับนี้ ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน

พระบาทสมเด็จพระมหากษัตริย์แห่งประเทศไทย

ให้ไว้แก่ นายประมวล ศรีกาญจนทร์ บุตรนายเชียงเท้ง ผมเล้ง เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย

อยู่ที่ แก่งคอย ในหมู่บ้านที่ บ้านเลขที่ ๔๐๒ ตำบล แก่งคอย อำเภอ แก่งคอย
จังหวัด สระบุรี ว่าได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ผู้มีชื่อซึ่งได้ออกนามไว้แล้ว
ข้างบนนั้น ถือที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งอยู่ที่ ทับกวาง ตำบล ทับกวาง อำเภอ แก่งคอย
จังหวัด สระบุรี เจ้าพนักงานได้ลงเส้นกระแสพะยานชันสูตร์ถูกต้องกันแล้ว ตามสารบาญระวาง ๓ - ๓. น. ๓๐-๒๘๐
หมายเลขที่ดิน ๑๒ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๕๙๒๐ ตารางวาหรือ [illegible]

เขตต์ติดต่อกัน

ทิศตะวันออก	จด ที่มีการครอบครอง
ทิศตะวันตก	จด ที่มีการครอบครอง
ทิศเหนือ	จด ที่มีการครอบครอง (สถานีบำรุงพันธุ์สัตว์ทับกวาง)
ทิศใต้	จด ที่มีการครอบครอง

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตถือที่ดินแปลงนี้ มีทั้งกรรมสิทธิ์และต้องอยู่ในความจำเป็นจะต้องประพฤติตามความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งคงใช้อยู่ในเวลานี้และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือตั้งขึ้นใหม่ในภายหน้าสืบไปนั้นทุกประการ

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

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ ได้ลงชื่อและประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญแต่วันที่ หก เดือน สิงหาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยแปด

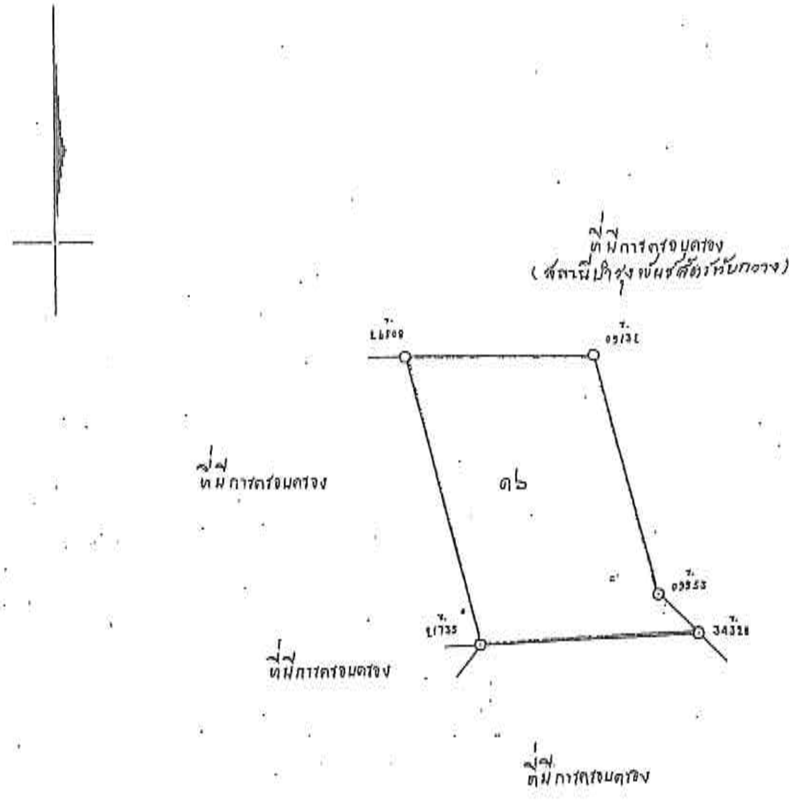
(นายชอย สุรพลชัย)
ปลัดจังหวัด รักษาราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสระบุรี.

(พระยุทธ์ปักษ์ ...)
เจ้าพนักงานที่ดิน

479269

ที่จำลองแผนที่

มาตราส่วน ๑/๔๐๐๐



..................ผู้จำลองแผนที่

..................ผู้ตรวจแผนที่

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน ชื่อ	ผู้รับโอน ชื่อ	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา ไร่	งาน	วา	จำนวนที่ดินที่คงเหลือ ไร่	งาน	วา	โฉนดใหม่ ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวันที่ ประทับตรา
วันที่ ๒๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๐๙	จำนองเป็นประกัน	นายประมวล ตรีกาลนนท์ —	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	๑๙	๒	๒๙	—					วันที่ ๒๙	[illegible]
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๑๑	ไถ่ถอนจากจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง —	นายประมวล ตรีกาลนนท์ ผู้ไถ่ถอน —	๑๙	๒	๒๙	—					วันที่ ๒๕	มกราคม พ.ศ. ๒๕๑๑
วันที่ ๒๖ มกราคม พศ ๒๕๑๑	ขายรวมที่โฉนด	นายประมวล ตรีกาลนนท์ —	นายอายุส [illegible] —	๑๙	๒	๒๙	—					วันที่ ๒	[illegible] พศ ๒๕๑๑
วันที่ ๙ กันยายน พศ. ๒๕๑๗	โอนให้[illegible] ทั้งโฉนด	นายอายุส [illegible]	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)	๑๙	๒	๒๙	—	—	—	—	—	—	[illegible]
วันที่ ๑๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๗	โอนตามมาตรา ๑๑๓๓ (โอนกิจการทางส่วน) [illegible]	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้โอน	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด ผู้รับโอน	๑๙	๒	๖๐	—	—	—	—	—	—	นายประเสริฐ [illegible] ประสาทกัง

บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด เปลี่ยนแปลงชื่อเป็นบริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) [illegible] ๒๕๔๑

[illegible]

ต้นฉบับ

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่

วันที่ 17 สิงหาคม 2563

ตามที่บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) และบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด (ผู้ให้เช่า) ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ เลขที่ 017/58 ฉบับลงวันที่ 17 กันยายน 2558 (**สัญญาเช่าพื้นที่ฉบับเดิม**) ซึ่งได้จดทะเบียนกับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2558 บัดนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับเดิม ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับนี้ (สัญญาแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ให้ยกเลิกข้อ 4 ของสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับเดิม และใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ข้อ 4 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือทั้งหมดล่วงหน้าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 35,169,314.36 บาท (สามสิบห้าล้านหนึ่งแสนหกหมื่นเก้าพันสามร้อยสิบสี่บาทสามสิบหกสตางค์) ให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในวันเดียวกันกับวันที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงการ INET-IDC3 (**ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ**) (ซึ่ง ณ ขณะนี้ อยู่ระหว่างการจัดตั้งตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนดังกล่าวมาลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) รวมไปถึงศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล 3 ของผู้เช่า ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่เช่า (**โครงการ INET-IDC3**)) ชำระค่าซื้อขายอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ เข้าครอบครองหรือใช้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แล้วแต่ว่าเหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

ทั้งนี้ การอ้างถึงการบอกกล่าวและการรับคำบอกกล่าว ตลอดจนการอ้างถึงสิทธิและหน้าที่ของทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมนี้ ถือเป็นการบอกกล่าวถึงและการบอกกล่าวโดย และเป็นการกำหนดถึงสิทธิและหน้าที่ของทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ (**ทรัสตี**) ในฐานะผู้มีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ และการเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ"

ข้อ 2. ให้ยกเลิกข้อ 11 ของสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับเดิม และใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ข้อ 11 คู่สัญญาตกลงดังนี้

ข้อ 11.1 ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าพื้นที่ ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ (1) ผู้เช่าสามารถขายอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่เช่าให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ และ (2) ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ สามารถนำอาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ดังกล่าว ออกให้เช่า

กลับแก่ผู้เช่า และ จำนอง และ/หรือ ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันอื่นใด (รวมถึงการยินยอมให้มีการบังคับจำนองหรือหลักประกันดังกล่าว) บนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประโยชน์ของสถาบันการเงินซึ่งเป็นเจ้าหนี้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ และ/หรือ (3) ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ สามารถปล่อยเช่า หรือโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ บุคคลที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ กำหนด ซึ่งจะต้องเป็นผู้เชี่ยวชาญในการบริหารจัดการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) และไม่เป็นผู้ประกอบกิจการผลิตปูนซิเมนต์-ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง และ/หรือ อุตสาหกรรมปิโตรเคมี และ/หรือ ผลิตกระดาษพิมพ์เขียน และ/หรือ กระดาษบรรจุภัณฑ์และบรรจุภัณฑ์ และ/หรือ บริษัทในกลุ่มเอสซีจี รวมทั้งจะต้องเป็นบรรษัทภิบาลที่ดี (Good Corporate Governance) โดยเทียบเคียงกับแนวทางบรรษัทภิบาลที่ดี (Good Corporate Governance) ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด หรือ บุคคลที่มีความน่าเชื่อถือและน่าไว้วางใจ โดยทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่บุคคลดังกล่าวจะเข้าครอบครองอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่เช่า หากผู้ให้เช่ามีข้อโต้แย้ง ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรพร้อมทั้งเหตุผลประกอบ ให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯทราบ ภายในกำหนดระยะเวลา 15 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ อย่างไรก็ดี หากบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ใน (3) ข้างต้น ผู้ให้เช่าจะไม่มีสิทธิขัดขวางหรือปฏิเสธใดๆ ทั้งนี้ เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลา 15 วัน ดังกล่าวข้างต้นแล้ว หากทรัสต์เพื่อการลงทุนฯไม่ได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรใดๆ จากผู้ให้เช่า ให้ถือว่าผู้ให้เช่าไม่มีข้อโต้แย้งใดๆ

ข้อ 11.2 ในกรณีที่

(ก) ผู้เช่าทำผิดสัญญาเช่าพื้นที่ หรือกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ได้ โดยผู้ให้เช่า ตกลงแจ้งให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ ทราบถึงกรณีผิดสัญญาดังกล่าวโดยพลัน

(ข) ผู้เช่ามีมติ หรือกรณีมีการเริ่มดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานอื่นใด เพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า หรือเพื่อให้ผู้เช่าตกเป็นบุคคลล้มละลาย (ไม่ว่าเป็นการเริ่มดำเนินการโดยตัวผู้เช่าเองหรือโดยบุคคลอื่น) หรือผู้เช่าได้รับคำสั่งให้ชำระบัญชีของตน หรือกรณีที่ศาลหรือหน่วยงานอื่นใดมีคำสั่ง ให้มีการดำเนินการเพื่อฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ให้ผู้เช่าตกเป็นบุคคลล้มละลาย หรือให้ชำระบัญชีของผู้เช่า หรือกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด

(ค) ผู้เช่าไม่มีความสามารถในการประกอบธุรกิจเป็นผู้ให้บริการ Data Center ได้ ไม่ว่ากรณีใดๆ เช่น ผู้เช่าเลิกกิจการ หรือหยุดดำเนินกิจการ หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนที่มีนัยสำคัญต่อกิจการของผู้เช่า หรือ

(ง) ผู้เช่า ผิดนัด หรือ ปฏิบัติผิดหน้าที่หรือข้อตกลงใดๆ ภายใต้สัญญาต่างๆ ที่ผู้เช่าจะได้เข้าทำกับทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ หรือกรณีที่ผู้เช่ามิได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินการจากทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ แล้ว

ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ตกลงดังต่อไปนี้

(กก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ (ก) หรือ ข้อ (ง) ข้างต้น ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ โดยทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ จะเข้ามาเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่แทนผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่า ผู้เช่า และทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ ตกลงดำเนินการใดๆ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การเข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่า การแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่ (ถ้ามี) และดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายในกำหนดระยะเวลา 90 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ ทั้งนี้ ผู้เช่าและ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าดังกล่าว

(ขข) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ (ข) หรือ ข้อ (ค) ข้างต้น หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้เช่า ไม่ปฏิบัติตาม หรือไม่ให้ความร่วมมือ หรือไม่สามารถดำเนินการตามข้อ (กก) ดังกล่าวข้างต้นให้ถูกต้องและมีผลบังคับตามกฎหมายได้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ

(1) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าพื้นที่เป็นอันสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนค่าเช่าล่วงหน้าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าแต่ประการใด และ

(2) ผู้ให้เช่าตกลงเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าพื้นที่เดิม กับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ เพื่อดำเนินกิจการ Data Center ต่อไป โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขในสาระสำคัญของสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่เหมือนกับสัญญาเช่าพื้นที่เดิม ตามที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ยกเว้น (ก) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระค่าเช่า โดยทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ ไม่ต้องชำระค่าเช่าหรือเงินเพิ่มใดๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า หากผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าพื้นที่ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้วตามที่กำหนดในข้อ 4. ข้างต้นแล้ว (ข) ข้อกำหนดเกี่ยวกับกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด

2 ล้าน

ระยะเวลาการเช่า โดยมิใช่ความผิดของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนค่าเช่าล่วงหน้าดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ และ (ค) ข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะเวลาการเช่า ซึ่งจะเป็นไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าพื้นที่เดิม (สัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่) โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือทุกประการกับทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ เพื่อให้การดำเนินใดๆ ดังกล่าวสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายในกำหนดระยะเวลา 90 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ ทั้งนี้ ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าว

ทั้งนี้ เนื่องจากการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีที่เกิดขึ้นอันเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ และการดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องให้กับผู้ให้เช่า (ไม่รวมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม)

ผู้เช่าตกลงส่งมอบเงินสดให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 8,792,329 บาท (แปดล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นสองพันสามร้อยยี่สิบเก้าบาทถ้วน) เพื่อชำระค่าภาษีตามวรรคก่อนพร้อมกับที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าตามที่กำหนดในข้อ 4. ข้างต้น โดยเงินสดที่ส่งมอบคำนวณครอบคลุมภาษีนับแต่วันที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ เข้าซื้ออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า เบื้องต้นกำหนดเป็นวันที่ชำระค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดล่วงหน้า (ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบต่อไป) จนถึงวันที่สัญญาเช่าพื้นที่สิ้นสุดลง อย่างไรก็ดี หากทุกๆ 3 ปี ไม่มีเหตุการณ์ทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ ผู้เช่าสามารถขอรับคืนเงินดังกล่าวได้ตามจำนวนและระยะเวลาที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 1 เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดอายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และไม่มีการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ตาม (2) ข้างต้น ผู้เช่าสามารถขอรับคืนเงินดังกล่าวได้ตามจำนวนที่เหลือคงค้างอยู่ภายใน 45 วันนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าพื้นที่สิ้นสุดลง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงว่าจำนวนเงินสดที่ส่งมอบข้างต้น

จะไม่เปลี่ยนแปลงหากวันที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ เข้าซื้ออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าเปลี่ยนแปลงไปจากวันที่กำหนดไว้เบื้องต้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ ไม่สามารถจัดหาผู้มาดำเนินกิจการ Data Center ได้ ภายใน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า (ตามข้อ (กก) ข้างต้น) หรือวันที่สัญญาเช่าพื้นฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ (ตามข้อ (ขข) ข้างต้น) (แล้วแต่กรณี) ผู้ให้เช่ามีสิทธิยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ได้โดยส่งหนังสือแจ้งการยกเลิกสัญญาดังกล่าวไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ และผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนค่าเช่าล่วงหน้าดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ แต่ประการใด

ข้อ 11.3 ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ (ถ้ามี) ผู้ให้เช่า และผู้เช่าตกลงให้ใช้พื้นที่เช่าเป็นที่ตั้งของอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องที่ได้มีการขาย หรือ โอนกรรมสิทธิ์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ ตลอดจนยินยอมให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ และ/หรือ บุคคลที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ กำหนด และ/หรือ ลูกค้าในโครงการ INET-IDC3 รวมถึงบริวารของบุคคลใดๆ ดังกล่าวทั้งหมด สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินของผู้ให้เช่าเพื่อเป็นทางผ่านเข้าออกที่ดินของผู้ให้เช่ามายังพื้นที่เช่าได้ เพื่อการประกอบกิจการหรือการรับบริการในโครงการ INET-IDC3 ได้โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ (เว้นแต่ที่ได้ตกลงไว้เป็นการเฉพาะระหว่างผู้เช่าและทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ)"

ข้อ 3. คู่สัญญาตกลงให้การแก้ไขเพิ่มเติมข้างต้นมีผลตั้งแต่วันที่ของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 2 ตุลาคม 2561 และให้บันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวสิ้นผลตั้งแต่วันที่ของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้

ข้อ 5. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่เดิม และให้การอ้างถึง "สัญญาเช่าพื้นที่" หรือ "สัญญานี้" หรือ "สัญญาเช่า" หรือคำอื่นใดที่มีความหมายในลักษณะเดียวกัน ในสัญญาเช่าพื้นที่เดิมนั้น หมายถึงสัญญาเช่าพื้นที่เดิมตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้

ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงและรับทราบว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ มีสิทธิถือเอาประโยชน์ของตนตามที่ระบุไว้ในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ได้ทุกประการ

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ทำขึ้นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาต่างได้อ่านและทราบข้อความโดยตลอดดีแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนา เพื่อเป็นหลักฐาน จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด ผู้ให้เช่า	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า
บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด THE SIAM CEMENT(KAENG KHOI) CO.,LTD	
ลงชื่อ ______________ กรรมการผู้จัดการ (นายสุรชัย นิ่มละออ)	ลงชื่อ______________กรรมการผู้จัดการ (นางมรกต กุลธรรมโยธิน)
ลงชื่อ ______________ พยาน (นายเกษมสุข พยุงพันธุ์)	ลงชื่อ______________ พยาน (นายวัลลัภชัย เวชชีวะดำรงค์)
ลงชื่อ ______________ พยาน (นางเต็มสิริ ทองนิรันดร์)	ลงชื่อ______________ พยาน (นายทรงศักดิ์ ทนุบำรุงสาสน์)

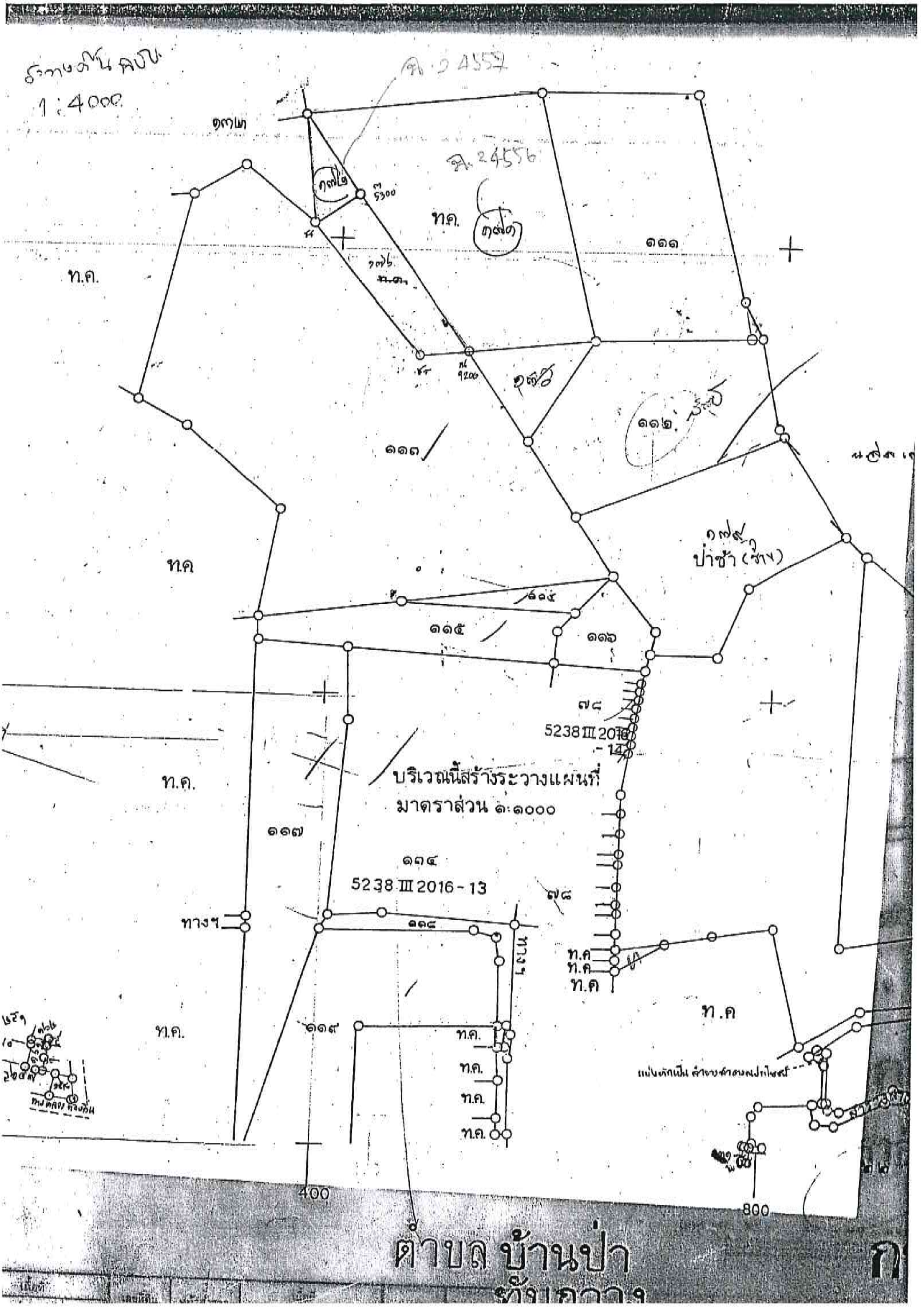
รับทราบและตกลงเข้าถือประโยชน์ตามข้อความในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ตามที่ระบุไว้ในข้างต้นทุกประการ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ ที่จะจัดตั้งขึ้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้

ลงชื่อ______________	ลงชื่อ______________
(นายวิทวัส อัจฉริยวนิช)	(นางสาวสุนิดา มีชูกุล)
ตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ	ตำแหน่ง ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เอกสารแนบ 1

ตารางแสดงจำนวนเงินสดที่วางเป็นหลักประกันและการขอรับคืน *[Note: INET/SCG to update]*

ปี พ.ศ.	จำนวนเงินสดที่วางเป็นหลักประกัน (หน่วย: บาท)	จำนวนเงินสดที่ผู้เช่าสามารถขอรับคืนจากผู้ให้เช่าภายในวันที่ 5 มกราคม ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด (หน่วย: บาท)
2564	8,792,329.00	-
2565	8,792,329.00	-
2566	8,792,329.00	-
2567	7,915,348.00	876,981.00
2568	7,915,348.00	-
2569	7,915,348.00	-
2570	6,994,518.00	920,830.00
2571	6,994,518.00	-
2572	6,994,518.00	-
2573	6,027,648.00	966,870.00
2574	6,027,648.00	-
2575	6,027,648.00	-
2576	5,012,434.00	1,015,214.00
2577	5,012,434.00	-
2578	5,012,434.00	-
2579	3,946,459.00	1,065,975.00
2580	3,946,459.00	-
2581	3,946,459.00	-
2582	2,827,185.00	1,119,274.00
2583	2,827,185.00	-
2584	2,827,185.00	-
2585	1,651,948.00	1,175,237.00
2586	1,651,948.00	-
2587	1,651,948.00	-
2588	417,950.00	1,233,998.00
2589	-	417,950.00


1:4000
๑๓๓
ท.ค.
๑๑๑
ท.ค
๑๑๓
๑๑๒
ป่าช้า
๑๑๕
๑๑๖
๗๘
5238 III 2016-14
บริเวณนี้สร้างระวางแผนที่
มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐
ท.ค.
๑๑๗
๑๑๔
5238 III 2016-13
๗๘
ทางฯ
๑๑๘
ทางฯ
ท.ค
ท.ค
ท.ค
ท.ค
๑๑๙
ท.ค.
ท.ค.
ท.ค.
ท.ค.
ท.ค.
400
800
ตำบล บ้านป่า

แบบ อ.๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๐๒๕(๑) / ๒๕๕๙

อนุญาตให้ บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ๑๗๖๘ ตรอก/ซอย อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้นที่ ๑๑-๑๒ และชั้นไอที ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ - ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๘ ตำบล/แขวง ทับกวาง อำเภอ/เขต แก่งคอย จังหวัด สระบุรี ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ ๒๘๗๗ เล่ม ๒๙ หน้า ๗๗ ระวาง ๕๓๒๘III๒๐๑๖ เลขที่ดิน ๑๑๑ หน้าสำรวจ ๙๓ เป็นที่ดินของ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด คสล.๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารสำนักงาน พื้นที่/~~ความยาว~~ ๑,๖๐๖ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน พื้นที่ .... ตารางเมตร

(๒) ชนิด คสล.๑ ชั้น จำนวน ๔ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารศูนย์ข้อมูล พื้นที่/~~ความยาว~~ ๗,๖๕๑ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน พื้นที่ .... ตารางเมตร

(๓) ชนิด คสล.๑ ชั้น จำนวน ๔ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารห้องเครื่อง พื้นที่/~~ความยาว~~ ๗,๙๕๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน พื้นที่ .... ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณเลขที่ - ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

(นายสมโภช รัตนะ)

ข้อ ๓ โดยมี ~~นายประจักษ์ สมภักดี~~ นายธีรพจน์ เฉลิมฉัตร เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

(๒) ผู้ที่ได้รับในอนุญาตยังต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีก (ถ้ามี)

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 8 เดือน มีนาคม พ.ศ 2560

ออกให้ ณ วันที่ 9 เดือน มีนาคม พ.ศ 2559

(ลายมือชื่อ) ....

(นายสมหมาย แดงประเสริฐ)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองทับกวาง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

เทศบาลเมืองทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

การต่ออายุใบอนุญาต

การต่ออายุใบอนุญาต	การต่ออายุใบอนุญาต	การต่ออายุใบอนุญาต
ครั้งที่ 1	ครั้งที่..........	ครั้งที่..........
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง	ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง	ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง
วันที่ 7 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2561	วันที่.......เดือน............. พ.ศ..........	วันที่.......เดือน............. พ.ศ..........
โดยมีเงื่อนไข..................	โดยมีเงื่อนไข..................	โดยมีเงื่อนไข..................
(ลายมือชื่อ)..................	(ลายมือชื่อ)..................	(ลายมือชื่อ)..................
ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองทับกวาง	ตำแหน่ง..................	ตำแหน่ง..................
เจ้าพนักงานท้องถิ่น	เจ้าพนักงานท้องถิ่น	เจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้อนุญาต	ผู้อนุญาต	ผู้อนุญาต
๒๔ ก.ค. ๖๐	........../........../..........	........../........../..........

เทศบาลเมืองทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

คำเตือน

๑. ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ได้ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาต หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้พนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ผู้ได้รับอนุญาตต้องระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมกับส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน คนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

๒. ผู้ได้รับใบอนุญาตที่ต้องจัดให้มีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตฉบับนี้ ต้องแสดงที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่รับใบอนุญาต การดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้นต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อได้ทำการตามที่ได้รับใบอนุญาตเสร็จแล้ว ต้องได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๒ ก่อนจึงจะใช้อาคารนั้นได้

๔. ใบอนุญาตฉบับนี้ ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในใบอนุญาต ถ้าประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

แบบ อ.๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๐๒๕(๒) / ๒๕๕๙

อนุญาตให้ บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ๑๗๖๘ ตรอก/ซอย อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้นที่ ๑๑-๑๒ และชั้นไอที ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ - ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๘ ตำบล/แขวง ทับกวาง อำเภอ/เขต แก่งคอย จังหวัด สระบุรี ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ ๒๘๗๗ เล่ม ๒๙ หน้า ๗๗ ระวาง ๕๓๒๘II๒๐๑๖ เลขที่ดิน ๑๑๑ หน้าสำรวจ ๙๓ เป็นที่ดินของ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด คสล.๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น ป้อมยามและจุดตรวจเข้า-ออกรถ พื้นที่/~~ความยาว~~ ๑๓๓ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน พื้นที่ .... ตารางเมตร

(๒) ชนิด โครงสร้างหลังคาเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารจอดรถ พื้นที่/~~ความยาว~~ ๓๑๖ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๒ คัน พื้นที่ .... ตารางเมตร

(๓) ชนิด คสล.๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารห้องน้ำ พื้นที่/~~ความยาว~~ ๑๑๓ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน พื้นที่ .... ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณเลขที่ - ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี ~~นายประจักษ์ สมภักดี~~ (นายสุมโภช รัตนะ) นายธีรพจน์ เฉลิมฉัตร เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

(๒) ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตยังต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีก (ถ้ามี)

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 8 เดือน มีนาคม พ.ศ 2560

ออกให้ ณ วันที่ 9 เดือน มีนาคม พ.ศ 2559

(ลายมือชื่อ) ....

(นายสมหมาย แดงประเสริฐ)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองทับกวาง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

เทศบาลเมืองทับกวาง จังหวัดสระบุรี

การต่ออายุใบอนุญาต

การต่ออายุใบอนุญาต	การต่ออายุใบอนุญาต	การต่ออายุใบอนุญาต
ครั้งที่ 1	ครั้งที่..........	ครั้งที่..........
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง	ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง	ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง
วันที่ 7 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2561	วันที่.......เดือน............. พ.ศ..........	วันที่........เดือน.............. พ.ศ..........
โดยมีเงื่อนไข..............................	โดยมีเงื่อนไข..............................	โดยมีเงื่อนไข..............................
(ลายมือชื่อ)..............................	(ลายมือชื่อ)..............................	(ลายมือชื่อ)..............................
ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองทับกวาง	ตำแหน่ง..............................	ตำแหน่ง..............................
เจ้าพนักงานท้องถิ่น	เจ้าพนักงานท้องถิ่น	เจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้อนุญาต	ผู้อนุญาต	ผู้อนุญาต
๒๔ ก.พ. ๒๕๖๐	........../........../..........	........../........../..........

คำเตือน

๑. ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ได้ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาต หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้พนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ผู้ได้รับอนุญาตต้องระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมกับส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน คนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

๒. ผู้ได้รับใบอนุญาตที่ต้องจัดให้มีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตฉบับนี้ ต้องแสดงที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่รับใบอนุญาต การดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้นต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อได้ทำการตามที่ได้รับใบอนุญาตเสร็จแล้ว ต้องได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๒ ก่อนจึงจะใช้อาคารนั้นได้

๔. ใบอนุญาตฉบับนี้ ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในใบอนุญาต ถ้าประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

แบบ อ.๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๑๒๕(๗) / ๒๕๕๙

อนุญาตให้ บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ๑๗๖๘ ตรอก/ซอย อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้นที่ ๓๑-๓๒ และชั้นไอที ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ - ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๘ ตำบล/แขวง ทับกวาง อำเภอ/เขต แก่งคอย จังหวัด สระบุรี ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ ๒๘๗๗ เล่ม ๒๙ หน้า ๗๗ ระวาง ๕๓๒๘III๒๐๑๖ เลขที่ดิน ๑๑๑ หน้าสำรวจ ๙๓ เป็นที่ดินของ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด พื้น คสล. จำนวน - เพื่อใช้เป็น ทางเดิน พื้นที่/~~ความยาว~~ ๖๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน พื้นที่ .... ตารางเมตร

(๒) ชนิด รั้ว คสล. จำนวน ๑ แห่ง เพื่อใช้เป็น รั้ว ~~พื้นที่~~/ความยาว ๖๘๔ เมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน พื้นที่ .... ตารางเมตร

(๓) ชนิด คสล.๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊มน้ำ พื้นที่/~~ความยาว~~ ๗๒ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน พื้นที่ .... ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณเลขที่ - ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

(นายสมโภช รัตนธีรพจน์)

ข้อ ๓ โดยมี ~~นายประจักษ์ สมภักดี~~ (นายสมโภช รัตนธีรพจน์) นายธีรพจน์ เฉลิมฉัตร เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

(๒) ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตยังต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีก (ถ้ามี)

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 8 เดือน มีนาคม พ.ศ 2560

ออกให้ ณ วันที่ 9 เดือน มีนาคม พ.ศ 2559

(ลายมือชื่อ)........

(นายสมหมาย แดงประเสริฐ)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองทับกวาง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

เทศบาลเมืองทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

ด้านหลัง

การต่ออายุใบอนุญาต

การต่ออายุใบอนุญาต
ครั้งที่ 1
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง
วันที่ 7 เดือน มีนาคม พ.ศ 2561
โดยมีเงื่อนไข..........

(ลายมือชื่อ)..........
ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองทับกวาง
เจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้อนุญาต
๒/๔ ก.พ. ๒๕๖๐

การต่ออายุใบอนุญาต
ครั้งที่..........
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง
วันที่..........เดือน..........พ.ศ..........
โดยมีเงื่อนไข..........

(ลายมือชื่อ)..........
ตำแหน่ง..........
เจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้อนุญาต
........../........../..........

การต่ออายุใบอนุญาต
ครั้งที่..........
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง
วันที่..........เดือน..........พ.ศ..........
โดยมีเงื่อนไข..........

(ลายมือชื่อ)..........
ตำแหน่ง..........
เจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้อนุญาต
........../........../..........

คำเตือน

๑. ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ได้ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาต หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้พนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ผู้ได้รับอนุญาตต้องระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมกับส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน คนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

๒. ผู้ได้รับใบอนุญาตที่ต้องจัดให้มีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตฉบับนี้ ต้องแสดงที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่รับใบอนุญาต การดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้นต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อได้ทำการตามที่ได้รับใบอนุญาตเสร็จแล้ว ต้องได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๒ ก่อนจึงจะใช้อาคารนั้นได้

๔. ใบอนุญาตฉบับนี้ ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในใบอนุญาต ถ้าประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

แบบ อ.๖

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ ๐๐๖(๑) / ๒๕๕๙

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ๑๗๖๘ ตรอก/ซอย อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้นที่ ๑๑-๑๒ และชั้นไอที ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ - ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้ทำการ ก่อสร้างอาคาร อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ ๐๒๕(๑) / ๒๕๕๙ ลงวันที่ ๙ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งอาคารดังกล่าว เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด อาคาร คสล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารสำนักงาน ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน

(๒) ชนิด อาคาร คสล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารศูนย์ข้อมูล ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน

(๓) ชนิด อาคาร คสล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารห้องเครื่อง ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน

ที่บ้านเลขที่ .... ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๘ ตำบล/แขวง ทับกวาง อำเภอ/เขต แก่งคอย จังหวัด สระบุรี โดย บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของอาคาร และเป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ ก เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ ๒๘๙๗ เป็นที่ดินของ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตยังต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีก (ถ้ามี)

ออกให้ ณ วันที่ ๓๐ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

(ลายมือชื่อ) ....

(นายปฏิสังข์ แดงประเสริฐ)

รองนายกเทศมนตรี รักษาราชการแทน

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองทับกวาง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

คำเตือน

๑. ห้ามเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบรับรองฉบับนี้

๒. ห้ามเจ้าของหรือครอบครองอาคาร เปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ห้ามเจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ดังแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กลบรถ และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔. ผู้ได้รับใบรับรองต้องแสดงใบรับรองฉบับนี้ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น

แบบ อ.๖

<u>ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร</u>

เลขที่ ๐๐๖(๒) / ๒๕๕๙

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ๑๗๖๘ ตรอก/ซอย อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้นที่ ๑๐-๑๒ และชั้นไอที ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ - ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้ทำการ ก่อสร้างอาคาร อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ ๐๒๕(๒) / ๒๕๕๙ ลงวันที่ ๙ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งอาคารดังกล่าว เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด อาคาร คสล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น ป้อมยามและจุดตรวจเข้า-ออก ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน

(๒) ชนิด โครงสร้างหลังคาเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารจอดรถ ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน

(๓) ชนิด อาคาร คสล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารห้องน้ำ ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน

ที่บ้านเลขที่ .... ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๘ ตำบล/แขวง ทับกวาง อำเภอ/เขต แก่งคอย จังหวัด สระบุรี โดย บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของอาคาร และเป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ ก เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ ๒๘๗๗ เป็นที่ดินของ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตยังต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีก (ถ้ามี)

ออกให้ ณ วันที่ ๓๐ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

(ลายมือชื่อ) ....

(นายบุญส่ง แดงประเสริฐ)

รองนายกเทศมนตรี รักษาราชการแทน

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองทับกวาง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

<u>คำเตือน</u>

๑. ห้ามเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบรับรองฉบับนี้

๒. ห้ามเจ้าของหรือครอบครองอาคาร เปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ห้ามเจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ดังแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กลบรถ และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔. ผู้ได้รับใบรับรองต้องแสดงใบรับรองฉบับนี้ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น

แบบ น.๑

ที่ สบ ๖๒๔๐๔/......................

สำนักงานเทศบาลเมืองทับกวาง
ถนนมิตรภาพ สบ ๑๘๒๖๐

๒๕ ม.ค. ๒๕๖๐

เรื่อง แจ้งการออกใบอนุญาตก่อสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน/เคลื่อนย้ายอาคาร/ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร/ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง/ใบรับรองก่อสร้างอาคาร

เรียน ....กรรมการ บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน).....

อ้างถึง คำขออนุญาต...ใบรับรองก่อสร้างอาคาร...ตามแบบ ข..๖ ลงวันที่ ๒๘ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

ตามคำขออนุญาต...............ขอใบรับรองก่อสร้างอาคาร..........................ของท่าน เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุม พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว จึงให้ท่านไปขอรับใบอนุญาตตามแบบ อ. ๖ ได้ที่กองช่าง เทศบาลเมืองทับกวาง

ก่อนรับใบอนุญาต ท่านต้องชำระค่าธรรมเนียม ดังต่อไปนี้

(๑) ค่าธรรมเนียมใบรับรองอนุญาต........ก่อสร้าง..........อาคาร เป็นเงิน...........๑๐.-.......................บาท

(๒) ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน เป็นเงิน.............. -...............บาท...........-................สตางค์

รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.........๑๐..........บาท.........-........สตางค์ (.....-สิบบาทถ้วน-........)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และให้ท่านไปขอรับใบอนุญาตภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือนี้มิฉะนั้นจะถือว่าท่านไม่ประสงค์จะขอใบอนุญาตตามที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ หากประสงค์จะขอรับใบอนุญาตอีกจะต้องดำเนินการเช่นเดียวกับการยื่นขออนุญาตใหม่

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญส่ง แดงประเสริฐ)
รองนายกเทศมนตรี รักษาราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองทับกวาง
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

☐ ปิดคำสั่ง ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารที่ทำการ..อาคาร

เมื่อวันที่....................เดือน...................................พ.ศ...

<u>หมายเหตุ</u> ในการติดต่อขอรับใบอนุญาต เพื่อความสะดวกโปรดนำหนังสือฉบับนี้ไปด้วย

<u>สำหรับเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือ</u>

☐ ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเมื่อวันที่............................เดือน..............................พ.ศ. ....
ตามใบรับเลขที่...................ลงวันที่.............................เดือน..............................พ.ศ. ....

☐ ส่งให้ผู้รับหนังสือโดยตรงรับเมื่อวันที่...........................เดือน..............................พ.ศ. ....

(ลายมือชื่อ)..
(..)
เจ้าหน้าที่ผู้ส่งหนังสือ

(ลายมือชื่อ)..
(..)
ผู้รับหนังสือ

แบบ อ.๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๑๐๗/ ๒๕๖๐

อนุญาตให้ บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ ๑๗๖๘ ตรอก/ซอย อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้นที่ ๑๑,๑๒ และชั้นไอที ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๘

ตำบล/แขวง ทับกวาง อำเภอ/เขต แก่งคอย จังหวัด สระบุรี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ ๒๙๗๗ เล่ม ๑๐๐ หน้า ๙๗ ระวาง ๕๓๒๘III๒๐๑๖ เลขที่ดิน ๑๑๒ หน้าสำรวจ ๑๒๑๒

เป็นที่ดินของ บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด คสล.๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้า

พื้นที่/~~ความยาว~~ ๖๔ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน

พื้นที่ .... ตารางเมตร

(๒) ชนิด คสล.๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้า

พื้นที่/~~ความยาว~~ ๑๓.๔ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน

พื้นที่ .... ตารางเมตร

(๓) ชนิด รั้วเหล็ก จำนวน ๑ แห่ง เพื่อใช้เป็น รั้ว

~~พื้นที่~~/ความยาว ๙๔ เมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน .... คัน

พื้นที่ .... ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณเลขที่ - ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีมี นายธัชพล พงศ์สันติธรรม เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

(๒) ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตยังต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีก (ถ้ามี)

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 3 เดือน พฤษภาคม พ.ศ 2561

ออกให้ ณ วันที่ 4 เดือน พฤษภาคม พ.ศ 2560

(ลายมือชื่อ)..

(นายสมหมาย แดงประเสริฐ)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองทับกวาง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

ด้านหลัง

การต่ออายุใบอนุญาต

การต่ออายุใบอนุญาต
ครั้งที่..........
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง
วันที่.........เดือน.............. พ.ศ.........
โดยมีเงื่อนไข.................................

(ลายมือชื่อ).......................................
ตำแหน่ง...
เจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้อนุญาต
............./................/...............

การต่ออายุใบอนุญาต
ครั้งที่..........
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง
วันที่.......เดือน............ พ.ศ.........
โดยมีเงื่อนไข ....

(ลายมือชื่อ).......................................
ตำแหน่ง...
เจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้อนุญาต
............./................/...............

การต่ออายุใบอนุญาต
ครั้งที่..........
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง
วันที่........เดือน.............. พ.ศ.........
โดยมีเงื่อนไข.................................

(ลายมือชื่อ).......................................
ตำแหน่ง...
เจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้อนุญาต
............./................/...............

คำเตือน

๑. ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ได้ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาต หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้พนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ผู้ได้รับอนุญาตต้องระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมกับส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน คนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

๒. ผู้ได้รับใบอนุญาตที่ต้องจัดให้มีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตฉบับนี้ ต้องแสดงที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่รับใบอนุญาต การดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้นต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อได้ทำการตามที่ได้รับใบอนุญาตเสร็จแล้ว ต้องได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๒ ก่อนจึงจะใช้อาคารนั้นได้

๔. ใบอนุญาตฉบับนี้ ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในใบอนุญาต ถ้าประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

ท.ด.๑๓

ชำระค่าอากรแสตมป์เงิน 5 บาท แล้ว
ตาม บร. เล่มที่ 07-1696142 เลขที่ 25 12 ต.ค. 2559
ลงชื่อ นายเฉลิม บำรุง
พนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์
12 ต.ค. 2559
หน้าสำรวจ 1917

หนังสือสัญญาขายที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่ 9977 เลขที่ดิน 112

ตำบล ทับกวาง อำเภอ แก่งคอย จังหวัด สระบุรี

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 12 เดือน ตุลาคม พุทธศักราช 2559

ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสระบุรีสาขาแก่งคอย

ระหว่าง พันตรีหญิงพิจารณา จารุเศรณี (3-1020-01874-23-9) ผู้จัดการมรดก พลเอกสุรจิตร จารุเศรนี (ผู้ตาย) ผู้ขาย อายุ 80 ปี

สัญชาติ ไทย บิดา-มารดาชื่อ นายสุรจิตกับ นางน้อมจิตร อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

บ้านเลขที่ 36 หมู่ที่ ถนน ตรอก/ซอย จรัญสนิทวงศ์ ตำบล อรุณอมรินทร์

อำเภอ บางกอกน้อย จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร

กับ บริษัทอินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด(มหาชน) (0-1075-44000-09-4) (โดย นายภาคภูมิ สุวลักษณ์ แทน) ผู้ซื้อ อายุ .... ปี

สัญชาติ ไทย บิดา-มารดาชื่อ กัน อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อ. ไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ช.10-12

บ้านเลขที่ 1768 หมู่ที่ - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ ตรอก/ซอย ตำบล บางกะปิ

อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 18,384,000.00 บาท (เงิน สิบแปดล้านสามแสนแปดหมื่นสี่พันบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ จ่ายเงินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๓ ขายที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ในเขตเทศบาล/บริษัทซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการ ตามวัตถุประสงค์ข้อ 35

ข้อ ๔ ผู้ขาย ได้ที่ดินมาโดยรับมรดกมา 2 ต.ค. 2511 ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่ ไม่มีการเช่า

ข้อ ๕ ผู้จัดการมรดกขายที่ดินมรดกเพื่อนำเงินไปแบ่งปันแก่ทายาทเจ้ามรดก

ข้อ ๖ ผู้ขายได้รับชำระเงินเป็นเช็ค ธ.กรุงไทย สาขาอโศก เลขที่ 00542517 ลว. 3 ต.ค. 59 จำนวน 18,384,000 บาท

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ ผู้ซื้อ)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและ เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และ

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) พ.ต.หญิง พิจารณา จารุเศรณี

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) (แทนตามมอบ ลว. 30 ก.ย. 2559)

(ลงลายมือชื่อพยาน) (นายศุภกิฏ ภารสมภพ)

(ลงลายมือชื่อพยาน) (นางเกษร ดิษลักษณ์)

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

นายศุภกิฏ ภารสมภพ ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

พิมพ์โดยโปรแกรม LSS 2012.10.0062 ...

24556

(น.ส. ๔ จ.)

กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ยูทีเอ็ม 5234 III 2016

เลขที่ดิน ๑๒๓ ๑๗/๑

หน้าสำรวจ ๔๒๓๒

ตำบล ทับกวาง

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๒๔๕๕๖

เล่ม ๒๔๖ หน้า ๕๖

อำเภอ แก่งคอย

จังหวัด สระบุรี

ให้แก่ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑ หมู่ที่

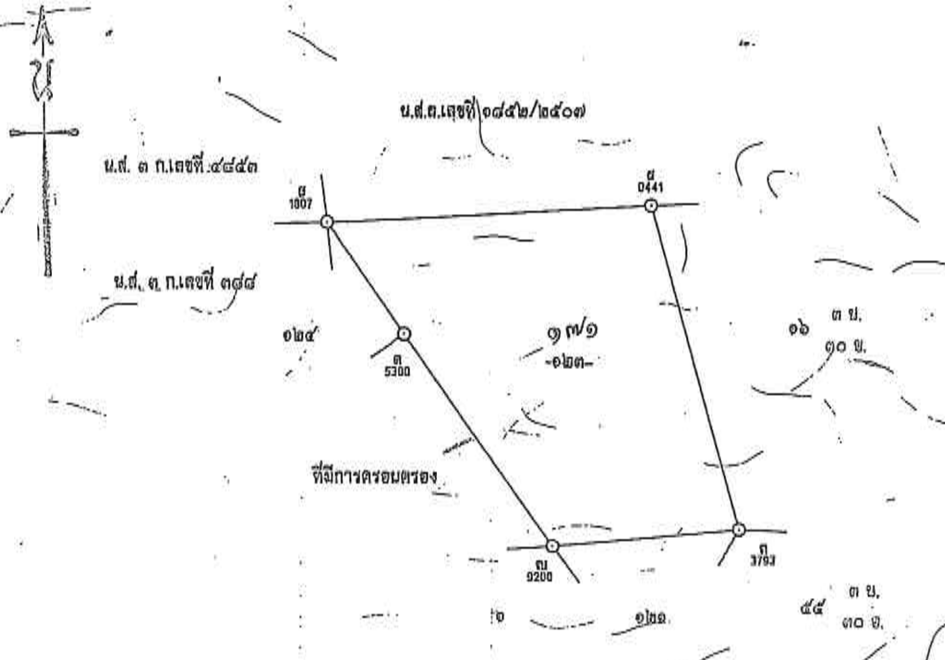
ถนน

ซอย ตำบล บางซื่อ อำเภอ บางซื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๒๒ ไร่ — งาน ๓๑ ตารางวา

(ยี่สิบสองไร่สามสิบเอ็ดตารางวา)

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



ออก ณ วันที่ สาม เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสี่สิบสาม

(นายผล อิ่มเอิบ)

เจ้าพนักงานที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน

นางจิตรา ตนแ... ๓ ก.พ. 2543 ผู้เขียน

ผู้ทาน

(นายรังสรรค์ ...) ผู้ตรวจ

๔๑ 370893

(นางรัศมีจันทร์ อ่อนทิพย์) ผู้เขียนแผนที่ 4 ก.พ. 2543

(นายชัยฤทธิ์ อมริต) ผู้ตรวจแผนที่

หัวหน้าการ 4 ก.พ. 2542

(นายธวัช ...)

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

24556

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ และประทับตรา
วันที่ ๑๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๓	โอนตามมาตรา ๓ก.๒๓ (โอนกิจการบางส่วน) รวม ๑๑ โฉนด	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้โอน	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด ผู้รับโอน	๒๖	-	๗๑	-	-	-	-	[illegible]

(น.ส. ๔ จ.)

49392

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5238 III 2016

เลขที่ดิน ๑๓๒

หน้าสำรวจ ๕๖๕๕

ตำบล ทับกวาง

โฉนดที่ดิน

เลขที่ [redacted]

เล่ม ๔๕๔ หน้า ๕๒

อำเภอ แก่งคอย

จังหวัด สระบุรี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย(แก่งคอย) จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑ หมู่ที่ -

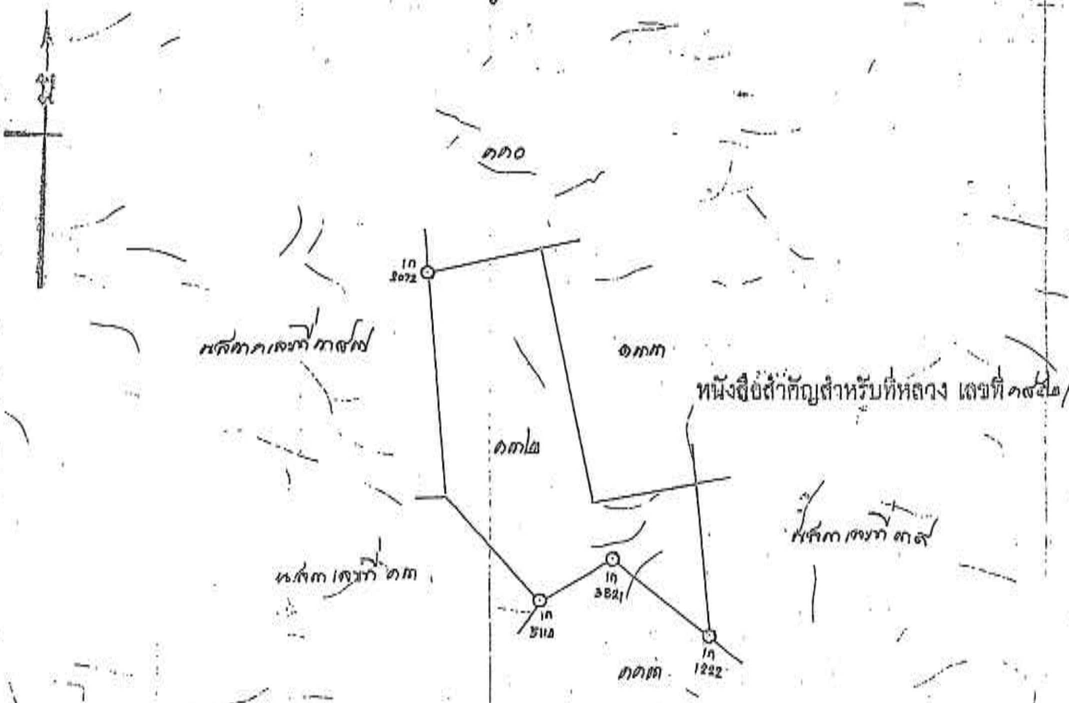
ถนน ปูนซิเมนต์ไทย

ซอย - ตำบล แขวงบางซื่อ อำเภอ เขตบางซื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๑๒ ไร่ ๒ งาน ๓๐ ตารางวา

(สิบสองไร่สองงานสามสิบตารางวา)

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



ออก ณ วันที่ ยี่สิบสาม เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบ

(นายอนุรักษ์ บุญเวช)

เจ้าพนักงานที่ดิน

(นางนุชา ยิ่งกว่าชาติ) ผู้เขียน

(นางสาวลดา ทับทอง) ผู้ทาน ๔๙ 854857

ผู้ตรวจ

(นายทีรพงษ์ บุญทด) ผู้เขียนแผนที่

นายสมเกต ไทรไกรกระ ผู้ตรวจแผนที่

หัวหน้าการ

สารบัญจดทะเบียน

49[illegible]

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
		โฉนดที่ดินแปลงนี้ออก[illegible]ของรัฐ									
		*โฉนดที่ดินฉบับนี้ออกตามความในมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน									
		ใช้เนื้อที่ตาม น.ส.๓ ก. เลขที่ [illegible] ตำบล [illegible] อำเภอ [illegible]									
		(ลงชื่อ) เจ้าพนักงานที่ดิน									
		2 3 ก.พ. 2550									

24326-9/2

(น.ส. ๔ จ.)

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

ตำแหน่งที่ดิน 2016 5238 III 2016

ระวาง ๒๙—๓๐—ป.

เลขที่ดิน ๑๗๐

หน้าสำรวจ ๑๐๙๐๓

ตำบล ทับกวาง

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ [redacted]

เล่ม ๒๖๔ หน้า ๒๕

อำเภอ แก่งคอย

จังหวัด สระบุรี

ให้แก่ บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑ หมู่ที่ -

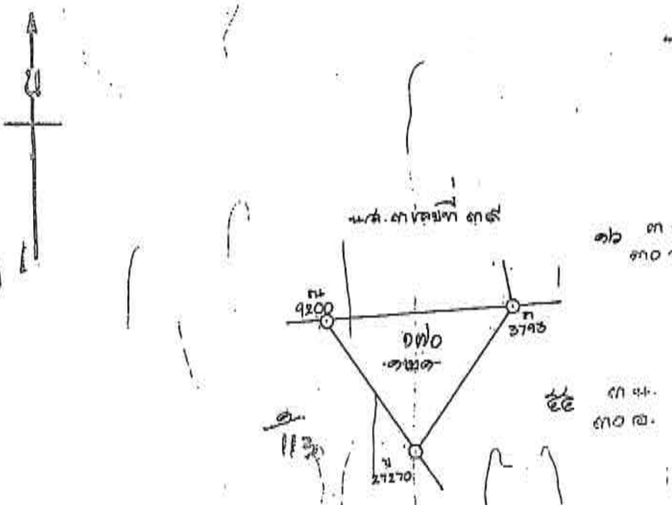
ถนน ปูนซิเมนต์ไทย

ซอย - ตำบล บางซื่อ อำเภอ บางซื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่ ๑ งาน ๑๙ ตารางวา

(สามไร่หนึ่งงานสิบเก้าตารางวา)

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



ออก ณ วันที่ เจ็ด เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสี่สิบสอง

เจ้าพนักงานที่ดิน

1 มิ.ย. 2542 ผู้เขียน นางกรรณิการ์ ...

(นายวิชาญ ...) มิ.ย. 2542 ผู้ทาน

๔๑ 207631

ผู้ตรวจ

(นางชนินนท ...)

(นางรัศมีจันทร์ ...) ผู้เขียนแผนที่ มิ.ค. 2542

ผู้ตรวจแผนที่

หัวหน้ากอง

(นายชวลิต ...) มิ.ค. 2542

สารบัญจดทะเบียน

24305-1/12

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๑๒ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๔๓	โอนตามหนังสือ [illegible] (โอนกิจการบางส่วน) รวม ๓๓ โฉนด	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้โอน	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด ผู้รับโอน	๓	๑	๐๙	-	-	-	-	

24

(น.ส. ๔ จ.)

③

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๖๙๓๖ I 5134 III 2016

เลขที่ดิน ๑๒๔ ๑๗๒

หน้าสำรวจ ๔๖๓๗

ตำบล ทับกวาง

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ~~...~~

เล่ม ๓๔๖ หน้า ๕๗

อำเภอ แก่งคอย

จังหวัด สระบุรี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

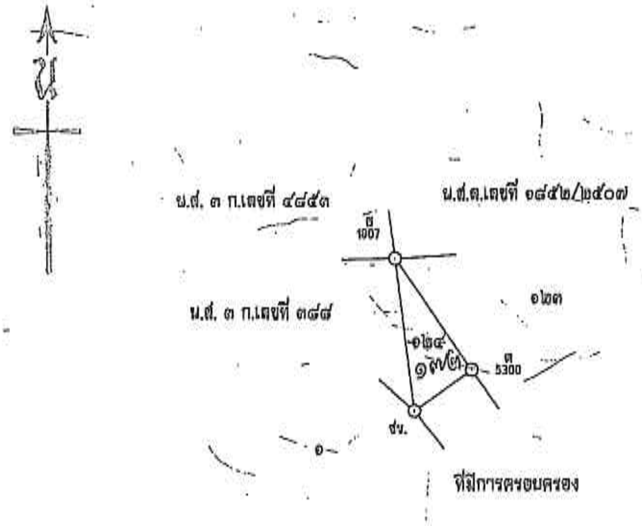
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑ หมู่ที่ ......

ถนน ...... ซอย ...... ตำบล บางซื่อ อำเภอ บางซื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ — งาน ๘๘ ตารางวา
(หนึ่งไร่แปดสิบแปดตารางวา)

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



ออก ณ วันที่ สาม เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสี่สิบสาม

(นายผล อรัญเวช)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นางชิดารัตน์ กุมไพบูลย์ 24 S.A. 2542
ผู้เขียน

ผู้ทาน

(นายชัยชัย สุ...) ผู้ตรวจ

๔๑ 370892

(นางรัชนีจันทร์ ...) ผู้เขียนแผนที่

(นายรัฐ... ...) ผู้ตรวจแผนที่

14 S.A. 2542 หัวหน้าฝ่าย

(นายธรรมรัตน์ เดชะอำนวยวิทย์) 5 S.A. 2542

24557

24537- 2/2

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๑๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๓	โอนตามมาตรา [illegible] (โอนเพื่อการ [illegible]) รวม ๑๑ โฉนด	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้โอน	บริษัทปูนซิเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด ผู้รับโอน	๑	-	๙๘	-	-	-		

ที่ สบ ๖๒๔๐๔/๓๐๕๔

สำนักงานเทศบาลเมืองทับกวาง
ถนนมิตรภาพ สบ ๑๘๒๘๐

๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขออนุญาตดำเนินการทำถนนชั่วคราวบริเวณที่ดินป่าช้าสาธารณประโยชน์

เรียน ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานศูนย์ข้อมูลคอมพิวเตอร์ บริษัท อินเตอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือ บริษัท อินเตอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ ๑๑๔๐/๒๐๑๗
ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนผังบริเวณแนวถนนที่อนุญาตให้ดำเนินการทำถนนชั่วคราว จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท อินเตอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์ที่จะขออนุญาตดำเนินการทำแนวถนนชั่วคราว บริเวณที่ดินป่าช้าสาธารณประโยชน์ หมู่ที่ ๘ ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี โดยได้เล็งเห็นความสำคัญและประโยชน์แก่ชุมชนในพื้นที่ เพื่อให้สามารถเข้าไปถึงพื้นที่ดินสาธารณประโยชน์แปลงดังกล่าว นั้น

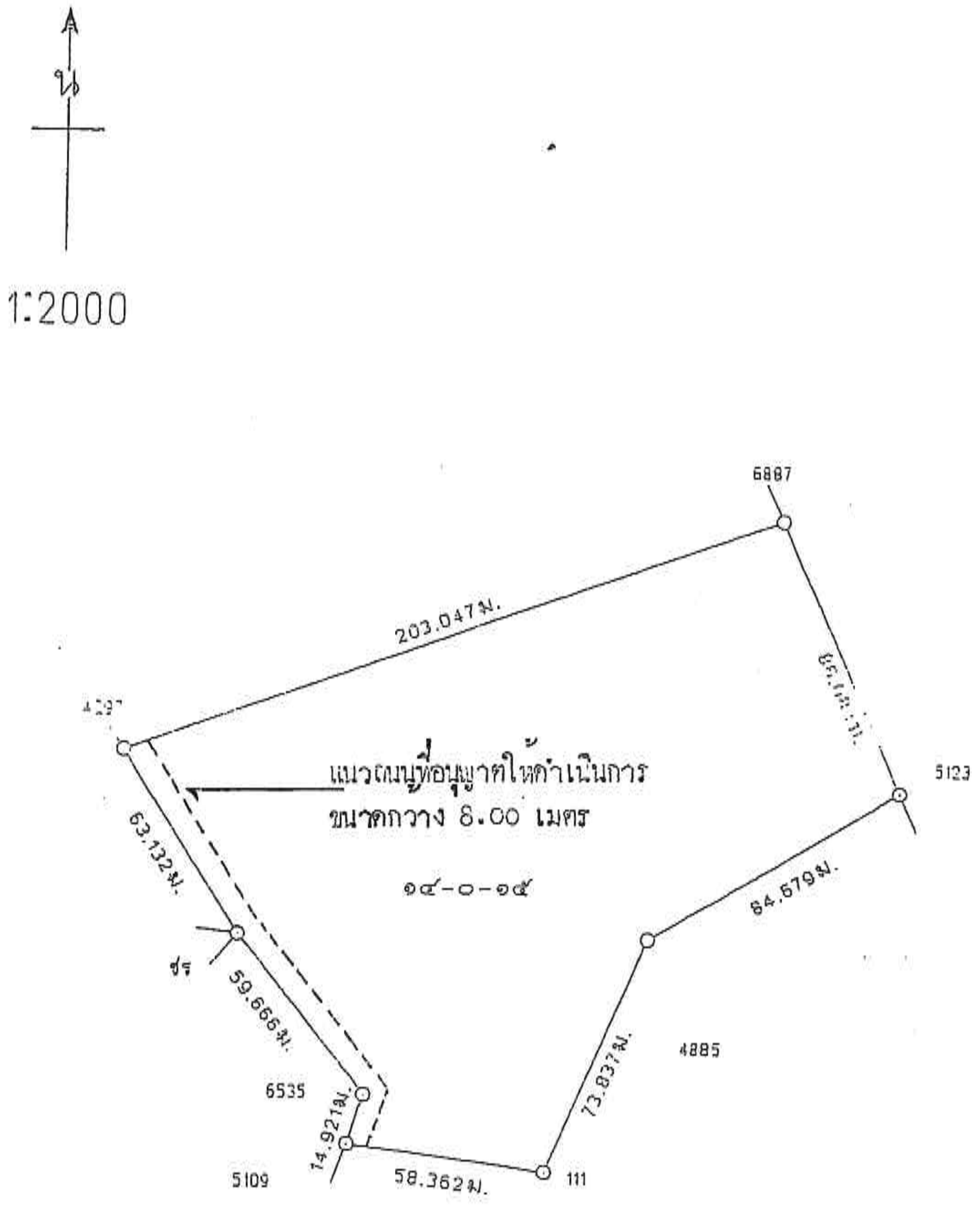
เทศบาลเมืองทับกวาง พิจารณาแล้วเห็นว่าการขออนุญาตดำเนินการดังกล่าวของบริษัท อินเตอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ได้ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชน ชุมชน ส่วนรวม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์จากเส้นทางเพื่อเข้าไปพัฒนาพื้นที่ จึงอนุญาตให้ดำเนินการได้ตามรูปแบบแผนผังบริเวณแนวถนนตามสิ่งส่งมาด้วยนี้ ทั้งนี้เทศบาลเมืองทับกวางได้มอบหมายให้นายฤกษ์ณรงค์ รองเมือง หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง เป็นผู้ประสานงาน ควบคุมงาน กำกับดูแลการดำเนินการก่อสร้างถนนชั่วคราวของบริษัท อินเตอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

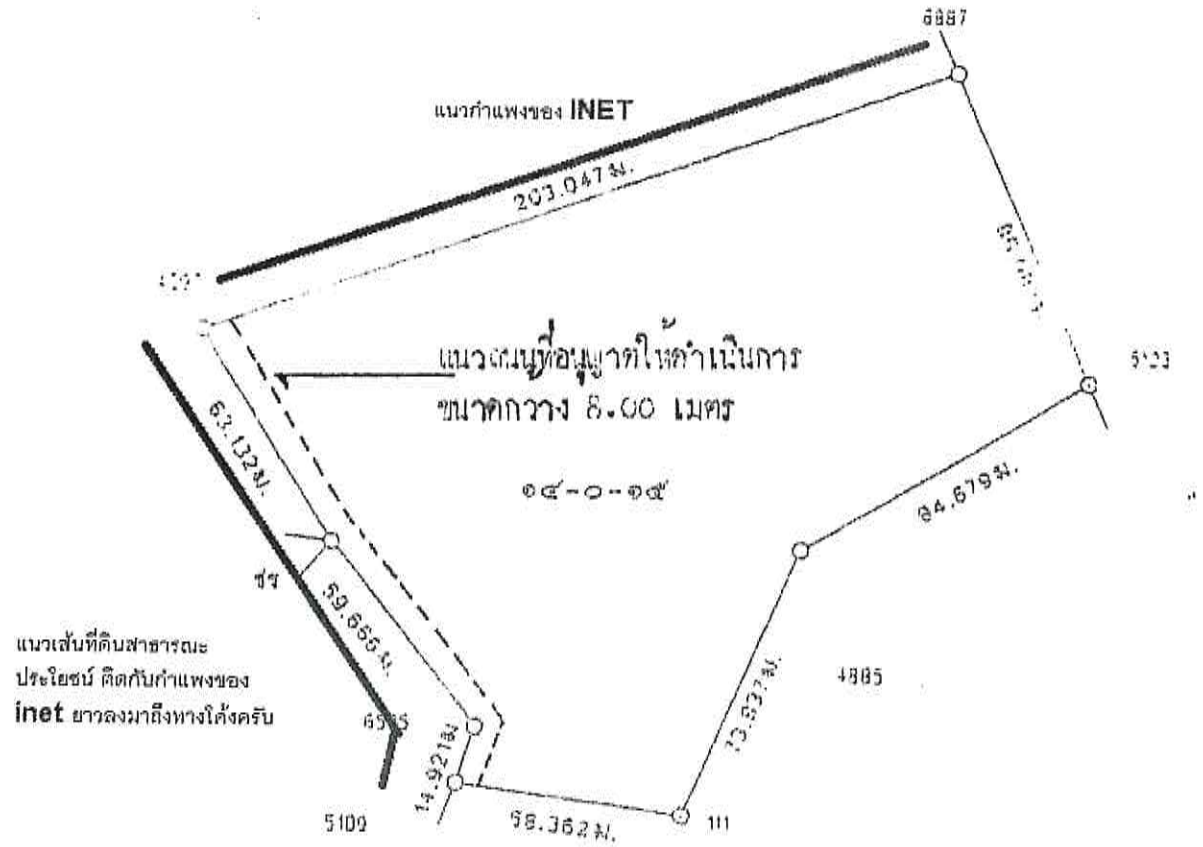
(นายสมหมาย แตงประเสริฐ)
นายกเทศมนตรีเมืองทับกวาง

กองช่าง
โทร. ๐-๓๖๓๕-๗๕๙๐-๒ ต่อ ๓๐๖,๓๐๗,๓๐๘
โทรสาร. ๐-๓๖๓๕-๗๕๙๐-๒ ต่อ ๓๐๖



แผนผังบริเวณที่ดินป่าช้าสาธารณประโยชน์ หมู่ที่ 8 ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

1:2000



แผนผังบริเวณที่ดินป่าช้าสาธารณประโยชน์ หมู่ที่ 6 ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

ฉบับเจ้าของที่ดิน

ที่ดินระวาง ๓-๒-๓ ๕๓๔๔ III ๖๐๑๖ | โฉนดที่ ๒๕๖๙
เลขที่ดิน ~~๔~~ ๖๓ หน้าสำรวจ ๔๔ | เล่ม ๒๖ หน้า ๖๙
ตำบล ทับกวาง | อำเภอ แก่งคอย

โฉนดที่ดินฉะบับนี้ ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน
พระบาทสมเด็จพระมหากษัตริย์แห่งประเทศไทย

ให้ไว้แก่ นางบ๋วย แซ่ตั้ง เป็นบุตร นายจือเซียะ นางเงิน เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย

อยู่ที่ บ้านแก่งคอย ในหมู่บ้านที่เลขที่ ๗๐๕ ตำบล แก่งคอย อำเภอ แก่งคอย
จังหวัด สระบุรี ว่าได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ผู้มีชื่อซึ่งได้ออกนามไว้แล้ว
ข้างบนนั่น ถือที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งอยู่ที่ บ้านทับกวาง ตำบล ทับกวาง อำเภอ แก่งคอย
จังหวัด สระบุรี เจ้าพนักงานได้ลงเส้นกระแสพะยานชันสูตร์ถูกต้องกันแล้ว ตามสารบาญระวาง ๓ น. ๓ ต. ๖.
หมายเลขที่ดิน ๔ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ~~๑๑๘๔๑~~ ๑๑๗๐๙ ตารางวาหรือ ~~๒๙ ไร่ ๒ งาน ๕๙ วา~~ ๒๙ — ๑ — ๐๙ ๖/๑๐

เขตต์ติดต่อกัน

ทิศตะวันออก จด ~~ที่มีการครอบครอง~~ กรมปศุสัตว์ (๒)
ทิศตะวันตก จด ที่มีการครอบครอง
ทิศเหนือ จด ~~ที่มีการครอบครอง~~ ลำรางสาธารณประโยชน์, กรมปศุสัตว์ (๒)
ทิศใต้ จด ที่มีการครอบครอง

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตถือที่ดินแปลงนี้ มีทั้งกรรมสิทธิ์และต้องอยู่ในความจำเป็นจะต้องประพฤติตามความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งคงใช้อยู่ในเวลานี้และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือตั้งขึ้นใหม่ในภายหน้าสืบไปนั้นทุกประการ

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

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ ได้ลงชื่อและประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญแต่วันที่ ๑๖ เดือน มีนาคม พุทธศักราช ๒๕๐๖ หนึ่งพันเก้าร้อยหกสิบสาม

ผู้ว่าราชการจังหวัด

เจ้าพนักงานที่ดิน

433602

ที่ดินระวาง......5238 III 2016......เลขที่ดิน......๑๒๓......หน้าสำรวจ......๕๕......

ที่จำลองแผนที่

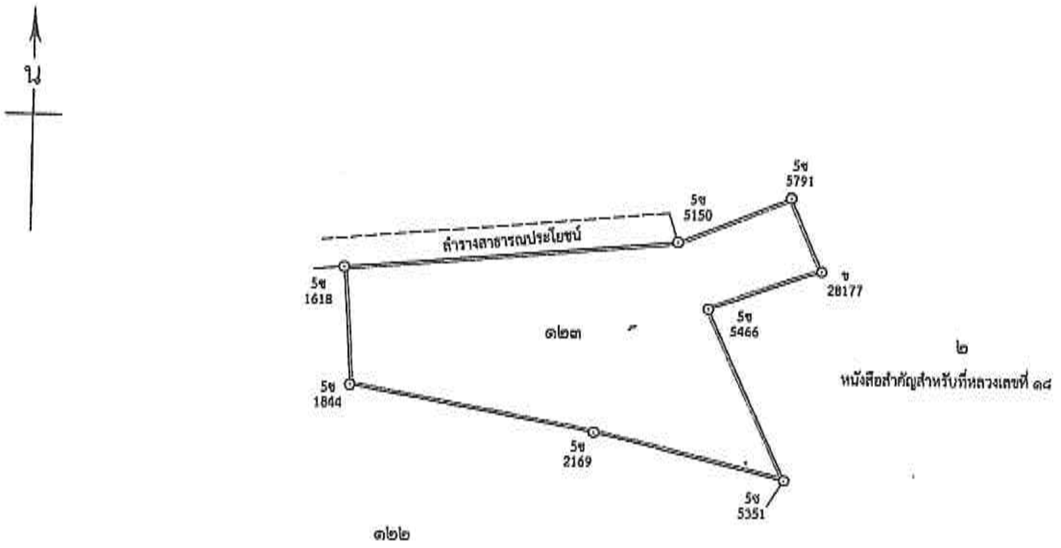
ตำบล......ทับกวาง......

อำเภอ......แก่งคอย......

มาตราส่วน ═══

โฉนดที่......๒๕๖๘......

เล่ม......๒๖......หน้า......๖๘......



ลงชื่อ...ผู้เขียนแผนที่

(นายวิจารย์ เทียนงาม)

ลงชื่อ...

(

๒๑ ก.ย. ๒๕๖๐

สารบัญจดทะเบียน

......13 ก.ค. 67......ผู้จำลองแผนที่

....ผู้ตรวจแผนที่

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน ชื่อ	ผู้รับโอน ชื่อ	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา ไร่	งาน	วา	จำนวนที่ดินที่คงเหลือ ไร่	งาน	วา	โฉนดใหม่ ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ประทับตรา
วันที่ [illegible] [illegible] [illegible]	ขาย	[illegible]	พลเอก[illegible] [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–	–	–	–	–	–	[illegible]
							นายมนาด อินทัพไทย [illegible] ๑๐ กันยายน [illegible]						
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๒๖	ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล [illegible]	พลเอก สุรจิตร – จารุเศรนี (พลเอกสุรจิตร [illegible]) [illegible]	[illegible] – จารุเศรนี ผู้จัดการมรดก พลเอกสุรจิตร จารุเศรนี	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–	–	–	–	–	–	๓๗ วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๒๖
วันที่ ๑๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๐	[illegible] [illegible]	[illegible] จารุเศรนี (ผู้จัดการมรดกพลเอก สุรจิตร จารุเศรนี)	บริษัท [illegible] ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	๖๙	๑	๐๙							[illegible] (นาง[illegible] [illegible]) วันที่ ๑๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๐

ท.ด.๑๓

[illegible] 5 บาท แล้ว
[illegible] เลขที่ 3 27 พ.ย. 2560

หนังสือสัญญาขายที่ดิน รวมสุวม่โฉนด

ที่ดิน

โฉนดที่ 2568, 9485, 9976 เลขที่ดิน 123, 122, 121 หน้าสำรวจ [illegible], 1078, 1213

ตำบล ทับกวาง อำเภอ แก่งคอย จังหวัด สระบุรี

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 27 เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช 2560

ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสระบุรีสาขาแก่งคอย

ระหว่าง พันตรีหญิงพิจารณา จารุเศรนี (3-1020-01874-23-9) ผู้จัดการมรดก พลเอกสุรจิตร จารุเศรนี (ผู้ตาย) — ผู้ขาย อายุ 81 ปี

สัญชาติ ไทย บิดา-มารดาชื่อ นายสุรจิตกับ นางน้อมจิตร อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

บ้านเลขที่ 36 หมู่ที่ ถนน ตรอก/ซอย จรัญสนิทวงศ์ ตำบล อรุณอมรินทร์

อำเภอ บางกอกน้อย จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร

กับ บริษัทอินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด(มหาชน) (0-1075-44000-09-4) (โดย นายภาคภูมิ สุวลักษณ์ แทน) — ผู้ซื้อ อายุ ปี

สัญชาติ ไทย บิดา-มารดาชื่อ กับ อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อ. ไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ช.10-12

บ้านเลขที่ 1768 หมู่ที่ ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ ตรอก/ซอย ตำบล บางกะปิ

อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 260,667,000.00 บาท (เงิน สองร้อยหกสิบล้านหกแสนหกหมื่นเจ็ดพันบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ จ่ายเงินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๓ ขายที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ในเขตเทศบาล /บริษัทซื้อที่ดินเพื่อสร้างศูนย์อบรมพนักงานของบริษัท

ข้อ ๔ ผู้ขายได้ที่ดิน โดยรับมรดกมาเกิน 10 ปี /ผู้จัดการมรดกจายที่ดินเพื่อนำเงิน ไปแบ่งปันแก่ทายาทเจ้ามรดก

ข้อ ๕ ผู้ขายได้รับชำระเงินเป็นเช็ค 1.ธนาคารกรุงไทย สาขาอโศก เลขที่ 00550357 ลว. 25 ต.ค. 2560 จำนวน 130,333,500 บาท

ข้อ ๖ 2.เช็ค ธนาคารกรุงไทย สาขาอโศก เลขที่ 005506437 ลว. 24 พ.ย. 2560 จำนวน 130,333,500 บาท

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ ผู้ซื้อ)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและ เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และพนักงานเจ้าหน้าที่

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) (แทนตามมอบ ลว. 13 พ.ย. 2560)

(ลงลายมือชื่อพยาน) (นายศุภฤทธิ์ ภารสมภพ)

(ลงลายมือชื่อพยาน) (นางเกษร ดิษลักษณ์)

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า

(นางอัชฌา คุณะเกษม) พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

(นายรณศักดิ์ พันธ์วงศ์)

567

2527

(น.ส. ๔ ข.)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๓๗๑ ๕๒๓๘ IV ๒๐๑๖

เลขที่ดิน ๕๕ ๑๒๒

หน้าสำรวจ ๑๐๗๘

ตำบล หินกอง

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๙๔๔๔๕

เล่ม ๙๕ หน้า ๔๕

อำเภอ หนองแค

จังหวัด สระบุรี

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ พันตรีหญิงพจารณา จารุเศรนี สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๓๓๑๗/๖ หมู่ที่ —

ถนน จรัลสนิทวงศ์ ผู้จัดการมรดกพลเอกสุรจิต จารุเศรนี

ซอย ——— ตำบล บางบำหรุ อำเภอ บางกอกน้อย จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๒๕ (๒๔) ไร่ ๓ งาน ๗๓๕ (๑๓) ตารางวา

(ยี่สิบสี่ไร่สามงานแปดสิบสามตารางวา)

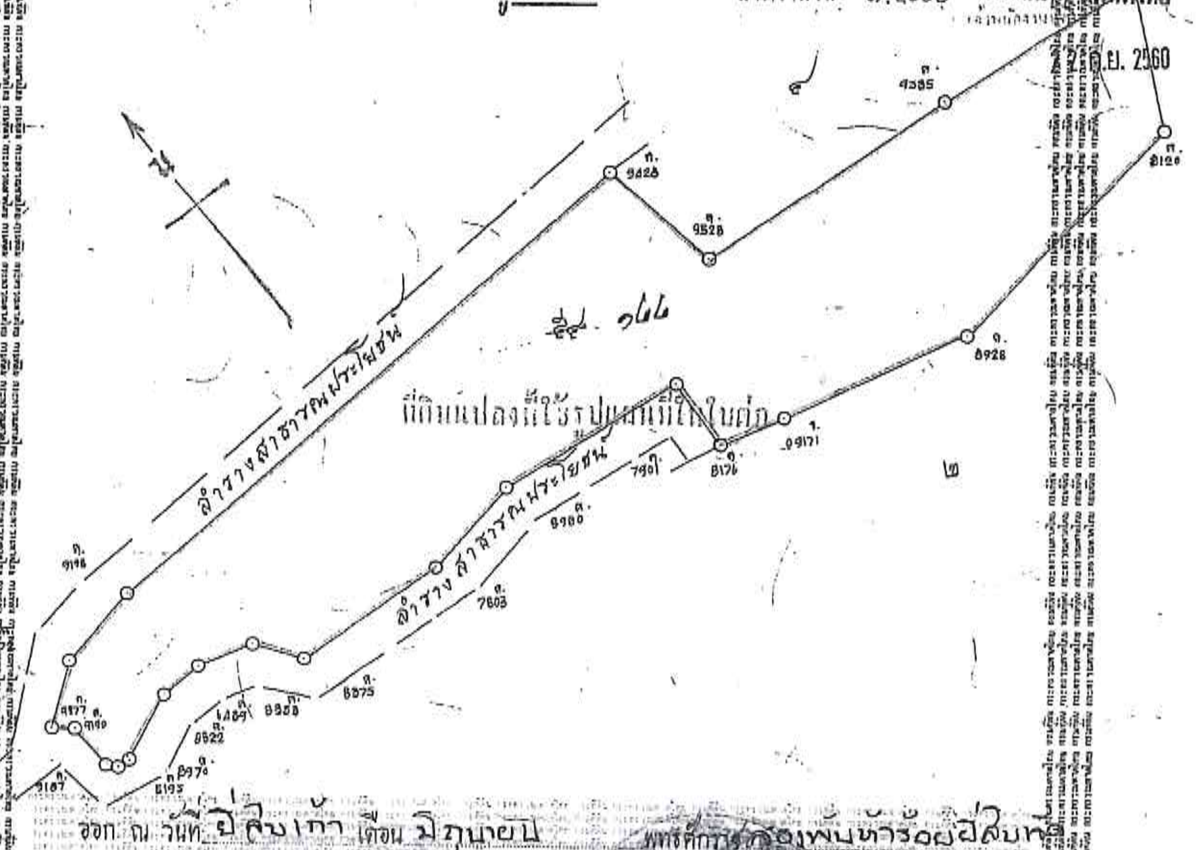
๑๐ ก.ย. ๒๕๖๐

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

นางชมัยพร (ตำแหน่งอ่านไม่ออก)

เจ้าพนักงานที่ดิน

๒๒ ก.ย. 2560



ออก ณ วันที่ ยี่สิบเก้า เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยยี่สิบเจ็ด

(นายสมุท ฐิติกนรงค์)
ผู้ว่าราชการจังหวัด

(นายสุธาม ชื่นกระกูล)
เจ้าพนักงานที่ดิน

.... ผู้เขียน

.... ผู้ทาน

๒๙ มิ.ย. ๒๗ .... ผู้ตรวจ

๒๗ -058603

.... ผู้เขียนแผนที่

.... ผู้ตรวจแผนที่

.... หัวหน้าการ

๒๖ มิ.ย. ๒๗

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ 22 กันยายน พ.ศ.2560	แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	พันตรีหญิงพิจารณา จารุเศรนี (ผู้จัดการมรดกพลเอกสุรจิตร จารุเศรนี)	ลำรางสาธารณประโยชน์	-	-	58	64	3	25	-	(signature) นางชมนาด อิ่มทัพไทย
วันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ.2560	ขายรวมสามโฉนด	พันตรีหญิงพิจารณา จารุเศรนี (ผู้จัดการมรดกพลเอกสุรจิตร จารุเศรนี)	บริษัท อินเทอร์เน็ต ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	64	3	25	-	-	-	-	(signature) (นางอัชฌา คุณะเกษม)

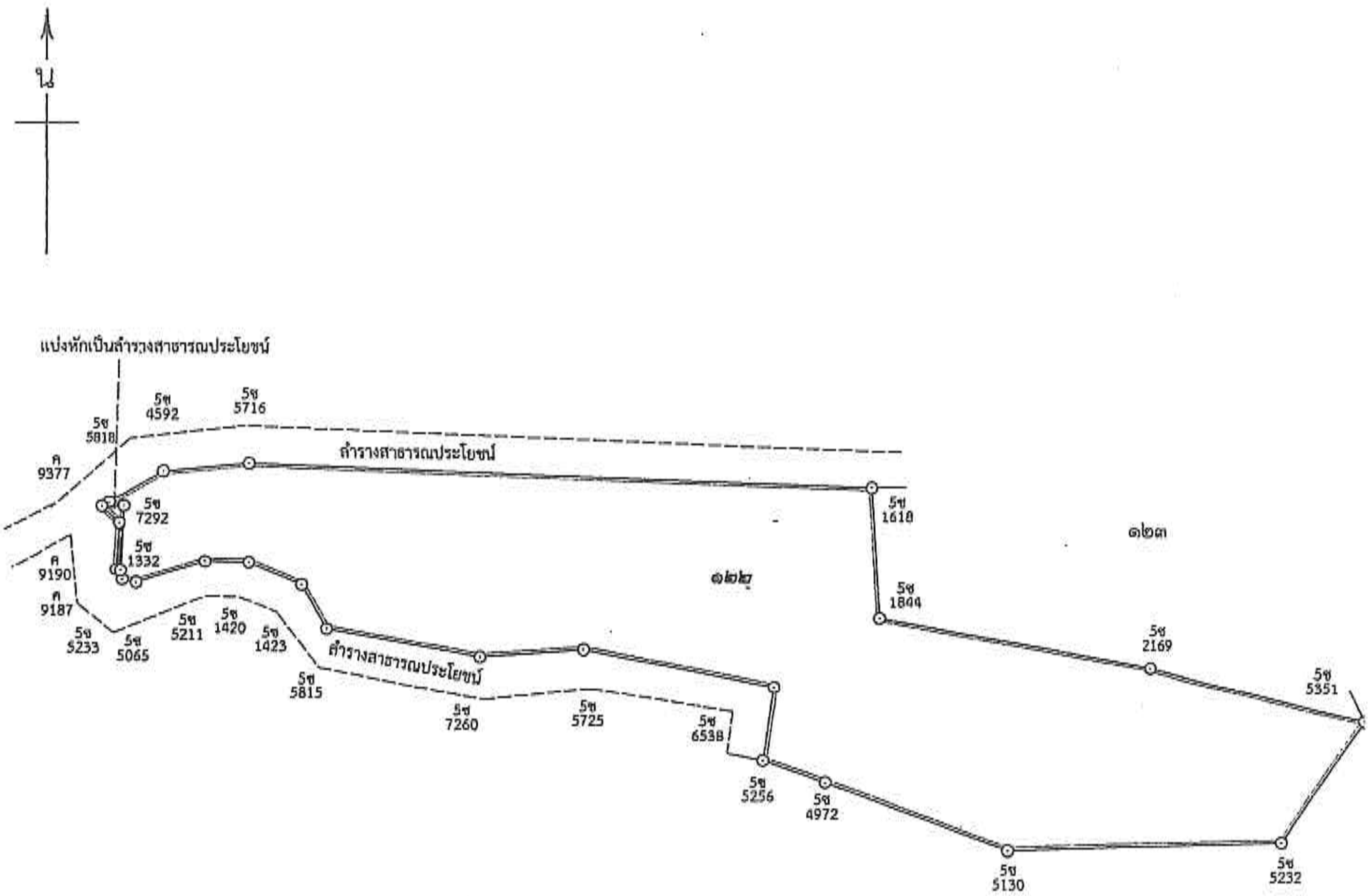
รูปแผนที่ (ใบต่อ)

แผ่นที่........๑

ที่ดินระวาง 5238 III 2016 เลขที่ดิน ๑๒๒ หน้าสำรวจ ๑๐๗๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๙๔๘๕

ตำบล ทับกวาง อำเภอ แก่งคอย จังหวัด สระบุรี

มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ 5238 III 2014



๒

หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเลขที่ ๓๘๕๒/๒๕๐๗

.................................หัวหน้าการ

(นายณรงค์ฤทธิ์ สิริโรจน์ณ์) ๖ ๖ ก.ย. ๒๕๖๐

.................................เจ้าพนักงานที่ดิน

นางชมนาด ลิ่นทัพไทย

สำหรับโฉนดฉบับเจ้าของที่ดิน

(น.ส. ๔ ข.)

ตำแหน่งที่ดิน 5238 IV 2016

ระวาง ๓-๐-๗

เลขที่ดิน ๒๖ / ๑๘

หน้าสำรวจ ๑๒๑๓

ตำบล ทับกวาง

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๙๙๓๖

เล่ม ๑๐๐ หน้า ๓๖

อำเภอ แก่งคอย

จังหวัด สระบุรี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ พันตรีหญิงพิสารณา วารเสรูน ผู้จัดการมรดกพลเอกสรจิต ... สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๖๙/๖ หมู่ที่ —

ถนน —

ซอย — ตำบล บางบำหรุ อำเภอ บางกอกน้อย จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๑๒๕ ไร่ — งาน ๕๘ ตารางวา

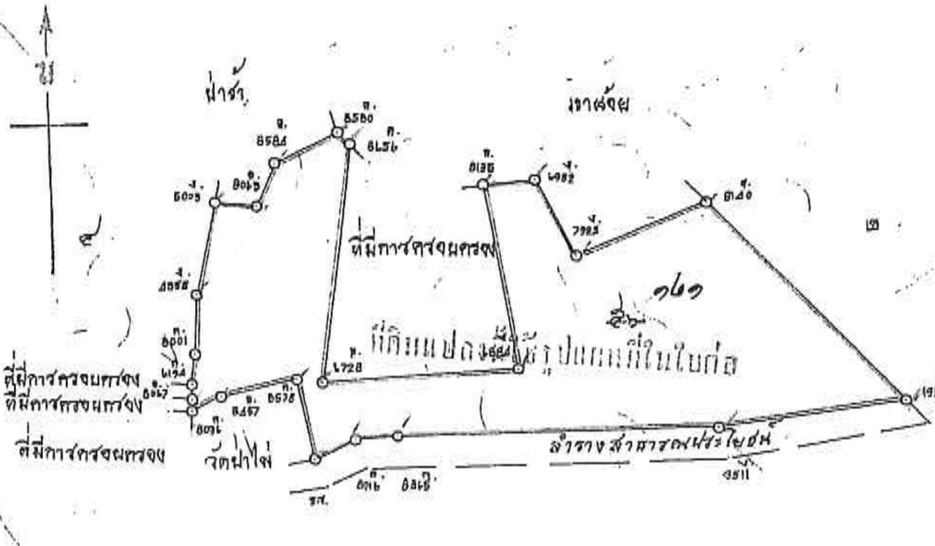
(หนึ่งร้อยยี่สิบสี่ไร่ ... ตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑: ๔๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑: ๔๐๐๐

นางสาว... อินทัพไทย
22 ก.ย. 2560



ออก ณ วันที่ สิบเก้า เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยยี่สิบเจ็ด

(........................)
ผู้ว่าราชการจังหวัด

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน ๙ ต.ค. ๒๗

ผู้ทาน

ผู้ตรวจ

๒๗ -060277

ผู้เขียนแผนที่ 18 ต.ค. 22

ผู้ตรวจแผนที่

หัวหน้าการ ๒๖ ต.ค. ๒๗

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ.2560	ขายรวมสามโฉนด	พันตรีหญิงพิจารณา จารุเศรนี (ผู้จัดการมรดกพลเอกสุรจิตร จารุเศรนี)	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	124	-	55	-	-	-	-	(signature) (นางอัชญา คุณะเกษม)

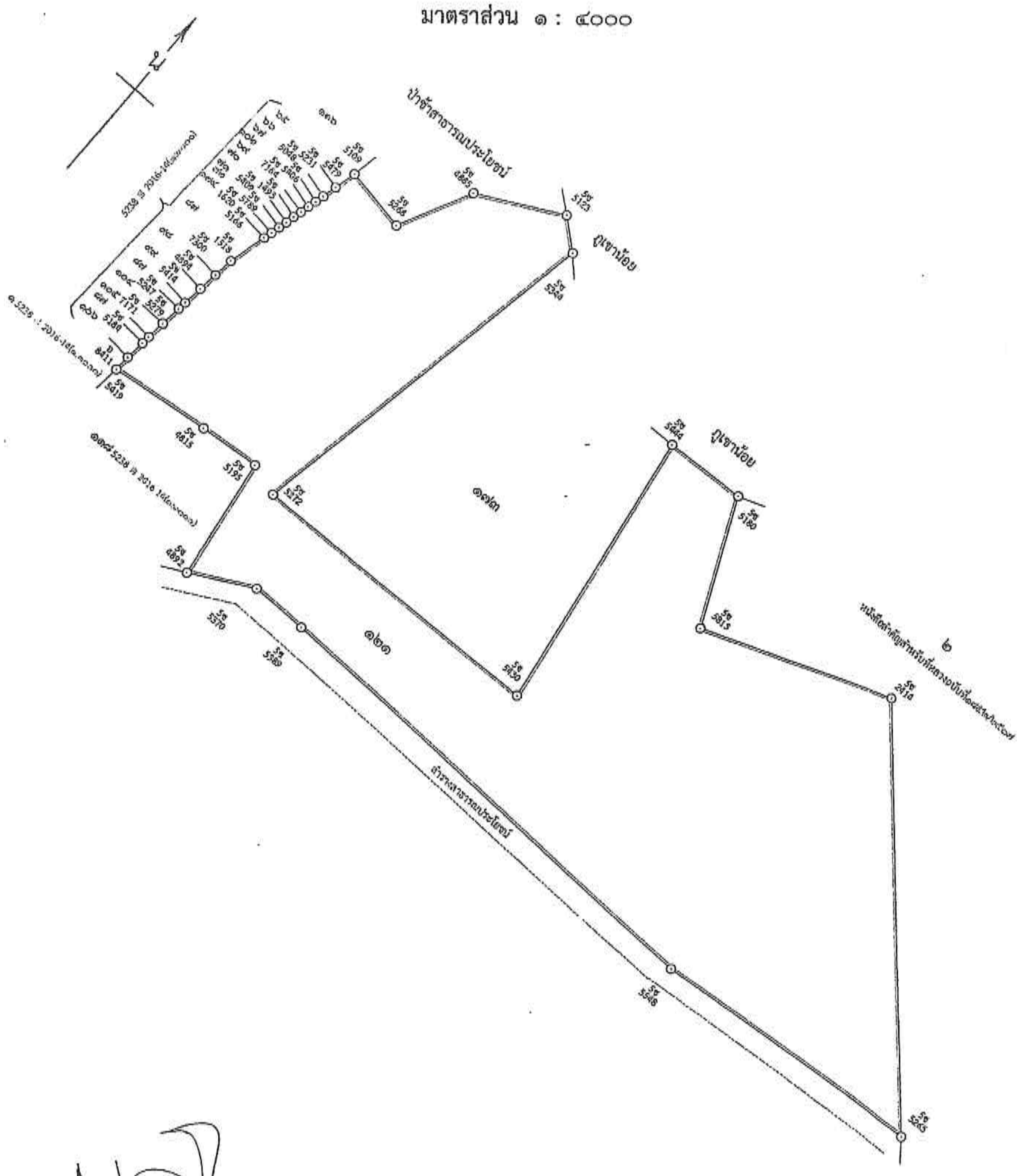
รูปแผนที่ (ใบต่อ)

แผ่นที่........๑

ที่ดินระวาง.....5238 III 2016...... เลขที่ดิน.....๑๒๑...... หน้าสำรวจ.......๑๒๑๓........ โฉนดที่ดินเลขที่.......๙๙๗๖.......

ตำบล.....ทับกวาง.............. อำเภอ.....แก่งคอย.............. จังหวัด.....สระบุรี..............

มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐



..............................หัวหน้าการ
๒ ๑ ก.ย. ๒๕๖๐

..............................เจ้าพนักงานที่ดิน
นางชมนาด ถิ่นทัพไทย
2 2 ก.ย. 2560

สำหรับโฉนดฉบับเจ้าของที่ดิน

กฎกระทรวง
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๕๘

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๒๖/๑ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๘ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ ๘ ที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๖ เมตร เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑๐ โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ มีผลใช้บังคับ และยังประกอบกิจการอยู่ หรือโรงงานที่สามารถดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้สามารถดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกินความสูงของอาคารโรงงานเดิมที่มีอยู่แล้ว หรือมีความสูงไม่เกิน ๑๖ เมตร เฉพาะกรณีความสูงของอาคารโรงงานเดิมที่มีอยู่แล้วมีความสูงน้อยกว่า ๑๖ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๒) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

สำหรับโรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ มีผลใช้บังคับและยังประกอบกิจการอยู่ ให้ขยายพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตได้เฉพาะในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม ซึ่งเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ หรือเป็นพื้นที่ในที่ดินที่เคยเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของเจ้าของโรงงานเดิมอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ไม่เกินหนึ่งเท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตเดิม เฉพาะบริเวณ ประเภท ชนิด และจำพวกของโรงงาน ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๓ ได้แก่ โรงงานลำดับที่ ๓ (๑)

(ข) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑๐ ได้แก่ โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(ค) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑๒ ได้แก่ โรงงานลำดับที่ ๒๓ (๒) และลำดับที่ ๓๙

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

สำหรับที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑๐ ให้โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ มีผลใช้บังคับและยังประกอบกิจการอยู่ ที่มีคลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ให้ขยายพื้นที่ประกอบกิจการได้เฉพาะในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม ซึ่งเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ หรือเป็นพื้นที่ในที่ดินที่เคยเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของเจ้าของโรงงานเดิมอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ไม่เกินหนึ่งเท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการดำเนินการหรือประกอบกิจการเดิม

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

สำหรับที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑๐ ให้โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ มีผลใช้บังคับและยังประกอบกิจการอยู่ ที่มีคลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ให้ขยายพื้นที่ประกอบกิจการได้เฉพาะในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม ซึ่งเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ หรือเป็นพื้นที่ในที่ดินที่เคยเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของเจ้าของโรงงานเดิมอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ไม่เกินหนึ่งเท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการดำเนินการหรือประกอบกิจการเดิม

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๕) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติและแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรี และกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (ถนนมิตรภาพ) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๐๘๙ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๑๗ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๒๐ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๒๒ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๓๔ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔๑ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔๕ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔๘ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๒๒ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๖๗ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๐๓ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๐๔ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๒๑ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๕๐ ทางหลวงชนบท สบ. ๔๐๐๗ ทางหลวงชนบท สบ. ๔๐๑๘ ถนน อบจ. สบ. ๐๐๖/๔๗ (บ้านโป่งมงคล - บ้านหนองสองห้อง) ถนนระพีพัฒน์ฝั่งซ้าย และถนนระพีพัฒน์ฝั่งขวา ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค”

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกความในวรรคสี่ของข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๐๔ ถนนระพีพัฒน์ฝั่งซ้าย และถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อตามที่กำหนดไว้ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร”

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๑ และข้อ ๑๒ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้เป็นไปตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๖ เมตร เว้นแต่โรงงานลำดับที่ ๒๓ (๒) ลำดับที่ ๓๙ ลำดับที่ ๕๑ และลำดับที่ ๖๙ ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ มีผลใช้บังคับและยังประกอบกิจการอยู่ หรือโรงงานที่สามารถดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้สามารถดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกินความสูงของโรงงานเดิมที่มีอยู่แล้ว หรือมีความสูงไม่เกิน ๑๖ เมตร เฉพาะกรณีความสูงของโรงงานเดิมที่มีอยู่แล้วมีความสูงน้อยกว่า ๑๖ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๒) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

สำหรับโรงงานลำดับที่ ๒๓ (๒) ลำดับที่ ๓๙ ลำดับที่ ๕๑ และลำดับที่ ๖๙ ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ มีผลใช้บังคับและยังประกอบกิจการอยู่ ให้ขยายพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตได้เฉพาะในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม ซึ่งเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ หรือเป็นพื้นที่ในที่ดินที่เคยเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของเจ้าของโรงงานเดิมอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ไม่เกินหนึ่งเท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตเดิม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๖) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๗) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุดหรือหอพัก

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (ถนนมิตรภาพ) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๒๒ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๓๔ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔๑ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔๕ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔๘ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๒๒ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๐๑ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๐๓ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๐๔ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๑๙ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๒๑ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๒๖ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๕๐ ทางหลวงชนบท สบ. ๔๐๐๗ ทางหลวงชนบท สบ. ๔๐๐๙ ทางหลวงชนบท สบ. ๔๐๑๘ ถนน อบจ. สบ. ๐๐๖/๔๗ (บ้านโป่งมงคล - บ้านหนองสองห้อง) ถนนระพีพัฒน์ฝั่งซ้าย ถนนระพีพัฒน์ฝั่งขวา และถนนเลียบคลองส่งน้ำสายใหญ่ชัยนาท - ป่าสัก (คลองอนุศาสนนันท์) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และการอนุรักษ์และรักษาสภาพแวดล้อม สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

สำหรับโรงงานลำดับที่ ๒๒ (๑) ลำดับที่ ๕๑ ลำดับที่ ๕๕ ลำดับที่ ๕๘ (๕) ลำดับที่ ๕๙ ลำดับที่ ๖๔ (๑๓) และ (๑๔) ลำดับที่ ๖๖ และลำดับที่ ๖๗ (๗) ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ มีผลใช้บังคับและยังประกอบกิจการอยู่ ให้ขยายพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตได้เฉพาะในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม ซึ่งเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ หรือเป็นพื้นที่ในที่ดินที่เคยเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของเจ้าของโรงงานเดิมอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ไม่เกินหนึ่งเท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตเดิม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๘) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุดหรือหอพัก

(๙) สถานีขนส่งสินค้า

(๑๐) คลังสินค้า

(๑๑) สวนสนุกหรือสวนสัตว์

(๑๒) สนามแข่งรถ

(๑๓) สนามแข่งม้า

(๑๔) สนามยิงปืน

(๑๕) สนามกอล์ฟ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร เว้นแต่

(๑) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถาบันศาสนา การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๒) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานลำดับที่ ๒๒ (๑) ลำดับที่ ๕๑ ลำดับที่ ๕๕ ลำดับที่ ๕๘ (๕) ลำดับที่ ๕๙ ลำดับที่ ๖๔ (๑๓) และ (๑๔) ลำดับที่ ๖๖ และลำดับที่ ๖๗ (๗) ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ มีผลใช้บังคับและยังประกอบกิจการอยู่ หรือโรงงานที่สามารถดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้สามารถดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกินความสูงของอาคารโรงงานเดิมที่มีอยู่แล้ว หรือมีความสูงไม่เกิน ๑๖ เมตร เฉพาะกรณีความสูงของอาคารโรงงานเดิมที่มีอยู่แล้วมีความสูงน้อยกว่า ๑๖ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๒๐ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๒๒ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔๕ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๒๒ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๖๗ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๒๑ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๕๐ ทางหลวงชนบท สบ. ๔๐๔๒ ถนน อบจ. สบ. ๐๐๖/๔๗ (บ้านโป่งมงคล - บ้านหนองสองห้อง) ถนนระพีพัฒน์ฝั่งซ้าย ถนนระพีพัฒน์ฝั่งขวา ถนนเลียบคลองส่งน้ำสายใหญ่ชัยนาท - ป่าสัก (คลองอนุศาสนนันท์) และถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อตามที่กำหนดไว้ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค”

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของข้อ ๑๓ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๐๘๙ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๒๔ ทางหลวงชนบท สบ. ๔๐๑๖ และถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อตามที่กำหนดไว้ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร”

ข้อ ๕ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๔ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๑๔ ที่ดินประเภทชนบทและปศุสัตว์ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการปศุสัตว์หรือเกี่ยวข้องกับการปศุสัตว์ เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๖ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด เว้นแต่

(ก) โรงงานลำดับที่ ๕ (๑) (๒) (๓) (๔) (๕) และ (๖) ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(ข) โรงงานที่สามารถดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ ให้สามารถดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกินความสูงของอาคารโรงงานเดิมที่มีอยู่แล้วหรือมีความสูงไม่เกิน ๑๖ เมตร เฉพาะกรณีความสูงของอาคารโรงงานเดิมที่มีอยู่แล้วมีความสูงน้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๒) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๖) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๗) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุดหรือหอพัก

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (ถนนมิตรภาพ) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๐๘๙ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๑๗ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๒๔ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๐๒ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๓๔ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๐๒ ทางหลวงชนบท สบ. ๔๐๑๖ ทางหลวงชนบท สบ. ๔๐๒๐ และถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อตามที่กำหนดไว้ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค”

ข้อ ๖ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของข้อ ๑๕ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๒๐ และถนนเลียบคลองส่งน้ำสายใหญ่ชัยนาท - ป่าสัก (คลองอนุศาสนนันท์) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร”

ข้อ ๗ ให้ยกเลิกความในวรรคห้าของข้อ ๑๖ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) และทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๒๖ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร”

ข้อ ๘ ให้ยกเลิกความในวรรคสี่ของข้อ ๑๘ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๒๔ ทางหลวงชนบท สบ. ๑๐๐๒ ถนน อบจ. สบ. ๐๐๖/๔๗ (บ้านโป่งมงคล - บ้านหนองสองห้อง) และถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อตามที่กำหนดไว้ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร”

ข้อ ๙ ให้ยกเลิกความในวรรคห้าของข้อ ๑๙ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๐๘๙ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๒๒ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๒๔ ทางหลวงชนบท สบ. ๔๐๐๙ ทางหลวงชนบท สบ. ๔๐๒๙ และถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อตามที่กำหนดไว้ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร"

ข้อ ๑๐ ให้ยกเลิกความใน (๒) และ (๓) ของวรรคสอง ของข้อ ๒๐ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง"

ข้อ ๑๑ ให้ยกเลิกความในวรรคสี่ของข้อ ๒๐ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๒๒ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๖ เมตร"

ข้อ ๑๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๒๐/๑ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔

"ข้อ ๒๐/๑ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (ถนนมิตรภาพ) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖๒ และริมทางรถไฟสายตะวันออกเฉียงเหนือ ให้อาคารที่ประกอบกิจการโรงงานมีระยะห่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร"

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๘
พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ เพื่อให้โรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ มีผลใช้บังคับและยังประกอบกิจการอยู่ สามารถขยายพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตได้ รวมทั้งเพิ่มข้อกำหนดระยะห่างของการประกอบกิจการโรงงานริมเขตทางของทางหลวงแผ่นดินและทางรถไฟ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ภาคผนวก ฉ

ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สภาพถนนโรงปูนแก่งคอย เป็นถนนหลักเข้าสู่ทรัพย์สิน - (จุดถ่ายภาพที่ 1 และ 2)

สภาพถนนภายใน “พื้นที่ศูนย์ปูนซีเมนต์ไทย (SCG)” ใช้เป็นถนนเข้า-ออกสู่ทรัพย์สิน - (จุดถ่ายภาพที่ 3, 4, 5, 6 และ 7)

สภาพถนนภายใน “พื้นที่ศูนย์ปูนซีเมนต์ไทย (SCG)” ใช้เป็นถนนเข้า-ออกสู่ทรัพย์สิน - (จุดถ่ายภาพที่ 8 และ 9)

สภาพถนนเข้า-ออกบริเวณด้านหน้าโครงการ “ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3)” - (จุดถ่ายภาพที่ 10)

สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า “ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3) เฟส 1” - (จุดถ่ายภาพที่ 11 และ 12)

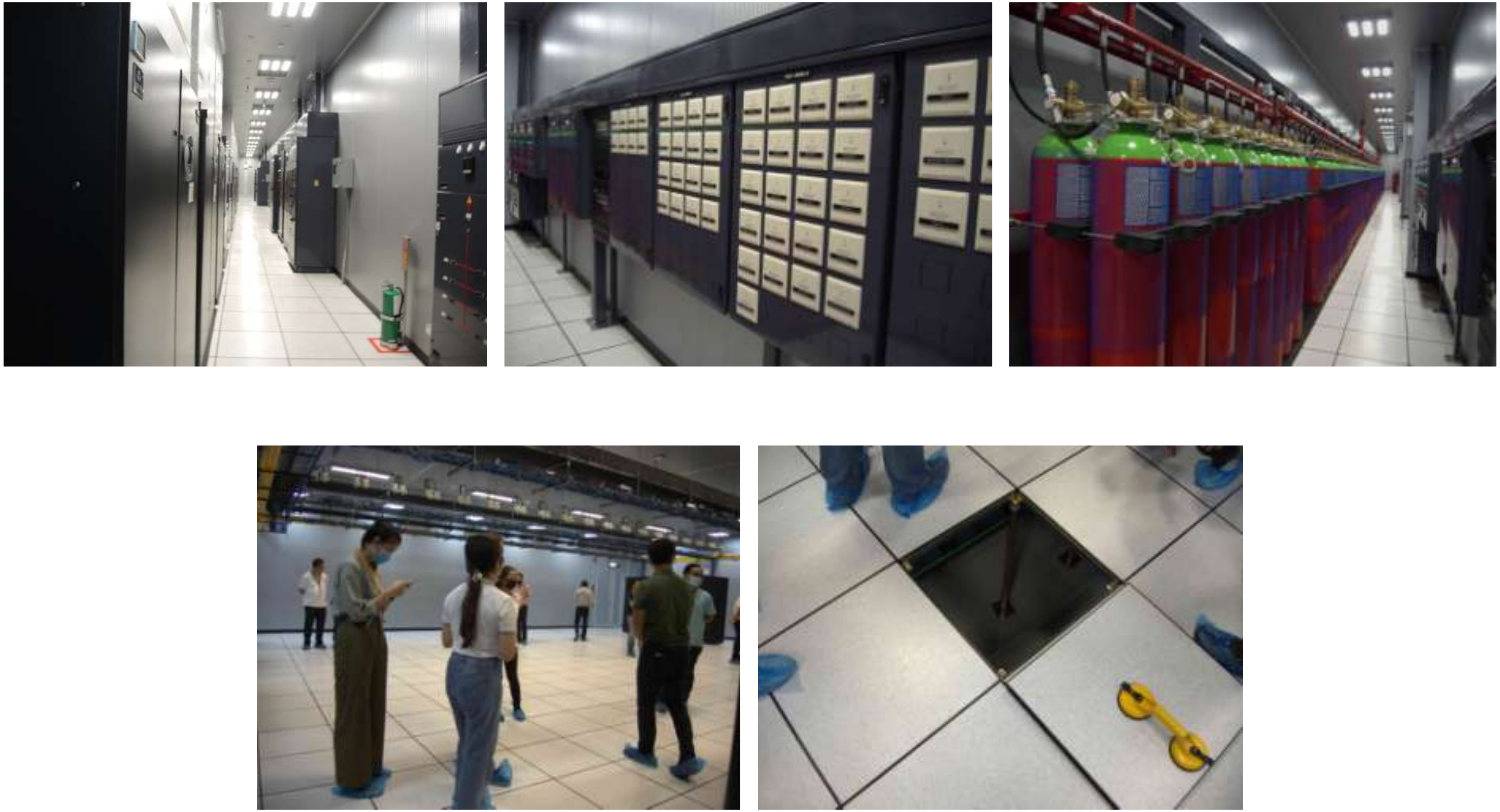
สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า "ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3) เฟส 1" - (จุดถ่ายภาพที่ 13, 14 และ 15)

สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า “ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3) เฟส 1” - (จุดถ่ายภาพที่ 16, 17, 18 และ 19)

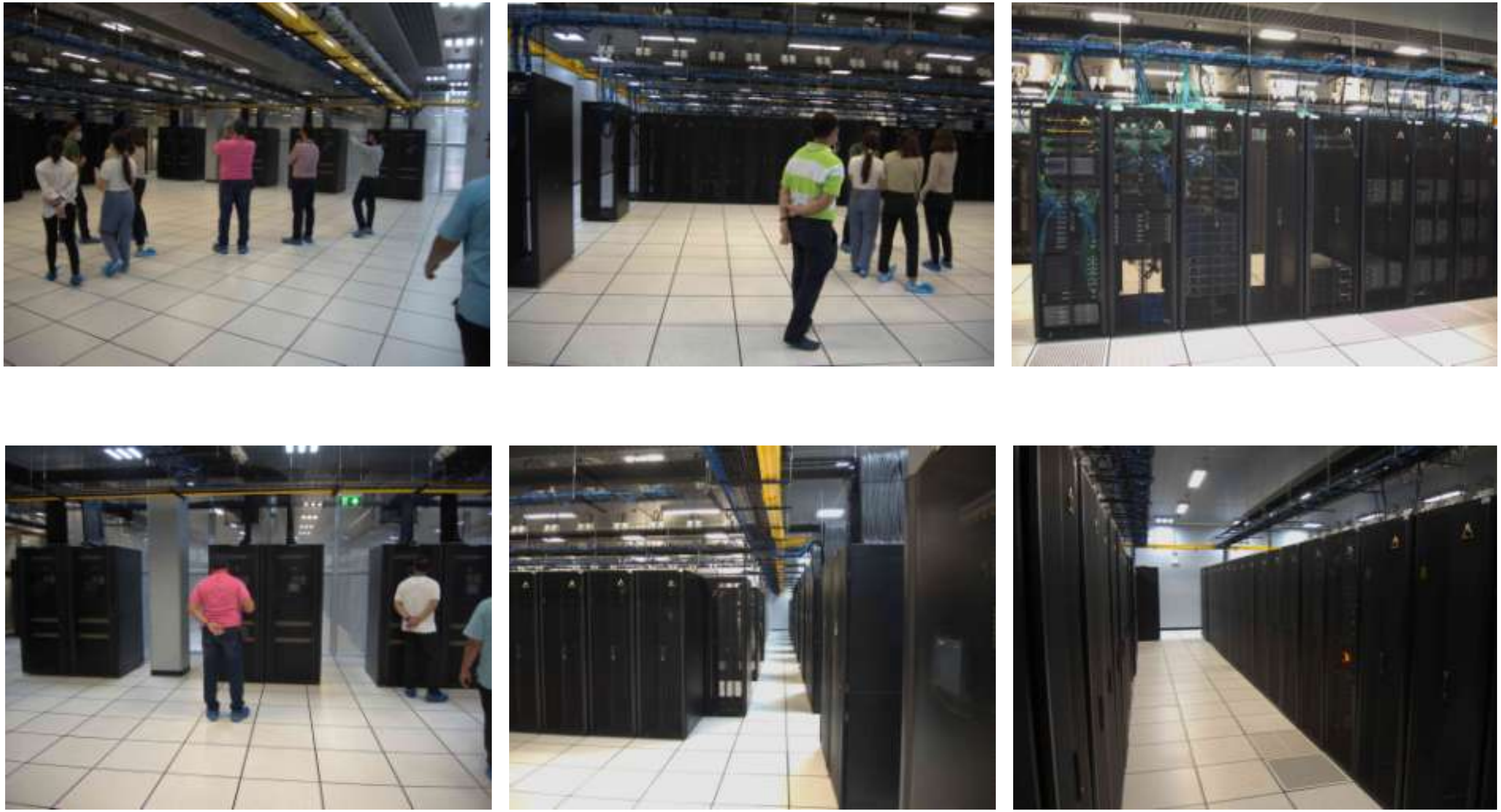
สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า "ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต 3 (INET-IDC3) เฟส 1" - (จุดถ่ายภาพที่ 20 และ 21)

อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)

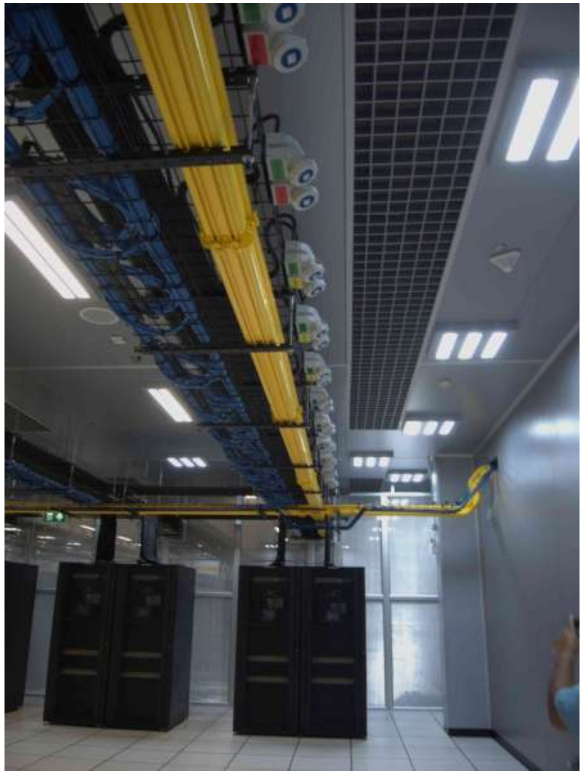
สภาพภายในอาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)

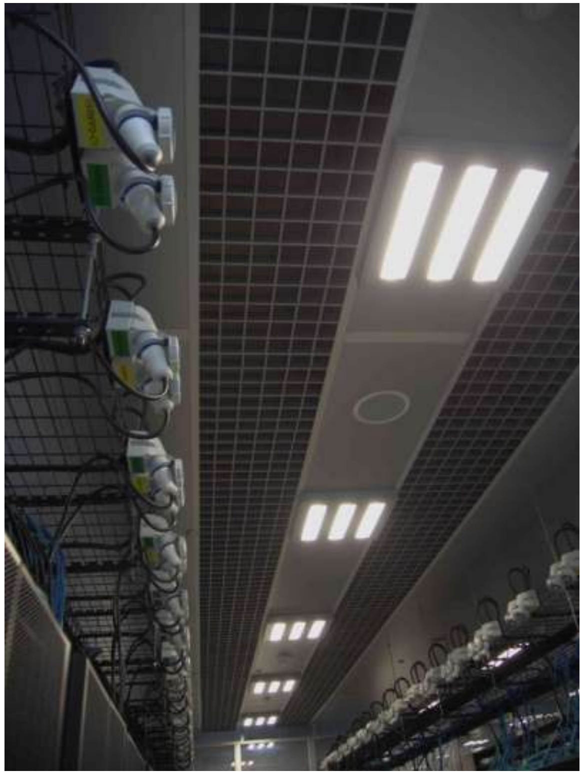


สภาพภายในอาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)

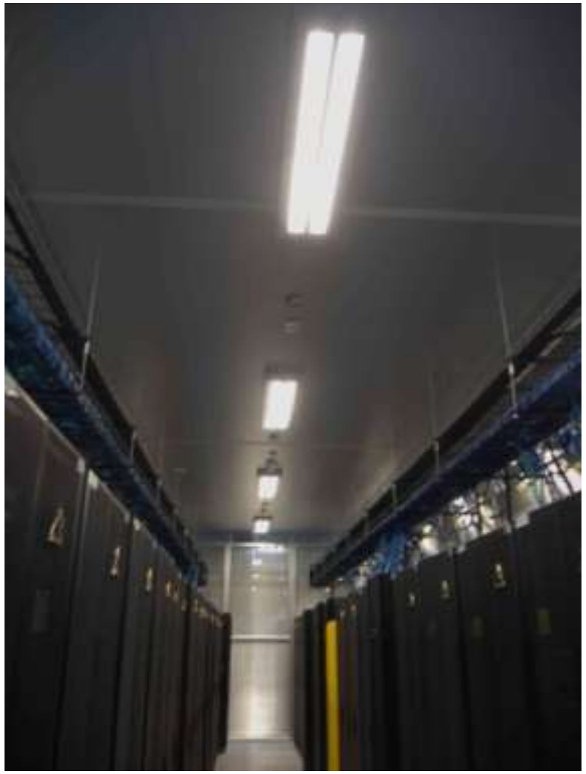
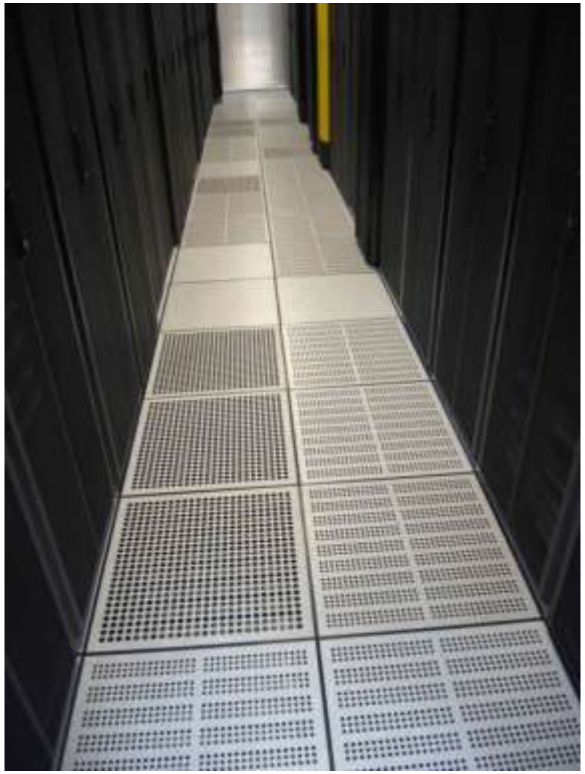


สภาพภายในอาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)





สภาพภายในอาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)

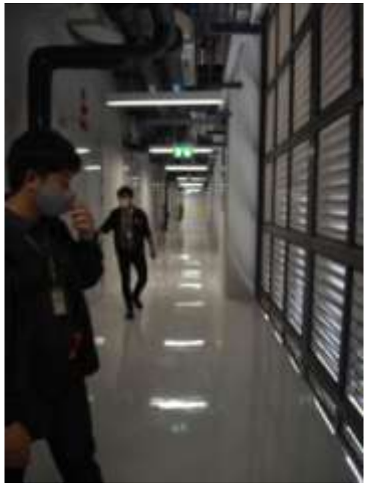
 

สภาพภายในอาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)

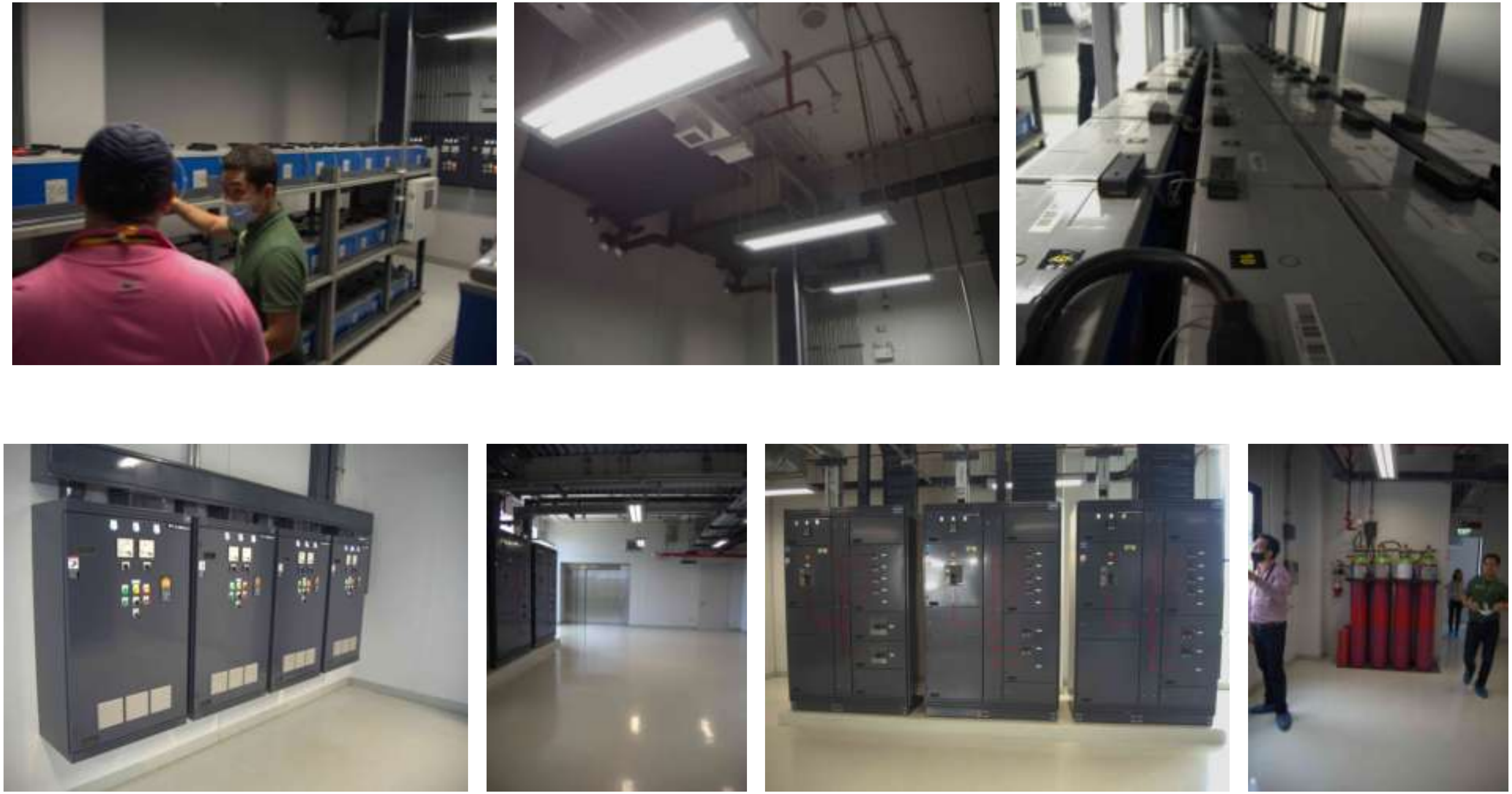
อาคารห้องเครื่อง (Utility Building)

สภาพภายในอาคารห้องเครื่อง (Utility Building)

สภาพภายในอาคารห้องเครื่อง (Utility Building)



สภาพภายในอาคารห้องเครื่อง (Utility Building)



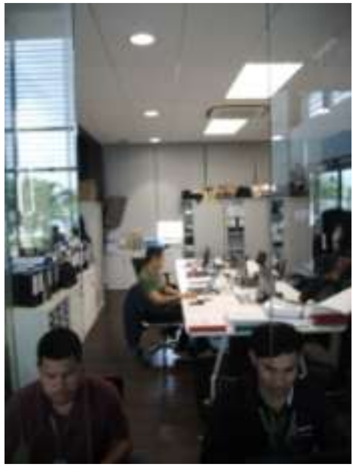
สภาพภายในอาคารห้องเครื่อง (Utility Building)

สภาพภายในอาคารห้องเครื่อง (Utility Building)

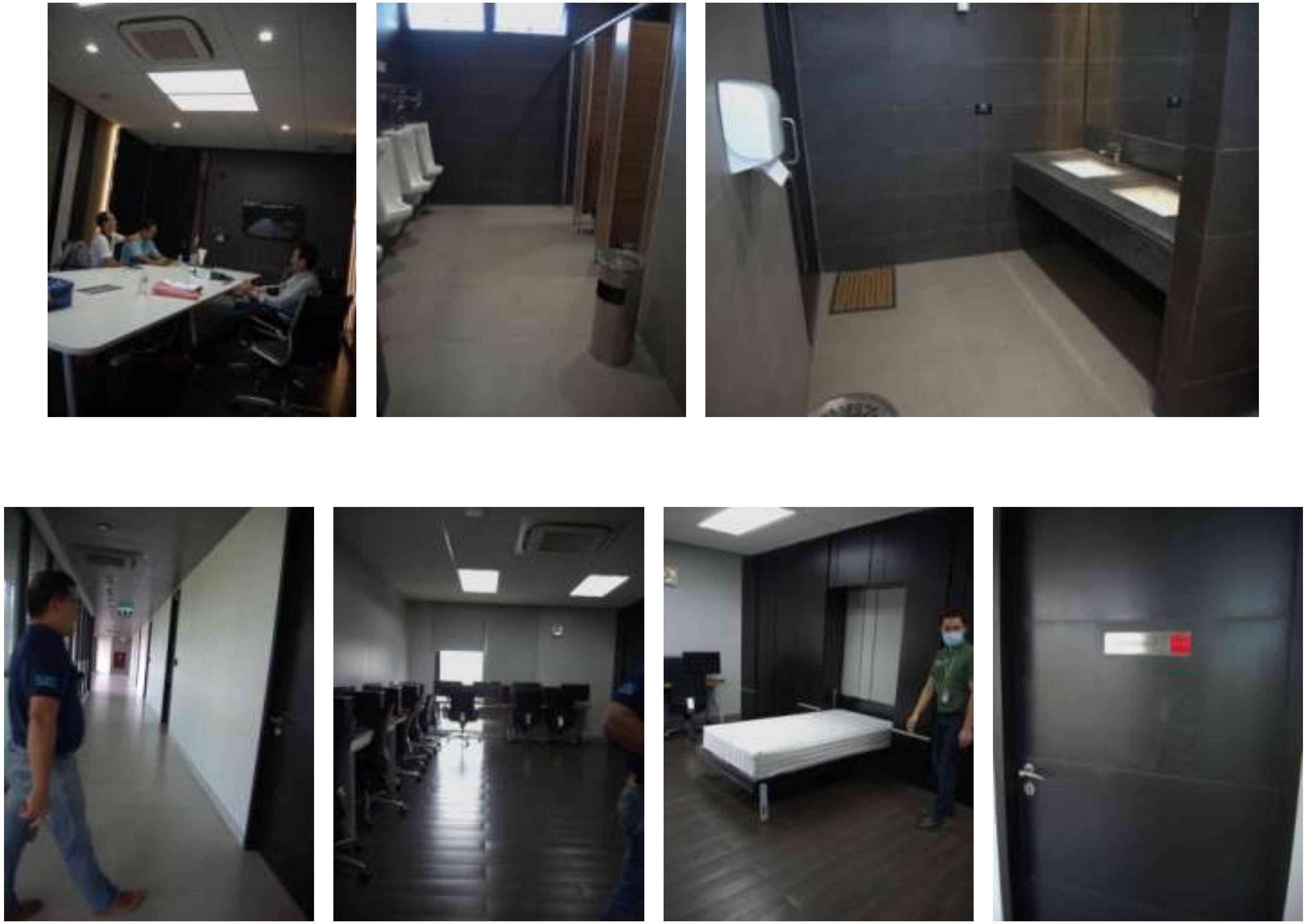
สภาพภายในอาคารห้องเครื่อง (Utility Building)

สภาพภายในอาคารทางเดินเชื่อมอาคาร

อาคารสำนักงานและรับรอง (Customer Center)



สภาพภายในอาคารสำนักงานและรับรอง



สภาพภายในอาคารสำนักงานและรับรอง

สภาพภายในอาคารสำนักงานและรับรอง

อาคารป้อมยาม

อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊ม

อาคารห้องน้ำ

อาคารจอดรถ

สาธารณูปโภคทั่วไปภายในโครงการ

สถานีไฟฟ้าย่อย Substation

สถานีไฟฟ้าย่อย Substation

สภาพภายในอาคารควบคุมไฟฟ้า (Control Room)