กรมธนารักษ์
สำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ
ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ
นางสาวสุภัทรา ส่องประทีป
หมายเลขโทรศัพท์ ๐ ๒๒๗๑ ๐๑๒๓

สรุปคำเสนอต่อที่ประชุมคณะรัฐมนตรี
เพื่อพิจารณา (/)
เพื่อทราบ ( )

๑. <u>เรื่อง</u>

การขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต (หลังเดิม) ณ กรุงเวลลิงตันประเทศนิวซีแลนด์

๒. <u>เรื่องเดิม</u>

๒.๑ กระทรวงการต่างประเทศได้มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ กต ๐๒๐๕.๓/๑๐๔๔๒ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๖๑ แจ้งว่า มีความประสงค์จะขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต (หลังเดิม) ณ กรุงเวลลิงตัน อาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์ เนื่องจากกระทรวงการต่างประเทศได้จัดซื้ออาคารเลขที่ ๑๑๐ ถนน Molesworth เพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ แทนอาคารแห่งเดิม (เอกสารหน้า ๑ - ๓)

๒.๒ เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๑๘ กระทรวงการต่างประเทศได้จัดซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์ ขนาดพื้นที่ใช้สอย ๒๖๐ ตารางเมตร พร้อมที่ดิน ๒ แปลง ขนาด ๑,๓๖๕ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ในราคา ๘๓,๔๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ หรือ ๑,๒๕๑,๐๐๐ บาท (อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ณ ขณะนั้น ๑ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ เท่ากับ ๑๕ บาท) ต่อมาในปี ๒๕๓๗ กระทรวงการต่างประเทศได้จัดซื้ออาคารเลขที่ ๑๑๐ ถนน Molesworth เพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ ณ กรุงเวลลิงตัน แห่งใหม่ ทดแทนอาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook โดยตั้งอยู่ห่างจากอาคารที่ทำการฯ หลังเดิม ประมาณ ๕.๑ กิโลเมตร (เอกสารหน้า ๔ - ๑๐)

๒.๓ สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินและอาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๗ แต่ยังคงมีค่าใช้จ่ายรายปีในการดูแลรักษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ค่าประกันอาคาร ค่าภาษีที่ดิน และค่าไฟฟ้า รวมเป็นเงินปีละประมาณ ๖,๘๐๒ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ หรือ ๑๔๙,๖๔๔ บาท (อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ๑ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ เท่ากับ ๒๒ บาท) สภาพอาคารที่ทำการฯ หลังเดิมมีความทรุดโทรมอย่างมาก ปรากฏร่องรอยน้ำขังรั่วซึมจากหลังคา อับชื้น ผุพัง และเสื่อมสภาพตามอายุการใช้งานและสภาพอากาศแปรปรวนของกรุงเวลลิงตันซึ่งมีลมกรรโชกแรง อุณหภูมิและความชื้นที่แตกต่างกันค่อนข้างมากในแต่ละฤดู (เอกสารหน้า ๑๑ - ๑๔)

๒.๔ สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ได้ประสานบริษัทนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงในกรุงเวลลิงตัน จำนวน ๔ บริษัท เพื่อให้ทำการสำรวจและประเมินราคาขายที่ดินและอาคารที่ทำการฯ หลังเดิม ซึ่งทั้ง ๔ บริษัทได้เข้าสำรวจพื้นที่อาคารในเดือนมีนาคม ๒๕๖๑ และแจ้งราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคากับอสังหาริมทรัพย์อื่นในตลาดที่มีความคล้ายคลึงกัน สามารถเทียบเคียงกันได้ และตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน ดังนี้ (เอกสารหน้า ๑๕ - ๘๕)

บริษัท...

บริษัท / รายการ	Re/max	Tommy's	Tall Poppy	Professionals
วิธีประเมินราคา	Market Comparison Approach			Development Valuation Approach
	๑,๑๕๐,๐๐๐ - ๑,๕๐๐,๐๐๐ $	๑,๒๐๐,๐๐๐ - ๑,๓๐๐,๐๐๐ $	๑,๐๐๐,๐๐๐ - ๑,๕๐๐,๐๐๐ $	๒,๗๕๐,๐๐๐ - ๓,๒๕๐,๐๐๐ $
วิธีการขายที่บริษัทแนะนำ	แบบประมูลโดยนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Closed Tender)	แบบประมูลโดยนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Closed Tender)	แบบประมูลโดยนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Closed Tender)	แบบประมูลโดยนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Closed Tender) และประมูล Auction
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	๑. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการขาย เท่ากับ (ร้อยละ ๒.๕ ของราคาขาย+ GST)+ค่าบริการ ๕๐๐ $)	๑. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการขาย เท่ากับ (ร้อยละ ๒.๒๕ ของราคาขาย + GST)	๑. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการขาย เท่ากับ ๒๓,๐๐๐ $+ GST	๑. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการขาย - ไม่ระบุค่าใช้จ่าย
	๒. ค่าการทำการตลาด (ให้เลือกราคาตามแพคเกจ) บ.เสนอแพคเกจราคาที่ ๑,๒๓๗.๕๕ $	๒. ค่าการทำการตลาด ขึ้นอยู่กับบริษัทจะเลือกงบประมาณในการทำการตลาด (โดยลดราคาค่าการตลาด ๕๐%)	๒. ค่าการทำการตลาด (ให้เลือกราคาตามแพคเกจ)	๒. ค่าการทำการตลาด - ไม่ระบุค่าใช้จ่าย
	๓. ค่าดำเนินการโดยนักกฎหมายเกี่ยวกับเอกสารสำคัญ ประมาณ ๕,๐๐๐ $	๓. ค่าดำเนินการโดยนักกฎหมายเกี่ยวกับเอกสารสำคัญ ประมาณ ๕,๐๐๐ $	๓. ค่าดำเนินการโดยนักกฎหมายเกี่ยวกับเอกสารสำคัญ ประมาณ ๕,๐๐๐ $	๓. ค่าดำเนินการโดยนักกฎหมายเกี่ยวกับเอกสารสำคัญ ประมาณ ๕,๐๐๐ $
หมายเหตุ ราคา ($) หมายถึง นิวซีแลนด์ดอลลาร์ (GST) Goods and Services Tax = ภาษีมูลค่าเพิ่ม, อัตราอยู่ที่ ๑๕%				

๒.๕ สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน รายงานว่า วิธีการขายอสังหาริมทรัพย์ในนิวซีแลนด์ มีวิธีการดำเนินการ ดังนี้

๒.๕.๑ การประมูลทรัพย์สินทางเว็บไซต์ซื้อขายทรัพย์สินทั่วไปในนิวซีแลนด์

๒.๕.๒ การนำออกขายหรือประมูลโดยนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

๒.๕.๓ การตกลงราคาและวิธีการขายกับผู้ซื้อโดยตรง โดยอาศัยคำแนะนำจากทนายหรือนายหน้า

ทั้งนี้ บริษัทนายหน้าทั้ง ๔ บริษัท แนะนำวิธีการนำออกขายหรือประมูลโดยนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Closed Tender) เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในนิวซีแลนด์ต้องทำการจดทะเบียนซื้อขายไว้กับเจ้าพนักงานที่ดินนิวซีแลนด์ โดยให้ผู้โอนทรัพย์ (Conveyancer) ดำเนินการให้ เนื่องจากกฎหมายนิวซีแลนด์จะรับคำร้องขอจดทะเบียนจากผู้โอนทรัพย์ที่ขึ้นทะเบียนแล้วเท่านั้น

๒.๖ กระทรวงการต่างประเทศพิจารณาแล้วเห็นว่า เนื่องจากปัจจุบันสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน มิได้ใช้งานอาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook ประกอบกับไม่มีหน่วยราชการของประเทศไทยอื่นในกรุงเวลลิงตันประสงค์จะรับโอนอาคารเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในราชการต่อ ด้วยเหตุนี้ เพื่อเป็นการประหยัดงบประมาณแผ่นดินที่ใช้ในการดูแลรักษาสภาพอาคารโดยเปล่าประโยชน์ จึงเห็นควรให้ขายอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ เลขที่ ๒ ถนน Cook ที่ราคา ๑,๓๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์

๒.๗ กรมธนารักษ์โดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการกำหนดราคาขายที่ดินพร้อมอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ เลขที่ ๒ ดังกล่าว ว่าควรกำหนดในช่วงราคา ๑,๓๐๐,๐๐๐ - ๑,๕๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ โดยกำหนดราคาขายที่ดินพร้อมอาคารขั้นต่ำอยู่ที่ ๑,๓๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ และควรใช้วิธีการขายแบบตกลงราคา โดยพิจารณาจากราคาขายที่เหมาะสมใกล้เคียงกับราคาตลาดซึ่งจะเป็นประโยชน์กับทางราชการมากกว่าวิธีการประมูล ทั้งนี้ หากจะใช้วิธีการประมูลควรมีราคาไม่ต่ำกว่า ๑,๓๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ และกรมธนารักษ์ได้ตรวจสอบอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราของสกุลเงินประเทศนิวซีแลนด์ที่ใช้สกุลเงินดอลลาร์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ประจำวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ คือ ๑ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ เท่ากับ ๒๑.๐๖๘๔ บาท (เอกสารหน้า ๘๖ - ๘๗)

๒.๘ กรมธนารักษ์ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จ่ายโอน หรือ จัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๑ เมื่อวันพุธที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๒ เพื่อพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติให้กระทรวงการต่างประเทศดำเนินการขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต (หลังเดิม) ณ กรุงเวลลิงตัน อาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์ ที่ประชุมได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่า สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน มิได้ใช้งานอาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook แล้ว ตั้งแต่ ปี พ.ศ. ๒๕๓๗ ประกอบกับไม่มีหน่วยราชการของประเทศไทยอื่นในกรุงเวลลิงตันประสงค์จะรับโอนอาคารเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในราชการต่อ ดังนั้น เพื่อเป็นการประหยัดงบประมาณแผ่นดินที่ใช้ในการดูแลรักษาสภาพอาคาร จึงไม่ขัดข้องที่กระทรวงการต่างประเทศจะขายอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ เลขที่ ๒ หลังเดิมดังกล่าว และได้พิจารณาการกำหนดราคาและวิธีการขายที่ดินและอาคารฯ จากข้อมูลของบริษัทนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงในกรุงเวลลิงตันที่สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ได้ประสานให้ทำการสำรวจและประเมินราคาขาย จำนวน ๔ บริษัท แล้วพบว่า มีสามบริษัทที่ใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธี Market Comparison Approach (วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด) อยู่ในช่วงราคา ๑,๐๐๐,๐๐๐ - ๑,๕๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ และอีกหนึ่งบริษัทใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธี Development Valuation Approach (การประเมินราคาโดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุน) และอยู่ในช่วงราคา ๒,๗๕๐,๐๐๐ - ๓,๒๕๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ ซึ่งจากข้อมูลดังกล่าวกระทรวงการต่างประเทศมีความเห็นว่าการใช้วิธี Market Comparison Approach ในช่วงราคา ๑,๐๐๐,๐๐๐ - ๑,๕๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ มีความสอดคล้องกับราคาตลาดและเหมาะสมกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งที่ประชุมเห็นพ้องด้วยกับความเห็นดังกล่าว และเห็นว่าวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธี Development Valuation Approach เป็นวิธีที่ไม่สะท้อนกับ

มูลค่าตลาดอีกทั้งแนวทางการขายอสังหาริมทรัพย์ของกระทรวงการต่างประเทศในต่างประเทศที่ผ่านมาจะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประกอบกับหลักการและแนวปฏิบัติที่ผ่านมา ในกรณีที่ไม่สามารถหาผู้ซื้อได้ในราคาที่กำหนดไว้ก็ให้อยู่ในดุลยพินิจของกระทรวงการต่างประเทศในการดำเนินการขายที่ดินและอาคารในราคาที่ต่ำกว่าที่กำหนดได้ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ดังนั้น คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาเห็นสมควรให้ใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธี Market Comparison Approach (วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด) และกำหนดราคาขั้นต่ำ ๑,๔๕๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ ทั้งนี้ เพื่อในกรณีที่ไม่สามารถหาผู้ซื้อได้ในราคาที่กำหนดไว้ แล้วกระทรวงการต่างประเทศได้ดำเนินการขายในราคาลดลงร้อยละ ๑๐ แล้ว ราคาขายจะได้ไม่ต่ำกว่า ๑,๓๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ โดยวิธี Closed Tender และที่ประชุมได้มีมติให้ความเห็นชอบเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติให้กระทรวงการต่างประเทศดำเนินการขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต (หลังเดิม) อาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์ ขนาดพื้นที่ใช้สอย ๒๖๐ ตารางเมตร พร้อมที่ดิน ๒ แปลง ขนาด ๑,๓๖๕ ตารางเมตร โดยกำหนดราคาขายขั้นต่ำ ๑,๔๕๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถหาผู้ซื้อได้ในราคาที่กำหนดไว้ก็ให้อยู่ในดุลยพินิจของกระทรวงการต่างประเทศในการดำเนินการขายที่ดินและอาคารในราคาที่ต่ำกว่าที่กำหนดได้ไม่เกินร้อยละ ๑๐ และนำเงินที่ได้รับจัดส่งเป็นรายได้แผ่นดินต่อไป (เอกสารหน้า ๘๘ - ๙๖)

๓. <u>เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี</u>

การขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นการดำเนินการที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๐ อนุมัติหลักการในการวางระเบียบ หลักเกณฑ์ และวิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ขอให้ตั้งคณะกรรมการถาวรขึ้นมาคณะหนึ่ง โดยมีองค์ประกอบ คือ ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธาน ผู้แทนกระทรวงการต่างประเทศ ผู้แทนสำนักงบประมาณ และผู้แทนส่วนราชการที่ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ เป็นกรรมการ อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นกรรมการและเลขานุการ คณะกรรมการฯ ชุดดังกล่าวมีอำนาจหน้าที่พิจารณาเสนอเรื่องให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติการดำเนินการขายการแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ส่วนราชการไม่ต้องการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นอีกต่อไป

๔. <u>ความเร่งด่วนของเรื่อง</u>

-

๕. <u>ข้อกฎหมายเกี่ยวข้อง</u>

มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๐ เรื่อง การพิจารณาวางระเบียบ หลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ ข้อ ๔ กำหนดว่า การขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์ (ถ้ามี) ให้มีคณะกรรมการถาวรขึ้นมาคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธาน ผู้แทนกระทรวงการต่างประเทศ ผู้แทนสำนักงบประมาณ และผู้แทนส่วนราชการที่ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ เป็นกรรมการ อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นกรรมการและเลขานุการ มีหน้าที่พิจารณาเสนอเรื่องให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติการดำเนินการขายการแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์ที่ส่วนราชการไม่ต้องการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นอีกต่อไป โดยให้ส่วนราชการดังกล่าวทำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาเสนอคณะรัฐมนตรีได้โดยตรง เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีแล้ว

กระทรวงการคลังจะมอบอำนาจให้หัวหน้าส่วนราชการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากหัวหน้าส่วนราชการเพื่อดำเนินการต่อไป เมื่อดำเนินการเสร็จแล้วให้ส่วนราชการนั้นแจ้งให้กระทรวงการคลังทราบ ส่วนรายได้ที่เกิดจากการดำเนินการดังกล่าวให้นำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน (เอกสารหน้า ๙๗ - ๑๐๐)

๖. <u>ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง</u>

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการฯ ที่เห็นชอบให้กระทรวงการต่างประเทศดำเนินการขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต เอกอัครราชทูต (หลังเดิม) ณ กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์ ขนาดพื้นที่ใช้สอย ๒๖๐ ตารางเมตร พร้อมที่ดิน ๒ แปลง ขนาด ๑,๓๖๕ ตารางเมตร โดยกำหนดราคาขายขั้นต่ำ ๑,๔๕๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถหาผู้ซื้อได้ในราคาที่กำหนดไว้ก็ให้อยู่ในดุลยพินิจของกระทรวงการต่างประเทศในการดำเนินการขายที่ดินและอาคารในราคาที่ต่ำกว่าที่กำหนดได้ไม่เกินร้อยละ ๑๐ และนำเงินที่ได้รับจัดส่งเป็นรายได้แผ่นดินต่อไป

เอกสารประกอบการพิจารณา

ลำดับที่	เอกสารหน้า	เอกสาร	จำนวน (ชุด)
๑	๑ - ๓	สำเนาหนังสือกระทรวงการต่างประเทศ ที่ กต ๐๒๐๕.๓/๑๐๔๔๒ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๘	๑๐๐
๒	๔ - ๑๔	สำเนาแบบสำรวจรายการส่ง - รับทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศและภาพถ่ายอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน หลังเดิม	๑๐๐
๓	๑๕ - ๘๕	รายละเอียดการประเมินราคาที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์	๑๐๐
๔	๘๖ - ๘๗	สำเนาหนังสือสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ที่ ๐๓๑๕/๑๘๙ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๒ และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	๑๐๐
๕	๘๘ - ๙๖	สำเนารายงานการประชุมการพิจารณาการขาย แลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ ครั้งที่ ๑ /๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๒	๑๐๐
๖	๙๗ -๑๐๐	มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๐ เรื่อง อนุมัติหลักการในการวางระเบียบหลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ	๑๐๐

กรมธนารักษ์
เลขรับ 22546 วันที่รับ 29 ต.ค. 61 เวลา 14:56 น.
ที่ กต 0205.3/10442 ลว.24 ต.ค. 61
ด่วนมาก
ปกติ
25611029184 7N1S2

ด่วนมาก

ที่ กต ๐๒๐๕.๓/๑๐๔๔๒

กระทรวงการต่างประเทศ
ถนนศรีอยุธยา กทม. ๑๐๔๐๐

๒๔ ตุลาคม ๒๕๖๑

สลับที่ ที่ 4129 วันที่ 30 ต.ค. 61

เรื่อง การจำหน่ายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน หลังเดิม

เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบสำรวจรายการส่ง - รับทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ แบบสำรวจรายการที่ดิน (แบบ ทร. ๐๘) และแบบสำรวจรายการอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (แบบ ทร. ๐๙) ของที่ดินและอาคารเลขที่ ถนน Cook กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์ และเอกสารประกอบ

๒. ภาพถ่ายภายในและภายนอกอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน หลังเดิม พร้อมแผนผังที่ดินและอาคาร

๓. เอกสารเสนอราคาประเมินที่ดินและอาคาร บริษัท RE/MAX

๔. เอกสารเสนอราคาประเมินที่ดินและอาคาร บริษัท Tommy's

๕. เอกสารเสนอราคาประเมินที่ดินและอาคาร บริษัท Tall Poppy

๖. เอกสารเสนอราคาประเมินที่ดินและอาคาร บริษัท Professionals

ด้วยกระทรวงการต่างประเทศประสงค์จะจำหน่ายที่ดินและอาคารสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์ หลังเดิม โดยมีข้อมูลและข้อคิดเห็นเพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้

๑. ภูมิหลัง

๑.๑ เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๑๘ รัฐบาลไทยได้จัดซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์ ขนาดพื้นที่ใช้สอย ๒๖๐ ตารางเมตร พร้อมที่ดิน ๒ แปลง ขนาด ๑,๓๖๕ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ในราคารวม ๘๓,๔๐๐ ดอลลาร์นิวซีแลนด์ (อาคารราคา ๘๐,๐๐๐ ดอลลาร์นิวซีแลนด์ และที่ดินราคา ๓,๔๐๐ ดอลลาร์นิวซีแลนด์) หรือเท่ากับ ๑,๒๕๑,๐๐๐ บาท (อัตราแลกเปลี่ยนในขณะนั้น ๑ ดอลลาร์นิวซีแลนด์ เท่ากับ ๑๕ บาท) แบบสำรวจรายการส่ง – รับทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ แบบสำรวจรายการที่ดิน (แบบ ทร. ๐๘) และแบบสำรวจรายการอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (แบบ ทร. ๐๙) ของที่ดินและอาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook พร้อมเอกสารประกอบตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

๑.๒ ต่อมาในปี ๒๕๓๗ รัฐบาลไทยได้จัดซื้ออาคารเลขที่ ๑๑๐ ถนน Molesworth เพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ ทดแทนอาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook ที่ทรุดโทรมและมีพื้นที่ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน โดยอาคารที่ทำการฯ หลังปัจจุบันตั้งอยู่ห่างจากอาคารที่ทำการฯ หลังเดิมประมาณ ๕.๑ กิโลเมตร

/๒. สถานะ...

๒. สถานะอาคารในปัจจุบัน

๒.๑ สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินและอาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๗ แต่ยังคงมีค่าใช้จ่ายรายปีในการรักษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน ๖,๘๐๒ ดอลลาร์นิวซีแลนด์ หรือเท่ากับ ๑๔๙,๖๔๔ บาท (อัตราแลกเปลี่ยน ๑ ดอลลาร์นิวซีแลนด์ เท่ากับ ๒๒ บาท) ประกอบไปด้วยค่าประกันอาคาร ๑,๘๑๐ ดอลลาร์นิวซีแลนด์ ค่าภาษีที่ดิน ๔,๓๙๒ ดอลลาร์นิวซีแลนด์ และค่าไฟฟ้า ๖๐๐ ดอลลาร์นิวซีแลนด์

๒.๒ สภาพอาคารที่ทำการฯ หลังเดิมในปัจจุบันมีความทรุดโทรมเป็นอย่างมาก ปรากฏร่องรอยน้ำขังรั่วซึมจากหลังคา อับชื้น ผุพัง และเสื่อมสภาพตามอายุการใช้งานและสภาพอากาศแปรปรวนของกรุงเวลลิงตัน ซึ่งมีลมกรรโชกแรง อุณหภูมิและความชื้นที่แตกต่างกันค่อนข้างมากในแต่ละฤดู (ภาพถ่ายภายในและภายนอก พร้อมแผนผังที่ดินและอาคารที่ทำการฯ หลังเดิม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

๓. ราคาประเมินพร้อมเหตุผลในการกำหนดราคา

๓.๑ สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ได้ประสานบริษัทนายหน้าจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงในกรุงเวลลิงตัน จำนวน ๔ ราย เพื่อให้ทำการสำรวจและประเมินราคาจำหน่ายที่ดินและอาคารที่ทำการฯ หลังเดิม ซึ่งทั้ง ๔ บริษัทได้เข้าสำรวจพื้นที่อาคารในเดือนมีนาคม ๒๕๖๑ และแจ้งราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคากับอสังหาริมทรัพย์อื่นในตลาดที่มีความคล้ายคลึง สามารถเทียบเคียงกันได้ และตั้งอยู่ในละแวกเดียวกัน ดังนี้

๓.๑.๑ บริษัท RE/MAX ราคา ๑,๑๕๐,๐๐๐ - ๑,๕๖๐,๐๐๐ ดอลลาร์นิวซีแลนด์

๓.๑.๒ บริษัท Tommy's ราคา ๑,๒๐๐,๐๐๐ - ๑,๓๐๐,๐๐๐ ดอลลาร์นิวซีแลนด์

๓.๑.๓ บริษัท Tall Poppy ราคา ๑,๐๐๐,๐๐๐ - ๑,๕๐๐,๐๐๐ ดอลลาร์นิวซีแลนด์

๓.๑.๔ บริษัท Professionals ราคา ๒,๗๕๐,๐๐๐ - ๓,๒๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์นิวซีแลนด์

รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ - ๖

๓.๒ เมื่อพิจารณาราคาประเมินจากทั้ง ๔ บริษัทข้างต้นและเพื่อให้ราคามีความสอดคล้องกับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์นิวซีแลนด์ กระทรวงการต่างประเทศจึงขอเสนอให้กำหนดราคาประเมินเพื่อจำหน่ายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน หลังเดิม ที่ ๑,๓๐๐,๐๐๐ ดอลลาร์นิวซีแลนด์

๔. วิธีการและค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย

สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน แจ้งว่า การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในนิวซีแลนด์สามารถกระทำได้ด้วยวิธีต่างๆ และมีค่าใช้จ่าย ดังนี้

๔.๑ วิธีการจำหน่าย

๔.๑.๑ การประมูลทรัพย์สินทางเว็บไซต์ซื้อขายทรัพย์สินทั่วไปในนิวซีแลนด์

๔.๑.๒ การนำออกจำหน่ายหรือประมูลโดยนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

๔.๑.๓ การตกลงราคาและวิธีการจำหน่ายกับผู้ซื้อโดยตรง โดยอาศัยคำแนะนำจากทนายหรือนายหน้า

ทั้งนี้ บริษัทในข้อ ๓.๑ แนะนำให้ใช้วิธีการจำหน่ายในข้อ ๔.๑.๒ เนื่องจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในนิวซีแลนด์ต้องทำการจดทะเบียนซื้อขายไว้กับเจ้าพนักงานที่ดินนิวซีแลนด์ โดยให้ผู้โอนทรัพย์ (Conveyancer) ดำเนินการให้ เนื่องจากกฎหมายนิวซีแลนด์จะรับคำร้องขอจดทะเบียนจากผู้โอนทรัพย์ที่ขึ้นทะเบียนแล้วเท่านั้น

๔.๒ ค่าใช้จ่าย...

๔.๒ ค่าใช้จ่าย

นอกจากค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระให้กับบริษัทนายหน้าแล้ว ยังมีค่าใช้จ่ายในส่วนที่ต้องดำเนินการโดยนักกฎหมายเกี่ยวกับเอกสารสำคัญต่างๆ ในการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ ๕,๐๐๐ ดอลลาร์นิวซีแลนด์

๕. ข้อมูลเพิ่มเติม

๕.๑ ไม่มีหน่วยงานราชการทีมประเทศไทยอื่นซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่ในกรุงเวลลิงตัน จึงไม่มีผู้ที่สามารถรับโอนอาคารที่ทำการฯ หลังเดิมไปใช้ประโยชน์ในราชการต่อได้

๕.๒ สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ได้ดูแลรักษาอาคารที่ทำการฯ หลังเดิม เป็นอย่างดีและเต็มกำลังความสามารถ โดยส่งเจ้าหน้าที่เข้าไปตรวจตราอยู่เป็นระยะอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม สถานเอกอัครราชทูตฯ ได้เคยพบการบุกรุกเข้าไปภายในบริเวณอาคารที่ทำการฯ หลังเดิม แต่ไม่พบว่ามีทรัพย์สินสูญหายหรือมีการรื้อค้นและทำลายทรัพย์สิน โดยเจ้าหน้าที่ตำรวจได้ตรวจพบอุปกรณ์สำหรับการเสพยาเสพติดในบริเวณโรงรถ จึงคาดว่าน่าจะเป็นการกระทำของกลุ่มวัยรุ่นที่หาสถานที่ในการเสพยา ซึ่งเป็นพฤติการณ์ที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นปกติในกรุงเวลลิงตัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านที่พักอาศัยดังกล่าว

๖. ข้อพิจารณา

๖.๑ กระทรวงการต่างประเทศพิจารณาแล้วเห็นว่า สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ไม่มีการใช้งานอาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook แต่ยังคงมีภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาที่ดินและอาคาร กอปรกับไม่มีหน่วยราชการทีมประเทศไทยอื่นในกรุงเวลลิงตันประสงค์จะรับโอนอาคารเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในราชการต่อด้วยเหตุนี้ เพื่อเป็นการประหยัดงบประมาณแผ่นดินที่ต้องใช้ในการดูแลรักษาสภาพอาคารโดยเปล่าประโยชน์ จึงเห็นควรให้จำหน่ายอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน หลังเดิม เลขที่ ๒ ถนน Cook

๖.๒ กระทรวงการต่างประเทศขอความอนุเคราะห์กรมธนารักษ์พิจารณานำเรื่องการจำหน่ายอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน หลังเดิม เข้าสู่วาระการพิจารณาของที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ ในครั้งต่อไปด้วย จักขอบคุณมาก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด ขอความกรุณาแจ้งให้กระทรวงการต่างประเทศทราบในโอกาสแรกด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายภาสกร ศิริยะพันธุ์)
รองปลัดกระทรวงฯ รักษาราชการแทน
ปลัดกระทรวงการต่างประเทศ

สำนักงานปลัดกระทรวง
สำนักจัดหาและบริหารทรัพย์สิน
โทร ๐๒ ๒๐๓ ๕๐๐๐ ต่อ ๒๔๒๐๕
โทรสาร ๐๒ ๖๔๓ ๕๑๗๘

4

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

แบบ ทร.08
(ทะเบียนต่างประเทศ)

แบบสำรวจรายการส่ง-รับทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ
(แบบ ทร.08 แบบสำรวจรายการที่ดิน)

รายละเอียดที่ดิน

ที่ตั้ง ประเทศ นิวซีแลนด์
เลขที่ 2 ถนน ฮุก
เมือง เวลลิงตัน รัฐ

อาณาเขต
ทิศตะวันออก จด ถนนฮุก ระยะ 45.21 เมตร
รายละเอียด

ทิศตะวันตก จด ที่ดินเอกชน ระยะ 45.21 เมตร
รายละเอียด

ทิศเหนือ จด ถนนนิวแชมป์ ระยะ 30.15 เมตร
รายละเอียด

ทิศใต้ จด ที่ดินเอกชน ระยะ 30.15 เมตร
รายละเอียด

เนื้อที่ (ตามหน่วยวัดของประเทศ) 1,365 หน่วยวัด ตารางเมตร
เนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา

ราคา ณ วันที่ได้มา (ตามสกุลเงินต่างประเทศ) 3,400.- ปี พ.ศ. ที่ได้มา 2518
สกุลเงินดอลลาร์นิวซีแลนด์ อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ได้มา 15.- บาท มูลค่าเป็นเงินไทย 51,000.- บาท

มูลค่าปัจจุบัน (ตามสกุลเงินต่างประเทศ) 820,000.- ปี พ.ศ. 2559
สกุลเงิน ดอลลาร์นิวซีแลนด์ อัตราแลกเปลี่ยน 25.- บาท มูลค่าเป็นเงินไทย 20,500,000.- บาท
หมายเหตุ

แบบ ทร.08
(ทะเบียนต่างประเทศ)
หน้า 2

แบบสำรวจรายการส่ง-รับทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ
(แบบ ทร.08 แบบสำรวจรายการที่ดิน)

เอกสาร ๓

การได้มาของที่ดิน

ลำดับที่ .....
การได้มาของที่ดิน จัดซื้อที่ดิน ได้มาเมื่อปี พ.ศ. 2513
รายละเอียดการได้มา ซื้อเป็นกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ 1,365 ตารางเมตร

ลำดับที่ .....
การได้มาของที่ดิน ได้มาเมื่อปี พ.ศ. .....
รายละเอียดการได้มา .....
เนื้อที่ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา

หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน

ลำดับที่ .....
ประเภทหนังสือสำคัญ โฉนดที่ดินเลขที่ 293 หมู่ที่ 71 D ลำดับที่ 20614
รายละเอียด หนังสือบัญชี 80 ทะเบียนที่ 710 หน้าบัญชี 8 ส่วนที่ 38 แปลงที่ 11 และ 12 กลุ่ม ปี
เลขที่ ..... เนื้อที่ 1,365 ตารางเมตร.....
วันที่ออกหนังสือสำคัญ 24 กรกฎาคม 2499

ลำดับที่ .....
ประเภทหนังสือสำคัญ .....
รายละเอียด .....
เลขที่ ..... เนื้อที่ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา
วันที่ออกหนังสือสำคัญ .....

หมายเหตุ กรณีที่ดินมีการได้มามากกว่า 2 ลำดับ หรือกรณีหนังสือสำคัญรองการได้มามากกว่า 2 ลำดับ ให้ใช้แบบ ทร.08 หน้า 2 กรอกรายละเอียดเพิ่มเติม โดยให้ใส่เลขกับหน้า เช่น หน้าที่ 2/1

6

แบบ ทร.08
(ทะเบียนต่างประเทศ)
หน้า 3

แบบสำรวจรายการส่ง-รับทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ

(แบบ ทร.08 แบบสำรวจรายการที่ดิน)

การใช้ประโยชน์ที่ดิน

หน่วยงานนำส่ง กระทรวงการต่างประเทศ
(ระบุชื่อหน่วยงานต้นสังกัดระดับกระทรวง ทบวง กรม)

สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน
(ระบุชื่อหน่วยงานย่อย)

การใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ตั้งที่ทำการ สอท. หลังเก่า

รายละเอียดการใช้ประโยชน์ ที่ตั้งที่ทำการ สอท. หลังเก่า

นำส่งขึ้นทะเบียนตามหนังสือที่ กต 0209/3474 ลงวันที่ ๑๗ ก.ย. 2542

ลงชื่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำการสำรวจ

(นายพฤศิษฎ์ วงศ์สุรวัฒน์)
ตำแหน่ง อัครราชทูตที่ปรึกษา

ลงชื่อหัวหน้าหน่วยงาน

(นายดนัย มนะโพธิ)
ตำแหน่ง เอกอัครราชทูต

แบบ ทร.09
(ทะเบียนต่างประเทศ)

หน้า 1

แบบสำรวจรายการส่ง-รับทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ

(แบบ ทร.09 แบบสำรวจรายการอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง)

แปลงหมายเลขทะเบียนที่ 293

ประเทศ นิวซีแลนด์ เลขที่ 2 ถนน ตุ๊ก

เมือง เวลลิงตัน รัฐ

6 รายละเอียดอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับที่ 1

เลขที่อาคาร 2

ประเภทอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง ☑ ถาวร (อายุการใช้งานเกิน 20 ปี) ☐ กึ่งถาวร (อายุการใช้งานเกินกว่า 10 - 20 ปี) ☐ ชั่วคราว (อายุการใช้งานไม่เกิน 10 ปี)

ลักษณะรูปทรง บ้านไม้ชั้นเดียว 4 ห้องนอน 1 ห้องรับแขก 1 ห้องรับประทานอาหาร

ขนาด กว้าง ยาว (ตามหน่วยวัดของประเทศ)หน่วยวัด เมตร

ขนาด กว้าง เมตร ยาว เมตร

เนื้อที่ปลูกสร้าง ตารางเมตร เนื้อที่ปลูกสร้าง ไร่ งาน ตารางวา

พื้นที่ใช้สอย 260 ตารางเมตร ปี พ.ศ. ที่ปลูกสร้าง/ ปี พ.ศ. ที่ได้มา 2518

เสา ไม้ ฝา ไม้

พื้น ไม้ หลังคา กระเบื้อง

จำนวนชั้น 1 ชั้น จำนวนลูหา จำนวนห้อง

ราคา ณ วันที่ได้มา (ตามสกุลเงินต่างประเทศ) 80,000.- สกุลเงิน ดอลลาร์นิวซีแลนด์

อัตราแลกเปลี่ยน 1 ดอลลาร์นิวซีแลนด์ เท่ากับ 15.- บาท มูลค่าเป็นเงินไทย 1,200,000.- บาท

การได้มา โครงการจัดซื้ออาคารพร้อมที่ดิน

รายละเอียดการได้มา ซื้อเป็นกรรมสิทธิ์

หมายเหตุ

การใช้ประโยชน์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง

หน่วยงานนำส่ง กระทรวงการต่างประเทศ (ระบุชื่อหน่วยงานต้นสังกัดระดับกระทรวง ทบวง กรม)
สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน (ระบุชื่อหน่วยงานย่อย)

การใช้ประโยชน์ ที่ทำการ สอท. หลังเก่า

รายละเอียดการใช้ประโยชน์ ที่ทำการ สอท. หลังเก่า

นำส่งขึ้นทะเบียนตามหนังสือที่ กค 0209/3474 ลงวันที่ 17 พ.ย. 2542

ลงชื่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำการสำรวจ

(นายพสุศิษฎ์ วงส์สุรวัฒน์)

ตำแหน่ง อัครราชทูตที่ปรึกษา

ลงชื่อหัวหน้าหน่วยงาน

(นายคนัย เมนะไพบิ)

ตำแหน่ง เอกอัครราชทูต

8

COMPUTER FREEHOLD REGISTER
UNDER LAND TRANSFER ACT 1952

Historical Search Copy

R.W. Muir
Registrar-General
of Land

Identifier	**WN710/8**
Land Registration District	**Wellington**
Date Issued	24 July 1956

Prior References
WN293/80

Estate	Fee Simple
Area	1365 square metres more or less
Legal Description	Lot 11-12 Block B Deposited Plan 1543

Original Proprietors
The Government of Thailand

Interests

Identifier WN710/8

PORM B.

Register-book Vol. 710, fol. 8.

References: Vol. 293, Folio 80; Transfer No.; Order for N/C No. 70511

NEW ZEALAND

CERTIFICATE OF TITLE UNDER LAND TRANSFER ACT

This Certificate, dated the Twenty Fourth day of July was issued one hundred and Fifty-six under the hand and seal of the District Land Registrar of the Land Registration District of WELLINGTON WITNESSETH that DAVID FINDLAY PORTER of Wellington, Company Director

is seised of an estate in fee-simple (subject to such reservations, restrictions, encumbrances, liens and interests as are notified by memorials under written or endorsed hereon subject also to any existing right of the Crown to take and lay off roads under the provisions of any Act of the General Assembly of New Zealand) in the land hereinafter described, as the same is delineated by the plan hereon bordered RED as the several admeasurements a little more or less, that is to say: All that parcel of land containing 1 ROOD 13.95 PERCHES more or less situate in the City of Wellington being part Mangaroa SD Nelson District and being Allen Lots 11 and 12 Block B on Deposited Plan 1845

Registrar, Land Registry.

Settled as a Joint Family Home under the Joint Family Homes Act 1968 on David Findlay Porter at 8 Cook Street, Petone, Wellington, Company Director and Jane Dorothy Porter his wife in whom the widow's interest is vested as joint tenants endorsed on the said Act registered 25.7.1986 at 1.25 p.m. Application 7455

Transfer 693672 and cancellation of Joint Family Home to the Government of the Republic of China - 9.12.1994 at 9.48 a.m.

Mortgage 693673.2 to Bank of New Zealand - 9.12.1994 at 9.48 a.m.

THIS REPRODUCTION ON A REDUCED SCALE CERTIFIED TO BE A TRUE COPY OF THE ORIGINAL REGISTER FOR THE PURPOSES OF CROWN RISK LAND TRANSFER ACT 1952

Transfer 954323 to Cyril Lance Marett of Wellington, Company Manager - 8.2.1973 at 9.48 a.m.

R.L.R.

Transfer 954323 to Cyril Lance Marett of Wellington, Company Manager - 8.2.1973 at 9.48 a.m.

A.L.R.

over

EQUIVALENT METRIC AREA IS 136.5m² WITHDRAWN

Total Area: .6 .2 .38

Scale: 2 chains to an inch

Image Quality due to Condition of Original

Identifier WN710/8

075206.1
DISCHARGED
-710-8

Mortgage A000963 to The National Bank of New Zealand Limited - 5.10.1973 at 2.37 p.m.

A.L.H.

Transfer 075206.1 to The Government of Thailand - 1.8.1975 at 3.00 p.m.

L.S.

Approved by the Registrar-General of Land, Wellington. No.A031398 NEW ZEALAND

MEMORANDUM OF TRANSFER

WELLINGTON *Land Registry Office*

TRANSFEROR

CYRIL LANCE MARETT of Wellington Company Manager

being registered as proprietor of an estate as set out in the schedule below subject to such interests as are therein notified

SCHEDULE

Estate: Fee Simple | Leasehold | Lease | Mortgage | Encumbrance
(Delete those which do not apply)

CT or Document No.	Area	Lot & D.P. No. or other Legal Description	Encumbrances, Liens and Interests
710/6	1 rood 13.95 perches	Lots 11 & 12 Block B Deposited Plan 1543 (being part Section 38 Karori District situate in City of Wellington)	

Pursuant to an agreement dated 5 / 6 / 75 and

In consideration of the sum of $ EIGHTY THOUSAND DOLLARS ($80,000-00) which sum includes the sum of ONE THOUSAND SIX HUNDRED DOLLARS ($1,600-00) for chattels paid to the Transferor by

THE GOVERNMENT OF THAILAND

(hereinafter called the Transferee) the receipt of which sum the Transferor hereby acknowledges the Transferor hereby transfers to the Transferee all the estate and interest of the Transferor in the land above described.

15 VII 75 37167 —NL *******0.00

In witness whereof these presents have been executed this 3rd day of July 1975.

Signed by the above-named CYRIL LANCE MARETT in the presence of

C L Marett.

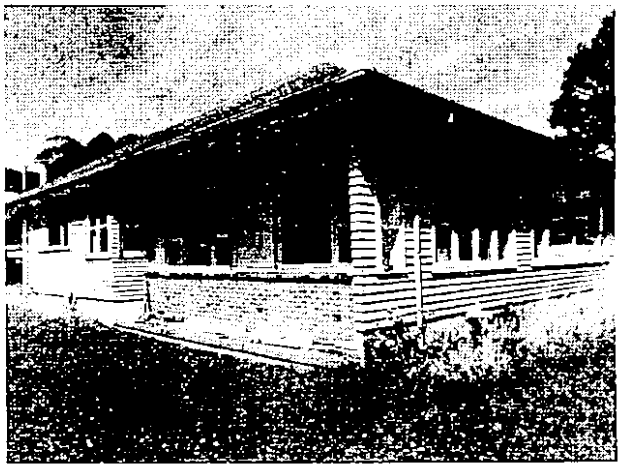
Solicitor, Wellington

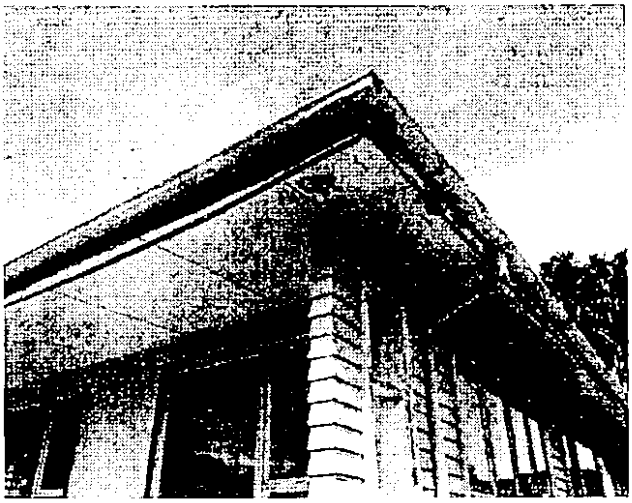
I hereby certify that Part IIA of The Land Settlement Promotion and Land Acquisition Act 1952 does not apply to the within transaction.

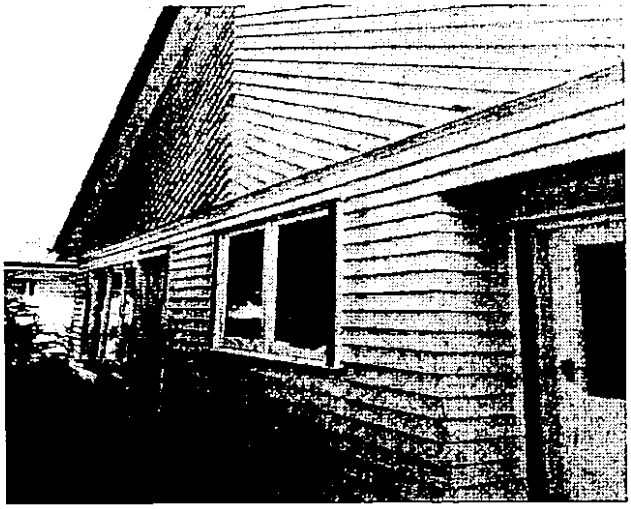
Transfer correct for the purposes of the Land Transfer Act.

Solicitor for the Transferee

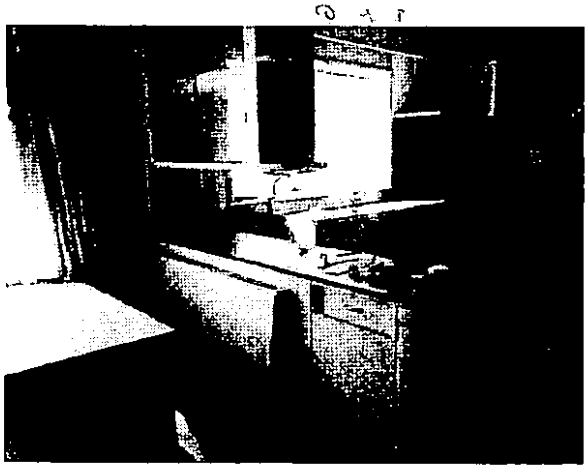
สภาพภายนอกอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน หลังเดิม

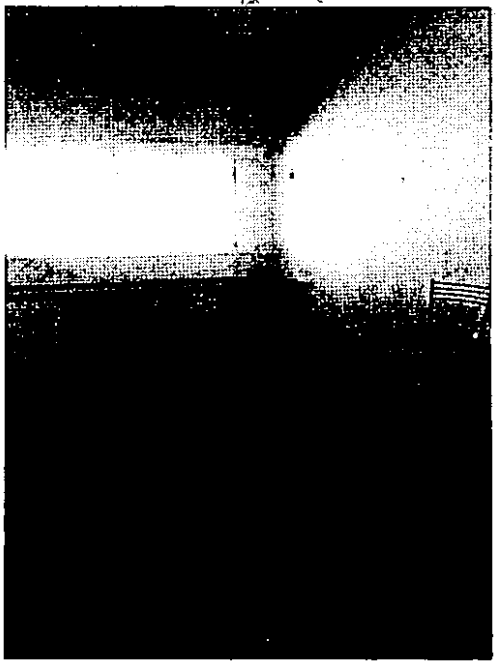




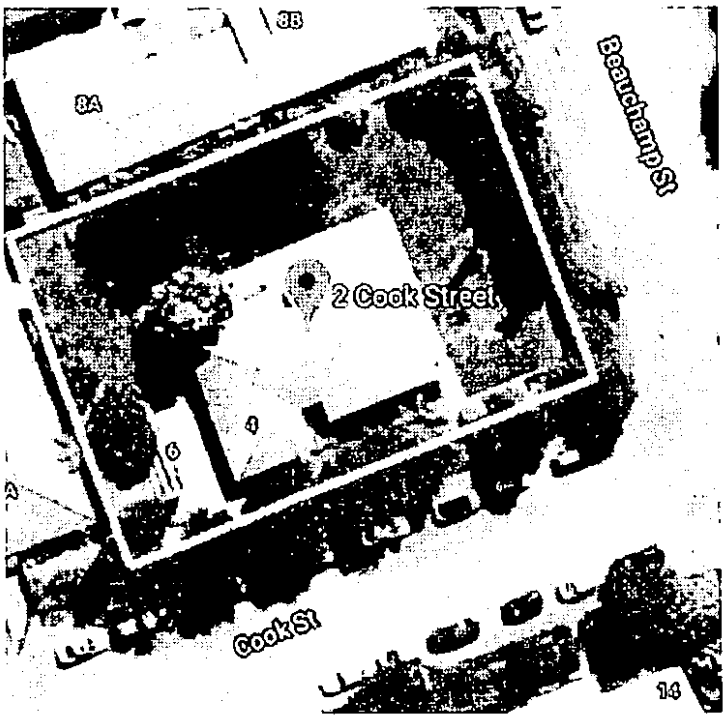


สภาพภายในอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน หลังเดิม





แผนผังที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน หลังเดิม



Comparative Market Analysis 22 March 2018

PROPERTY DETAILS

2 COOK STREET
KARORI
WELLINGTON CITY

PREPARED FOR

THE GOVERNMENT OF THAILAND

PREPARED BY
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Assodates Ltd-Licensed under REAA 2008

RE/MAX

Comparative Market Analysis 22 March 2018

The Govemment of Thailand

110 Molesworth St

Wellington

Attention Alasdair

Thank you for allowing me to visit 2 Cook St Karori for the purpose of ascertaining the most appropriate marketing programme to attain the best sale price for the property.

I am delighted to do this Appraisal for you and am most determined that you gain as much advantage from the property as possible.

The property is situated in a sort after and central location amongst appealing properties. 2 cook street buyers could be developers or families wanting the location with a large section to make this there dream property, there may also be buyers wanting the opportunity to build a motel complex.

Regarding price, I would suggest marketing the property as a Closed Tender with the RV I HAVE SUGGESTED A BASE PRICE , remember the market will talk, at the moment we as agents cannot believe the change in the Wellington market.

To achieve this, I would suggest that we market the property as a Closed Tender, which will allow competitive bidding and allow the competition to create the sale

It was my please to have prepared this appraisal for you and look forward to assisting you with sale of the property.

Regarding the commission 2.50% plus GST plus $500 will be my commission

Should you decide to select me to act as your representative, I look forward to committing my full energy and enthusiasm into the marketing of your property, and to work with you to achieve the best possible outcome

Yours faithfully

Linda Eden your local Remax Associates Agent

When Experience Counts & Knowledge makes the Differance

PREPARED BY:
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008

Comparative Market Analysis 22 March 2018

Attention Alasdair

To achieve the best possible result I would suggest marketing the property as a closed Tender, which will allow competitive bidding and allow the competition to create the sale, with a time frame of two and a half week marketing plan

Starting marketing for 2 Cook Karori 10th April the property comes to the market

first open home midweek Thursday 12th April, second open home Sun 15th April

third open home Thursday 19th April, forth open home Sun 22rd April

Tender close 26th April 2018 12 nooon

2 Cook St Karori advertising cost = $1,237.75

Commission rates are as follows = 2.50% plus GST plus $500

Appraisal range given $1,150,000 to $1,500,000

For example based upon the appraised value a sale price of $1,200,000 would mean an estimated commission of

$35,075.00 Included GST Plus $500

In addition to and separate from the commission, the client agrees to pay the Agent the sum of $ 1,237.75

included GST for the advertising and marketing the property as agreed in the attached Marketing Plan upon this agreement

PREPARED BY:
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008

RE/MAX

RE/MAX

MARKETING PROGRAMME

Property Address:	2 Cook st Karori		Prices are correct as at April 2017	
Vendor Name:	The Government of Thailand			
Salesperson:	Linda Edon		QTY	COST
Internet Advertising				
TradeMe	Base Listing – Low RV (>$450k)	$113.85		
	Base Listing – High RV (<$450K)	$182.85		182-85
	Feature Upgrade (until sold)	$102.35		
	Super Feature (1 Week Only)	$239.20		239-20
	Super Feature Renewal – 7 Days (Must have purchased standard Super Feature Prior)	$135.70		135-70
	Boost	$89.00		
Open2View	Listing Fee	$100.00		
	Feature Listing Upgrade (if within 7 days)	$60.00		
	Feature Listing Upgrade (If after 7 Days)	$120.00		
	Reload/relaunch/transfer property	$100.00		
Realestate.co.nz	Base Listing	FREE		
	Feature until sold	$59.00		
	Feature Refresh	$50.00		
	Showcase (1 Week)	$150.00		
Realestate.co.nz Smart Package	Feature Until Sold Feature Refresh x 2	$99.00		
Realestate.co.nz Quality	Showcase Listing (2 Weeks Duration) Feature (Until Sold) Feature Refresh x2	$250.00		
Realestate.co.nz Premium	Showcase Listing (3 Weeks Duration) Feature (Until Sold) Feature Refresh x2	$400.00		400.00
Realestate.co.nz Platinum	Showcase Listing (5 Weeks Duration) Feature (Until Sold) Feature Refresh x2	$600.00		
RE/MAX Websites Included	www.remax.nz www.global.remax.com www.juwai.com	FREE		

RE/MAX

	HouGarden.com Neighbourly.co.nz Pieralpha.com			
	Open2View			
Photography	Standard Tour (20 Shots)	$280.00		280.00
	Extended Tour (40 Shots)	$380.00		
	Twilight Photography (price starting from)	$249.00		
	Elevated Photography	$175.00		
Addons	Walkthrough	$125.00		
	Walkthrough with Voiceover	$175.00		
	Virtual Tour	$220.00		
	Interactive Floor Plan	$195.00		
	HD Video Basic (30-45 Sec. no Agent in camera)	$299.00		
	HD Video Premium (60-90 Sec Agent in camera)	$399.00		
Coreflute	Flat 900x1200mm	$100.00		
	Double Sided Wing 900x1200mm	$200.00		
	Flat 1200x1800mm	$150.00		
	Flat 1200x2400mm	$200.00		
Metal Wing Wrap	900x1200mm	$150.00		
	1200x1800mm	$200.00		
	Curved 1000x1500mm	$200.00		

	Flyers - Trump			
Trump Cards	x250 flyers	$62.00		
Trump Cards Graphic Design	Extra $23 for graphic design	$23.00		
	ABC			
Trifold Flyers - A4 170gsm	150+	$.80 each		
	750+	$.74 each		
Trifold Flyers - A4 300 gsm	150+	$1.30 each		
	750+	$1.29 each		
Double Sided DLE 250gsm	Each	$0.29 each		

RE/MAX

Print Media				
Wellington Property Press	Full Page Base (>1 listing advertised per full page)	$668.15		
	Full Page (One Listing per full page)	$479.55		
	½ Page	$339.80		
	¼ Page	$166.75		
Kapi-Mana News	Full Page	$626.25		
	½ Page	$313.13		
	¼ Page	$156.56		
The Hutt News	Full Page	$1143.75		
	½ Page	$571.88		
	¼ Page	$285.94		
Upper Hutt Leader	Full Page	$856.25		
	½ Page	$428.13		
	¼ Page	$214.10		
The Wellingtonian	Full Page	$942.50		
	½ Page	$471.25		
	¼ Page	$235.63		
Kapiti Observer	Full Page	$557.25		
	½ Page	$278.63		
	¼ Page	$139.31		
Horowhenua Mail	Full Page	$534.25		
	½ Page	$267.13		
	¼ Page	$133.56		

Open2View Packages				
Photosign Basic	Standard Photo Tour (20 Shots) Flat 900x1200mm	$375.00		
Photosign Standard	Standard Photo Tour (20 Shots) 900x1200mm Metal Wrapped Sign	$420.00		

RE/MAX

Photosign Feature	Standard Photo Tour (20 Shots) Feature Website Listing 900x1200mm Metal Wrapped Sign	$475.00		
Bronze Package	Standard Photo Tour (20 Shots) Elevated Photography Feature Website Listing 900x1200mm Metal Wrapped Sign	$625.00		
Silver Package	Standard Photo Tour (20 Shots) Elevated Photography Feature Website Listing 900x1200mm Metal Wrapped Sign Interactive Floor Plan	$645.00		
Gold Package	Extended Tour (40 Shots) Feature Website Listing 900x1200mm Metal Wrapped Sign Interactive Floor Plan	$745.00		

Payment Method: ☐ Cash ☐ Cheque ☐ Direct Credit ☐ Internet Banking

Upon payment this becomes a GST invoice.

A receipt will be posted on receipt of payment (tick if required ☐)

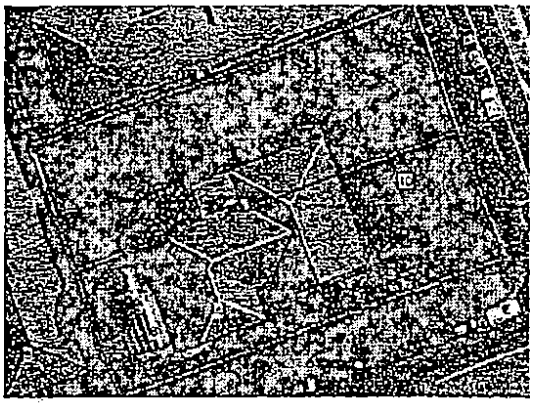
For Direct Credit purposes our bank account number is: 12-3075-0267088-00

Administration Use: Payment received _____ Bookings received _____

22

Comparative Market Analysis 22 March 2018

PROPERTY DETAILS



ADDRESS
2 Cook Street
Karori
Wellington City

PREPARED FOR
The Government of Thailand

LAST SOLD
NaN for

DESCRIPTION
This Comparative Market Analysis provides an estimate of the probable selling price for 2 Cook Street, Karori, Wellington City.

The estimated selling price is based on other properties deemed 'comparable' - either sold or currently for sale in the area – plus supporting market information.

235 Karori Rd Karori did have a large hall on the site , the hall has been demolished land size is 1,014m2

land value $950.000. The council has tried to sell the section

221B Karori Rd Karori RV $770,000 Sold $1,230.000 290m2 home 1509m3 section

26 Donald St Karori RV $20,400.000 Sold $28,000.000

floor area 1.2880 ha, section 2,9449 ha

COMPARABLE SALES RANGE
The sale price of comparable properties in this report range between $357,500 and $28,000,000.

MOST RELEVANT RECENT SALE
221B Karori Road which sold for $1,230,000 on 27 February 2018

MY RECOMMENDATION
Based on the selected properties that have sold nearby, this property is likely to sell for between $1,150,000 and $1,500,000

COMMISSION
Commission 2.50% Plus GST Plus $500

CAPITAL VALUE
$820,000

LAND AREA
1,365 m² ✓

LAND VALUE
$560,000

FLOOR AREA
260 m² ✓

BEDROOMS
0

BATHROOMS

CAR SPACES

FEATURES
Great opportunity for developers , or motels or a family wanting space with a good size home in the ideal location

AGE OF BUILDING
Unknown

PREPARED BY:
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008

RE/MAX

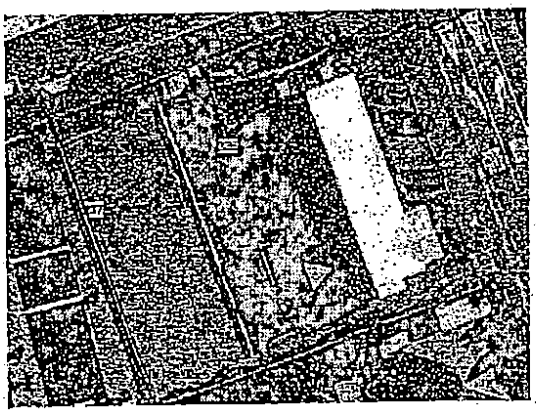
Comparative Market Analysis 21 March 2018

PROPERTY DETAILS

ADDRESS
235 Karori Road
Karori
Wellington City

PREPARED FOR

LAST SOLD
NaN for



DESCRIPTION
This Comparative Market Analysis provides an estimate of the probable selling price for 235 Karori Road, Karori, Wellington City.

The estimated selling price is based on other properties deemed 'comparable' - either sold or currently for sale in the area – plus supporting market information.

CAPITAL VALUE
$1,100,000

LAND VALUE
$950,000

BEDROOMS
0

CAR SPACES

AGE OF BUILDING
Unknown

LAND AREA
1,014 m²

FLOOR AREA
350 m²

BATHROOMS

FEATURES

PREPARED BY:
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008

RE/MAX

24

SOLD NEARBY

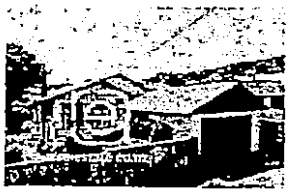
The Real Estate Agents Act requires any recommendation to be supported by an analysis of sold properties that are deemed comparable. These sold comparable properties have been selected based on their geographical proximity, similarity of their attributes and time of sale.

Sale Price	$357,500 to $28,000,000	Median	$830,000	Mean	$1,499,960	On average, the properties listed below have sold 47.75% above the current C.V.
Capital Value	$240,000 to $20,400,000	Median	$550,000	Mean	$1,057,125	

221B Karori Road, Karori, Wellington City

3 2 2

Last Sold	$1,230,000 - 27 Feb 18	Floor Area	290 m²
Capital Value	$770,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$385,000 - 01 Sep 15	Walls	Brick
Land Use		Building Age	1960-1969
Land Area	1,509 m²		



6 Tringham Street, Karori, Wellington City

4 1 2

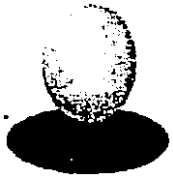
Last Sold	$880,000 - 26 Feb 18	Floor Area	143 m²
Capital Value	$620,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$225,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	536 m²	Building Age	1920-1929

17U2 Lewer Street, Karori, Wellington City

2 2 2

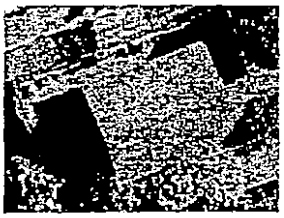
Last Sold	$856,000 - 23 Feb 18	Floor Area	160 m²
Capital Value	$560,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$205,000 - 01 Sep 15	Walls	Brick
Land Use		Building Age	1970-1979
Land Area			

PREPARED BY:
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008



RE/MAX

Comparative Market Analysis 22 March 2018



80B Donald Street, Karori, Wellington City

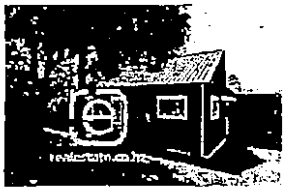
3 3 1

Last Sold	$963,250 - 22 Feb 18	Floor Area	166 m²
Capital Value	$640,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$265,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (incl Weatherboard)
Land Use			
Land Area	237 m²	Building Age	Unknown

84 Beauchamp Street, Karori, Wellington City

3 2 2

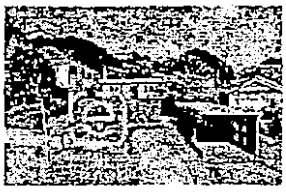
Last Sold	$920,000 - 19 Feb 18	Floor Area	180 m²
Capital Value	$560,000 - 01 Sep 15	Roof	Tile Profile
Land Value	$255,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (incl Weatherboard)
Land Use			
Land Area	531 m²	Building Age	1960-1969



6B Laidlaw Way, Karori, Wellington City

3 2 1

Last Sold	$628,000 - 16 Feb 18	Floor Area	160 m²
Capital Value	$510,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$200,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (incl Weatherboard)
Land Use			
Land Area		Building Age	1970-1979



26 Richmond Avenue, Karori, Wellington City

3 1 2

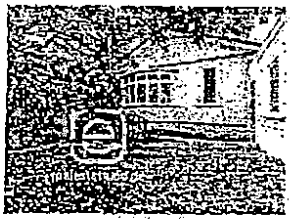
Last Sold	$680,000 - 09 Feb 18	Floor Area	80 m²
Capital Value	$465,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$215,000 - 01 Sep 15	Walls	Concrete
Land Use		Building Age	1940-1949
Land Area	555 m²		

PREPARED BY:
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008

16 Ranelagh Street, Karori, Wellington City

2 1 1

Last Sold	$601,000 - 09 Feb 18	Floor Area	53 m²
Capital Value	$390,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$215,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	504 m²	Building Age	1920-1929



67 Friend Street, Karori, Wellington City

3 1 1

Last Sold	$916,000 - 08 Feb 18	Floor Area	110 m²
Capital Value	$700,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$400,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	527 m²	Building Age	1920-1929

10 Friend Street, Karori, Wellington City

4 1 1

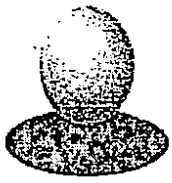
Last Sold	$1,085,000 - 01 Feb 18	Floor Area	140 m²
Capital Value	$690,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$370,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	506 m²	Building Age	1930-1939

83 Chamberlain Road, Karori, Wellington City

4 2 3

Last Sold	$750,000 - 24 Jan 18	Floor Area	200 m²
Capital Value	$520,000 - 01 Sep 15	Roof	Tile Profile
Land Value	$210,000 - 01 Sep 15	Walls	Fibre Cement
Land Use		Building Age	1950-1959
Land Area	812 m²		

PREPARED BY:
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008



63 Hatton Street, Karori, Wellington City

3 2

Last Sold	$765,000 - 04 Jan 18	Floor Area	130 m²
Capital Value	$510,000 - 01 Sep 15	Roof	Tile Profile
Land Value	$215,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	599 m²	Building Age	1940-1949

17 Cornford Street, Karori, Wellington City

3 2 2

Last Sold	$785,000 - 21 Dec 17	Floor Area	110 m²
Capital Value	$600,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$200,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use	Residential		
Land Area	506 m²	Building Age	1920-1929

61 Beauchamp Street, Karori, Wellington City

3 2 1

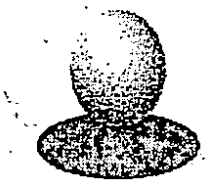
Last Sold	$1,020,500 - 15 Dec 17	Floor Area	150 m²
Capital Value	$690,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$280,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	555 m²	Building Age	1920-1929

11 Cargill Street, Karori, Wellington City

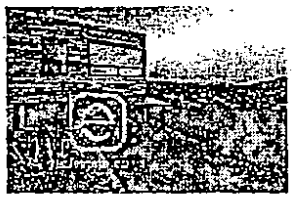
4 2 1

Last Sold	$1,120,000 - 14 Dec 17	Floor Area	160 m²
Capital Value	$720,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$315,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use	Residential		
Land Area	602 m²	Building Age	1920-1929

PREPARED BY:
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008



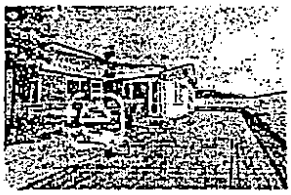
RE/MAX



20A Montgomery Avenue, Karori, Wellington City

3 1 1

Last Sold	$805,000 - 13 Dec 17	Floor Area	120 m²
Capital Value	$540,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$85,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (Ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	258 m²	Building Age	2000-2009



23 David Crescent, Karori, Wellington City

4 2 4

Last Sold	$855,000 - 11 Dec 17	Floor Area	140 m²
Capital Value	$460,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$260,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (Ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	606 m²	Building Age	1960-1969

15 Montgomery Avenue, Karori, Wellington City

3 1 1

Last Sold	$640,000 - 08 Dec 17	Floor Area	110 m²
Capital Value	$440,000 - 01 Sep 15	Roof	Fibre Cement
Land Value	$139,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (Ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	549 m²	Building Age	1940-1949

26 Donald Street, Karori, Wellington City

Last Sold	$28,000,000 - 08 Dec 17	Floor Area	1.2880 ha
Capital Value	$20,400,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$6,200,000 - 01 Sep 15	Walls	Mixed Material
Land Use	Other	Building Age	1970-1979
Land Area	2.9449 ha		

PREPARED BY:
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008

RE/MAX

9 Blakey Avenue, Karori, Wellington City — 4

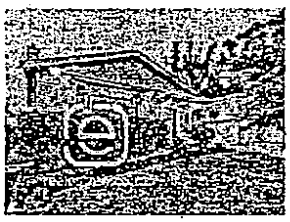
Last Sold	$941,500 - 07 Dec 17	Floor Area	190 m²
Capital Value	$640,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$205,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (Ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	855 m²	Building Age	1920-1929

7A Masefield Way, Karori, Wellington City — 4 2 2

Last Sold	$950,000 - 07 Dec 17	Floor Area	110 m²
Capital Value	$485,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$280,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (Ind Weatherboard)
Land Use	Residential		
Land Area	759 m²	Building Age	1960-1969

67 Victory Avenue, Karori, Wellington City — 2 1 1

Last Sold	$430,000 - 06 Dec 17	Floor Area	70 m²
Capital Value	$295,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$85,000 - 01 Sep 15	Walls	Mixed Material
Land Use	Residential	Building Age	1970-1979
Land Area			



20 Newcombe Crescent, Karori, Wellington City — 3 1 1

Last Sold	$1,152,000 - 30 Nov 17	Floor Area	160 m²
Capital Value	$720,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$370,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (Ind Weatherboard)
Land Use	Residential		
Land Area	553 m²	Building Age	1920-1929

PREPARED BY:
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008

30

48 Parkvale Road, Karori, Wellington City 4 2 3

Last Sold	$1,440,000 - 27 Nov 17	Floor Area	176 m²
Capital Value	$970,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$370,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	800 m²	Building Age	1920-1929

29A-F2 Parkvale Road, Karori, Wellington City

Last Sold	$710,000 - 23 Nov 17	Floor Area	140 m²
Capital Value	$480,000 - 01 Sep 15	Roof	Tile Profile
Land Value	$134,000 - 01 Sep 15	Walls	Mixed Material
Land Use	Residential	Building Age	1980-1989
Land Area			

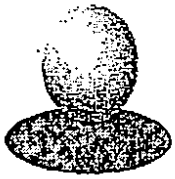
18 Campbell Street, Karori, Wellington City 4 2 2

Last Sold	$1,233,000 - 23 Nov 17	Floor Area	154 m²
Capital Value	$800,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$310,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	500 m²	Building Age	1910-1919

17 Richmond Avenue, Karori, Wellington City 2 1

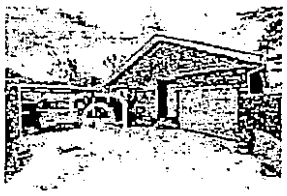
Last Sold	$700,000 - 21 Nov 17	Floor Area	90 m²
Capital Value	$470,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$200,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	506 m²	Building Age	1930-1939

PREPARED BY:
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008



RE/MAX

Comparative Market Analysis 22 March 2018

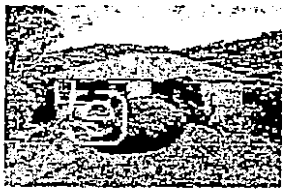


14 Dasent Street, Karori, Wellington City 4 2 5

Last Sold	$680,000 - 17 Nov 17	Floor Area	150 m²
Capital Value	$510,000 - 01 Sep 15	Roof	Tile Profile
Land Value	$240,000 - 01 Sep 15	Walls	Mixed Material
Land Use		Building Age	1970-1979
Land Area			

68 Beauchamp Street, Karori, Wellington City 4 2 1

Last Sold	$910,000 - 15 Nov 17	Floor Area	130 m²
Capital Value	$650,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$250,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (Ind Weatherboard)
Land Use	Residential		
Land Area	347 m²	Building Age	1910-1919



17 Montgomery Avenue, Karori, Wellington City 2 1 1

Last Sold	$651,000 - 09 Nov 17	Floor Area	120 m²
Capital Value	$410,000 - 01 Sep 15	Roof	Fibre Cement
Land Value	$150,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (Ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	524 m²	Building Age	1940-1949

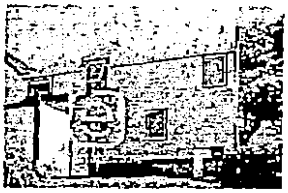
101 Campbell Street, Karori, Wellington City 3 1 1

Last Sold	$921,000 - 06 Nov 17	Floor Area	143 m²
Capital Value	$680,000 - 01 Sep 15	Roof	Tile Profile
Land Value	$280,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (Ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	461 m²	Building Age	1930-1939

PREPARED BY:
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008

RE/MAX

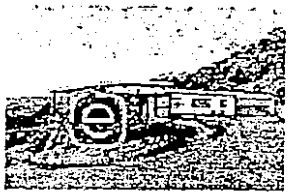
Comparative Market Analysis 22 March 2018



40F3 Ranelagh Street, Karori, Wellington City

2 1

Last Sold	$391,683 - 03 Nov 17	Floor Area	70 m²
Capital Value	$285,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$134,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area		Building Age	1970-1979



5 Lethenty Way, Karori, Wellington City

3 3 2

Last Sold	$1,025,000 - 30 Oct 17	Floor Area	210 m²
Capital Value	$890,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$350,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	1,179 m²	Building Age	1970-1979

51F1 Cornford Street, Karori, Wellington City

2

Last Sold	$437,000 - 19 Oct 17	Floor Area	80 m²
Capital Value	$285,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$114,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area		Building Age	1960-1969

26 Firth Terrace, Karori, Wellington City

4 2 1

Last Sold	$1,100,000 - 13 Oct 17	Floor Area	170 m²
Capital Value	$840,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$315,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	509 m²	Building Age	1930-1939

PREPARED BY
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008

RE/MAX

43 Cornford Street, Karori, Wellington City

3 1 1

Last Sold	$671,000 - 12 Oct 17	Floor Area	110 m²
Capital Value	$460,000 - 01 Sep 15	Roof	Tile Profile
Land Value	$215,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (incl Weatherboard)
Land Use			
Land Area	827 m²	Building Age	1950-1959

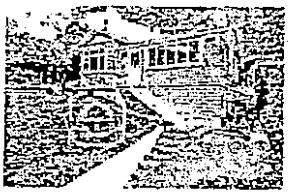
69 Victory Avenue, Karori, Wellington City

Last Sold	$357,500 - 11 Oct 17	Floor Area	70 m²
Capital Value	$240,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$85,000 - 01 Sep 15	Walls	Mixed Material
Land Use	Residential	Building Age	1970-1979
Land Area			

6A Raine Street, Karori, Wellington City

1 1

Last Sold	$410,000 - 11 Oct 17	Floor Area	50 m²
Capital Value	$330,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$180,000 - 01 Sep 15	Walls	Fibre Cement
Land Use	Residential	Building Age	1990-1999
Land Area			



30 Burrows Avenue, Karori, Wellington City

3 1 1

Last Sold	$738,000 - 05 Oct 17	Floor Area	120 m²
Capital Value	$500,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$205,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (incl Weatherboard)
Land Use			
Land Area	506 m²	Building Age	1920-1929

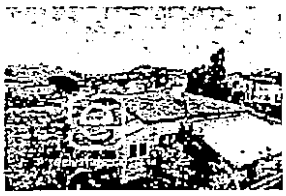
PREPARED BY:
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008

RE/MAX

34

Comparative Market Analysis

22 March 2018



6 Campbell Street, Karori, Wellington City

3 1 1

Last Sold	$650,000 - 28 Sep 17	Floor Area	100 m²
Capital Value	$560,000 - 01 Sep 15	Roof	Steel/G-Iron
Land Value	$335,000 - 01 Sep 15	Walls	Wood (ind Weatherboard)
Land Use			
Land Area	541 m²	Building Age	1910-1919

PREPARED BY
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008

RE/MAX

KARORI - STATISTICS

Number of Sales

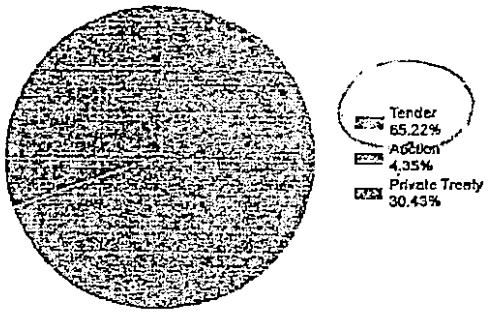
	Last 3 Months	Last 6 Months	Last 12 Months
Number of Sales	57	110	235
Percentage of Karori's Properties Sold	0.84%	1.63%	3.48%

Sale Performance

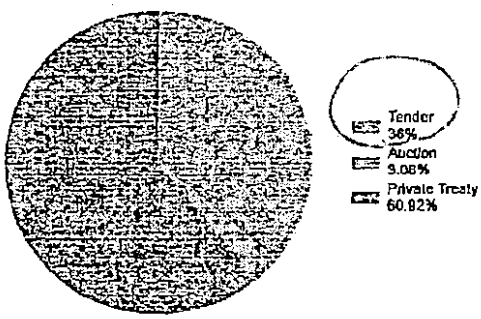
	February 2018	February 2017
Median Days To Sell	23	21
Median Valuation	$601,667	
Median List Price	$620,000	
Median Sale Price	$856,000	$735,690

Sale Types in February 2018

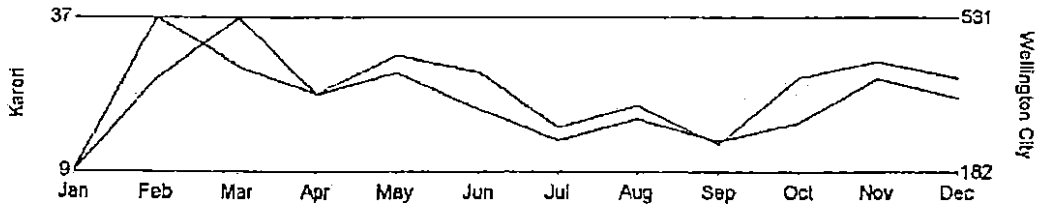
KARORI



WELLINGTON



Number of Sales/Month in Karori and Wellington



Sources: REINZ, Headway Systems Ltd., Custom Software Ltd.

PREPARED BY:
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
D: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008

RE/MAX

36

TITLE DETAILS

Information last updated as at 19 Mar 2018

COMPUTER FREEHOLD REGISTER
DERIVED FROM LAND INFORMATION NEW ZEALAND

Identifier	**WN710/8**
Land Registration District	**Wellington**
Date Issued	24 July 1956

Prior References
WN293/80

Type	Fee Simple
Area	1365 square metres more or less
Legal Description	Lot 11-12 Block B Deposited Plan 1543

Proprietors
The Government of Thailand

The information provided on these Title Details form a guideline only. As a result, Custom Software Limited, cannot and does not provide any warranties or assurances of any kind in relation to the accuracy of the information provided through this report. Custom Software Limited will not be liable for any claims in relation to the content of this report.

PREPARED BY
Linda Eden
22 Campbell St
Karori
Wellington
O: 04-976-3341 M: 029-976-3341
linda.eden@remax.co.nz
Nova Realty Associates Ltd-Licensed under REAA 2008

RE/MAX

6. Recommended Sales Method

As supply is steadily increasing across Wellington a Closed Tender would be our recommendation with a time frame of two and a half weeks. The reason we encourage this is given the properties unique nature and possibility of further development or large renovation potential purchasers will need additional time to undertake Due Diligence. Only 6% of properties in Wellington are sold by Auction. They are best for the Real Estate firm as they sell unconditionally on the day at the hammer, but in most cases, not best for the vendor in terms of sales price, as this is always determined by where the second highest person stops. (The top bidder only has to pay 1000 more to achieve) Often we have seen in tenders that the difference between the 1st and 2nd offers can vary from $20k to $200+k.

7. Similar Properties

We have attached flyer of properties we have used to price your property in our proposal

8. Fees

Our commission is set on a flat fee (no administration fee) based on the value of your house. So if your home is worth $300k the fee would be 3.95% plus GST and if over $1,000,000 it is 2.5% + GST. In this situation we are prepared to offer a discounted fee of 2.25% +GST. Because we encourage ALL of our agents to sell your property, we like to keep our fees on a fair scale, but because we would love to sell your house, **we are happy to offer to pay for 50% of the proposed marketing fees as a form of 'discount'.** This way we are not interfering with the remuneration another agent may get for selling your home, and this comes out of the listing or our share of this.

We thank you for the opportunity to appraise this property, please do not hesitate to contact either of us with any further questions and we are happy to take a conference call or similar to discuss anything in this proposal.

Nicki Cruickshank

M 021 380 650
E nicki@tommys.co.nz
nickicruickshank.co.nz

Jason Lange

M 027 486 2590
E jason.lange@tommys.co.nz
Jasonlange.co.nz

2016 REINZ OFFICE OF THE YEAR. Highest Volume of Sales.

Attention: Government of Thailand

Executive Summary: 2 Cook Street, Karori, Wellington

Thank you for the opportunity to present on your property located at 2 Cook Street, Karori. Your representative Alastair gave us a tour of the property on Monday 19th of March.

This document has the aim of summarising our presentation for your review.

1. MarketShare

Tommys Real Estate consistently sells between 35%-45% of all property sold in Wellington. As at February 2018 we achieved 35% Market Share in Wellington, our next closest competitor had a 27% share.

In Karori specifically there were 24 properties sold in February of the 24 properties:

Tommy's sold 7 – 40% Market Share

Ray White sold 7 – 20% Market Share

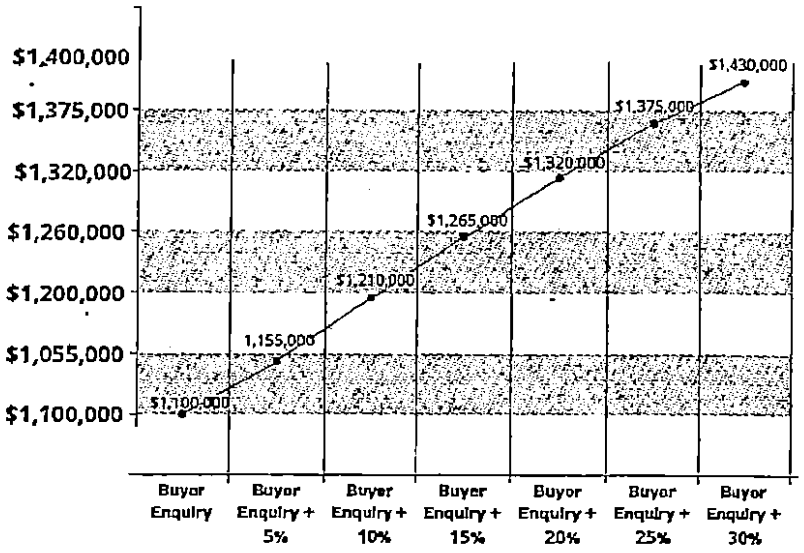
Harcourt's sold 5 – 20 % Market Share

All others combined sold 5 – 20% Market Share collectively.

(Statistics supplied by the Real Estate Institute of New Zealand).

As a result of achieving the largest Market Share consistently, we have access to the largest buyer pool or active buyers searching for property in the Wellington Region.

2. Sale Price



As a result of the properties uniqueness and further development potential we believe we can **comfortably** achieve between $1,200,000 – $1,300,000 and potentially more. In this situation we would rather under promise and over deliver and give you a fair representation of the current value.

[redacted]

3. Target Market

The property located at 2 Cook Street is a unique property and one which will appeal to numerous buyer groups.

a. Developers - The property has fantastic development opportunity. With dual street frontage and flat land the developer community will look very positively upon this. At Tommy's we have direct access to Wellington's most prominent developers. Our large network of development buyers will be notified immediately should we get the opportunity to market the property.

b. Home Buyers – The property has great appeal for home buyers who are prepared to restore the property or potentially demolish the property and build another house and retain a large section on flat land.

In our experience the most likely sale will be to the developer group as the property is far more valuable to them than the home buyers and the developers will be prepared to pay a premium price to secure the property.

เอกสาร ๖

4. Marketing

This is covered in our full proposal but in summary

- We have 40 Agents at Tommys Real Estate and sell 44% of all properties in the region.
- It is compulsory for all of agents to view the property physically , we are the only company in Wellington where this is mandatory
- Over 60% of the properties we sell are to buyers we are already working with (database buyers). These are the best pre-qualified buyers and a buyer group which is very important to this unique property in question.
- Our Digital Marketing offering includes the two main websites www.trademe.co.nz and www.realestate.co.nz which we receive around 61% of all new enquires from. The third largest property focussed website in Wellington is our company website www.tommys.co.nz which receives over 120,000 unique visitors per month.
- Twenty-Five percent of all enquiries received is from our Print Media avenues. Our local paper is the Dominion Post with readership of 166,000 per week.
- The final 15% is from our dedicated property magazine which is printed fortnightly (17,000 copies circulated)

Our Marketing Strategy will ensure the property reaches every buyer group and demographic targeted for the property. We must cover all mediums to ensure maximum visibly for the property.

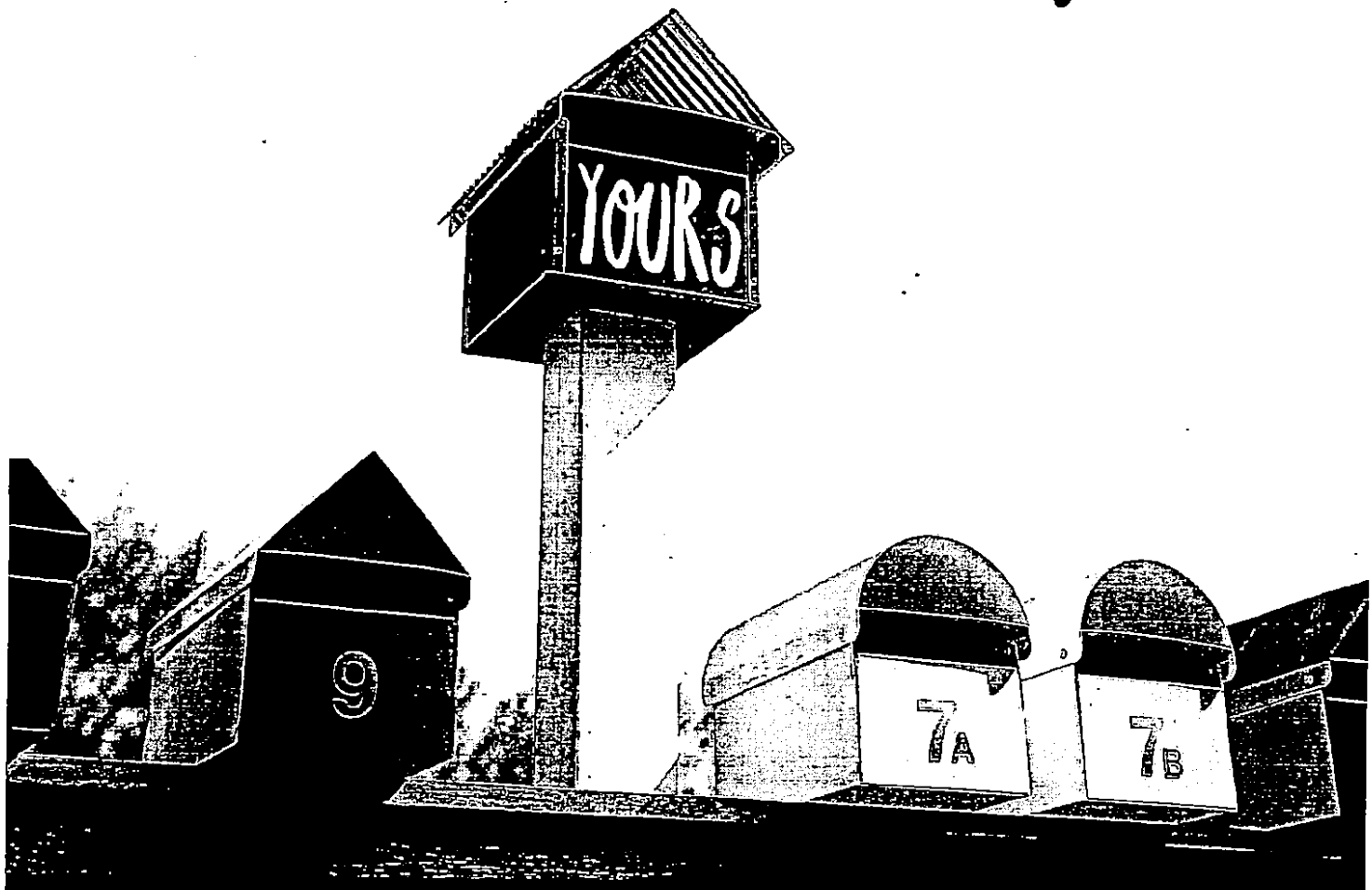
5. Recommendations on timing

We have seen a steady increase in supply over the past two weeks within the Wellington Region. At the time of writing this there are currently 662 properties for sale in the Wellington Region (Seatoun to Churton Park). With the seasonal increase in housing stock coming to market buyer activity is heightened and we are seeing fantastic numbers through open homes and great enquiry across our advertising mediums. We recommend you sell whenever you are ready, time of year will have no impact on the sale price with this type of property.

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๕
(ป.๖)

Tall™ Poppy
REAL ESTATE

the only REAL ESTATE that matters to TALL POPPY is



COMPARATIVE MARKET ANALYSIS

tallpoppy.co.nz

BULSARA T/A TALL POPPY LICENSED UNDER REAA 2008

2 COMPARATIVE MARKET ANALYSIS

PROPERTY DETAILS

ADDRESS
2 Cook Street
Karori
Wellington City

PREPARED FOR
The Government of Thailand

LAST SOLD
NaN for

เอกสาร ๗

DESCRIPTION

Comparative Market Analysis provides an estimate of the probable selling price for 2 Cook Street, Karori, Wellington City.

The estimated selling price is based on other properties deemed 'comparable' - either sold or currently for sale in the area – plus supporting market information.

COMPARABLE SALES RANGE

The sale price of comparable properties in this rep range between $907,000 and $1,228,000.

MY RECOMMENDATION

Based on the selected properties (from realesate.co.nz) that have sold nearby, and the computer valuations from TradeMe and Homes.co.nz, this property is likely to sell for between $1,100,000 and $1,250,000. A secondary analysis of REINZ data over the last 12 months suggests a price of $1,150,000 to $1,400,000 depending on the quality of the fitout and presentation.

Given the dilapidated and unrenovated nature of the interior we expect that builders are going to budget $100,000 to $150,000 for a full renovation. If we deduct this from the expected sale price and allow $100,000 for contingency and profit this means you could expect a price of $1,000,000 to $1,150,000.

Another possibility would be for a builder to renovate and extend in such a way as to create two homes: a duplex and sell them on separate titles. The renovation and extension budget would be more like $250,000 but the sale price of the two properties would be more like $2 million. Under this scenario you might look at a sale price of $1.5 million once allowance had been made for contingencies and the developer's profit.

COMMISSION
$23,000 incl GST

CAPITAL VALUE
$820,000

LAND AREA
1,365 m²

PAUL DONEY
FRANCHISE OWNER, WELLINGTON AND NORTH
M: 022 410 3983 | E: Paul.Doney@tallpoppy.co.nz | W: tallpoppy.co.nz
Bulsara T/A Tall Poppy. Licensed under REAA 2008

COMPARATIVE MARKETING ANALYSIS

SOLD NEARBY

The Real Estate Agents Act requires any recommendation to be supported by an analysis of sold properties that are deemed comparable. These sold comparable properties have been selected based on their geographical proximity, similarity of their attributes and time of sale.

Sale Price	$907,000 to $1,228,000	**Median**	$1,030,000	**Mean**	$1,065,400	On average, the properties listed below have sold 37.33% above the current C.V.
Capital Value	$750,000 to $880,000	**Median**	$840,000	**Mean**	$826,000	

33 Homewood Avenue, Karori, Wellington City — 4 2 1

Last Sold	$1,030,000 - 01 Sep 17	**Land Area**	305 m²
		Floor Area	190 m²
Capital Value	$750,000 - 01 Sep 15	**Roof**	Steel/G-Iron
		Walls	Wood (incl Weatherboard)
Land Value	$350,000 - 01 Sep 15	**Building Age**	1960-1969
Land Use	Residential		

68 Duthie Street, Karori, Wellington City — 4 2 2

Last Sold	$962,000 - 31 Oct 17	**Land Area**	295 m²
		Floor Area	216 m²
Capital Value	$850,000 - 01 Sep 15	**Roof**	Steel/G-Iron
		Walls	Wood (incl Weatherboard)
Land Value	$285,000 - 01 Sep 15	**Building Age**	2000-2009
Land Use			

22 Lancaster Street, Karori, Wellington City — 3 1 1

Last Sold	$1,200,000 - 23 Mar 17	**Land Area**	500 m²
		Floor Area	190 m²
Capital Value	$810,000 - 01 Sep 15	**Roof**	Steel/G-Iron
		Walls	Wood (incl Weatherboard)
Land Value	$510,000 - 01 Sep 15	**Building Age**	1920-1929
Land Use			

PAUL DONEY

FRANCHISE OWNER, WELLINGTON AND NORTH

M: 022 410 3983 | E: Paul.Doney@tallpoppy.co.nz | W: tallpoppy.co.nz

Bulsara T/A Tall Poppy. Licensed under REAA 2008

5 COMPARATIVE MARKETING ANALYSIS

391E Karori Road, Karori, Wellington City — 5 | 3 | 2

Last Sold	$1,228,000 - 30 Jun 16	**Land Area**	
		Floor Area	300 m²
Capital Value	$880,000 - 01 Sep 15	**Roof**	Steel/G-Iron
		Walls	Wood (incl Weatherboard)
Land Value	$265,000 - 01 Sep 15	**Building Age**	1990-1999
Land Use	Residential		

42 Braithwaite Street, Karori, Wellington City — 4 | 1 | 2

Last Sold	$907,000 - 28 Feb 16	**Land Area**	469 m²
		Floor Area	190 m²
Capital Value	$840,000 - 01 Sep 15	**Roof**	Aluminum
		Walls	Wood (incl Weatherboard)
Land Value	$415,000 - 01 Sep 15	**Building Age**	1960-1969
Land Use	Residential		

PAUL DONEY

FRANCHISE OWNER, WELLINGTON AND NORTH

M: 022 410 3983 | E: Paul.Doney@tallpoppy.co.nz | W: tallpoppy.co.nz

Bulsara T/A Tall Poppy. Licensed under REAA 2008

FOR SALE NEARBY

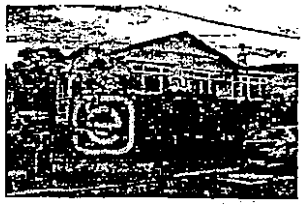
The recommendation is further supported by analysis of properties currently for sale that are deemed comparable. These comparable properties have been selected based on their geographical proximity and similarity of their attributes.

4 Ridd Crescent, Karori, Wellington City — 4 | 2 | 4

Listed	8 Mar 2018 for $1,050,000	**Floor Area**	230 m²
		Roof	Steel/G-Iron
Capital Value	$810,000	**Walls**	Wood (incl Weatherboard)
Land Value	$370,000		
Category	Residential House	**Building Age**	1970-1979
Land Area	640 m²		

8 David Crescent, Karori, Wellington City — 4 | 2 | 3

Listed	2 Mar 2018 for $945,000	**Floor Area**	230 m²
		Roof	Tile Profile
Capital Value	$860,000	**Walls**	Wood (incl Weatherboard)
Land Value	$310,000		
Category	Residential House	**Building Age**	1950-1959
Land Area	1,378 m²		



7 Scapa Terrace, Karori, Wellington City — 5 | 2

Listed	14 Feb 2018 for Negotiation	**Floor Area**	190 m²
		Roof	Mixed Material
Capital Value	$810,000	**Walls**	Wood (incl Weatherboard)
Land Value	$315,000		
Category	Residential House	**Building Age**	Unknown
Land Area	506 m²		

PAUL DONEY

FRANCHISE OWNER, WELLINGTON AND NORTH

M: 022 410 3983 | E: Paul.Doney@tallpoppy.co.nz | W: tallpoppy.co.nz

Bulsara T/A Tall Poppy. Licensed under REAA 2008

KARORI - STATISTICS

Number of Sales

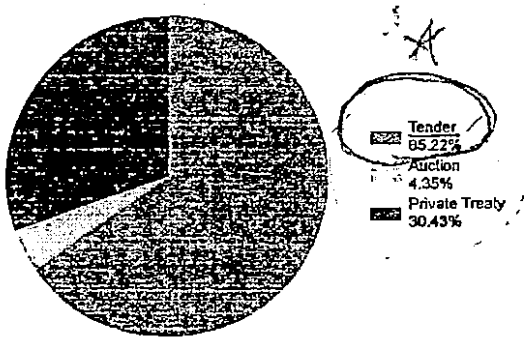
	Last 3 Months	Last 6 Months	Last 12 Months
Number of Sales	57	110	235
Percentage of Karori's Properties Sold	0.84%	1.63%	3.48%

Sale Performance

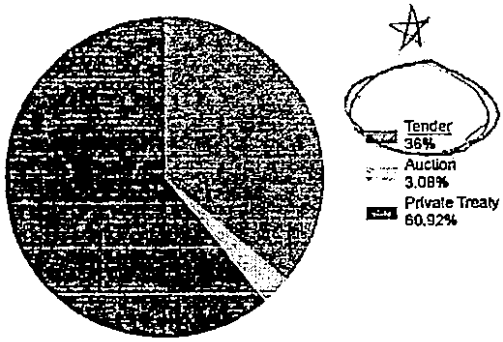
	February 2018	February 2017
Median Days To Sell	23	21
Median Valuation	$601,667	
Median List Price	$620,000	
ian Sale Price	$856,000	$735,690

Sale Types in February 2018

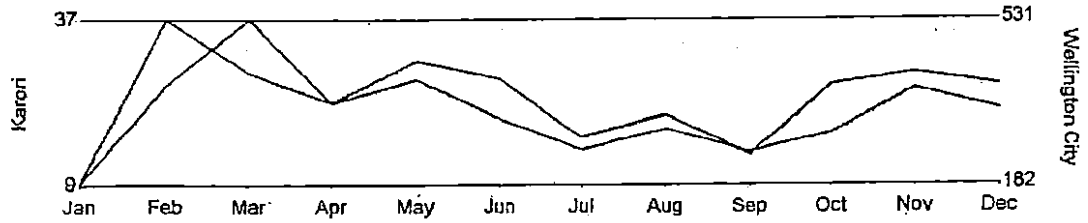
KAKORI



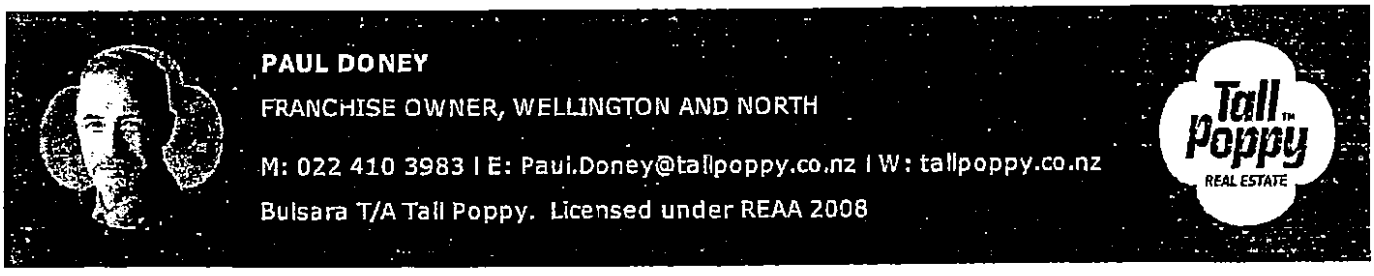
WELLINGTON



Number of Sales/Month in Karori and Wellington



Sources: REINZ, Headway Systems Ltd., Custom Software Ltd.



COMPARATIVE MARKETING ANALYSIS

TITLE DETAILS

Information last updated as at 12 Mar 2018

COMPUTER FREEHOLD REGISTER
DERIVED FROM LAND INFORMATION NEW ZEALAND

Identifier	**WN710/8**
Land Registration District	**Wellington**
Date Issued	24 July 1956

Prior References
1/80

Type	Fee Simple
Area	1365 square metres more or less
Legal Description	Lot 11-12 Block B Deposited Plan 1543

Proprietors
The Government of Thailand

The information provided on these Title Details form a guideline only. As a result, Custom Software Limited, cannot and does not provide any warranties or assurances of any kind in relation to the accuracy of the information provided through this report. Custom Software Limited will not be liable for any claims in relation to the content of this report.

PAUL DONEY
FRANCHISE OWNER, WELLINGTON AND NORTH
M: 022 410 3983 I E: Paul.Doney@tallpoppy.co.nz I W: tallpoppy.co.nz
Bulsara T/A Tall Poppy. Licensed under REAA 2008

Tall Poppy REAL ESTATE

NEARBY SCHOOLS

This school information (with the exception of the distance and "in zone" calculations) is copyright © Ministry of Education 2016 and used under the Creative Commons Attribution 4.0 International licence.

Karori Normal School Donald Street Karori Wellington In Zone	Co-Educational Full Primary State: Not integrated **Tel:** 04 4767209	Decile 10 839 students 446 m from subject property.
Wellington High School and Com Ed Centre Taranaki Street Wellington In Zone	Co-Educational Secondary (Year 9-15) State: Not integrated **Tel:** 04 3858911	Decile 9 1195 students 3.6 km from subject property.
ellington Girls' College ipitea Street Thorndon Wellington In Zone	Girls School Secondary (Year 9-15) State: Not integrated **Tel:** 04 4725743	Decile 10 1420 students 3.8 km from subject property.
Wellington College Dufferin Street Mount Victoria Wellington In Zone	Boys School Secondary (Year 9-15) State: Not integrated **Tel:** 04 8022520	Decile 10 1739 students 4.2 km from subject property.
St Oran's College 550 High Street Boulcott Lower Hutt In Zone	Girls School Secondary (Year 7-15) State: Integrated **Tel:** 04 9391260	Decile 10 504 students 17.5 km from subject property.
eresa's School (Karori) 99 Karori Road Karori Wellington Not Zoned	Co-Educational Full Primary State: Integrated **Tel:** 04 9391725	Decile 10 151 students 246 m from subject property.
Samuel Marsden Collegiate School Marsden Avenue Karori Wellington Not Zoned	Girls School Composite (Year 1-15) Private: Fully Reg. **Tel:** 04 4768707	Decile 10 485 students 645 m from subject property.

PAUL DONEY

FRANCHISE OWNER, WELLINGTON AND NORTH

M: 022 410 3983 | E: Paul.Doney@tallpoppy.co.nz | W: tallpoppy.co.nz

Bulsara T/A Tall Poppy. Licensed under REAA 2008

Tall Poppy REAL ESTATE

10 COMPARATIVE MARKETING ANALYSIS

Cardinal McKeefry School (Wilton) 66 Albemarle Road Wilton Wellington Not Zoned	Co-Educational Full Primary State: Integrated **Tel:** 04 4753262	Decile 10 88 students 2.0 km from subject property.
St Bernard's School (Brooklyn) 40 Taft Street Brooklyn Wellington Not Zoned	Co-Educational Full Primary State: Integrated **Tel:** 04 3899377	Decile 9 51 students 3.4 km from subject property.
St Mary's College (Wellington) Guildford Terrace Wellington CBD Wellington Not Zoned	Girls School Secondary (Year 9-15) State: Integrated **Tel:** 04 4735554	Decile 9 628 students 3.4 km from subject property.
Sacred Heart Cathedral School Guilford Terrace Thorndon Wellington Not Zoned	Co-Educational Full Primary State: Integrated **Tel:** 04 4724047	Decile 9 236 students 3.4 km from subject property.
Te Aho o Te Kura Pounamu 11 Portland Crescent Thorndon Wellington Not Zoned	Co-Educational Correspondence School State: Not integrated **Tel:** 04 4736841	Decile 99 3916 students 3.5 km from subject property.

8 REASONS WHY TALL POPPY

1 We think global but act local

5 years ago we embarked on a full analysis of the global real estate market that confirmed our vision to build a company for the future: a company that challenges old school practices, embraces technology & invests in people. We do this from our centralised support office on the Kapiti Coast.

2 We've invested in head space rather than physical space

Our owners and directors have set the bar high for the level of talent we have attracted to our business. All clever people with a purpose to build a digital rather than physical infrastructure that will change the way real estate is done in New Zealand.

Instead of charging exorbitant fees to support an infrastructure of offices, we cut unnecessary costs and we charge a simple simple flat fee for a job well done. You have the certainty of knowing exactly how much the sale of your property will cost in advance of listing and you get to pocket the massive savings.

3 We're trusted by real Kiwis

More than **2,500** properties owners have trusted us to sell their hard-earned assets. They've collectively pocketed over **$20m** in saved fees. We like to think that's why our salespeople sell twice the industry average.

4 We've created a smarter way to sell real estate

We know that competition is the single biggest influencing factor in achieving the best pric That's why we use exceptional marketing strategies to build maximum awareness of the property prior to the viewing schedule.

The salesperson of your choice then manages interested buyers into a viewing schedule that creates competition the strives to deliver the highest price. Your property will be sold at the highest possible price without disruption to your life and living schedule.

↓ เป็น "process ที่เรียกว่า Close Tender"

PAUL DONEY
FRANCHISE OWNER, WELLINGTON AND NORTH
M: 022 410 3983 | E: Paul.Doney@tallpoppy.co.nz | W: tallpoppy.co.nz

Bulsara T/A Tall Poppy. Licensed under REAA 2008

5 We live by our values everyday

Honesty and transparency are core to our operational model. Our salespeople are independently audited 3 times during the sales process. Our customer satisfaction ratings for each salesperson are published on our website. Collectively, we have a **99.8%** customer satisfaction rating.

6 We're serious about compliance

Compliance is serious business in our world. Our Head of Compliance, founder David Graves, works hard to keep everyone safe throughout the process and ensure that our complaint record with the REAA remains unblemished.

7 We make moving easy

Everyone who buys or sells with us gets **One Smooth Move** - a free service that moves all your household services to the new home without stress or hassle.

one smooth move

8 We keep everyone happy

If you have a tenanted property, it's no problem with our **TenantPlus** programme that is designed to keep your tenants happy and your rental income flowing during the sale process.

PAUL DONEY

FRANCHISE OWNER, WELLINGTON AND NORTH

M: 022 410 3983 I E: Paul.Doney@tallpoppy.co.nz I W: tallpoppy.co.nz

Bulsara T/A Tall Poppy. Licensed under REAA 2008

Tall Poppy REAL ESTATE

OUR PROVEN SALES MODEL IS DESIGNED TO ACHIEVE THE BEST PRICE

Competition is the single biggest influencing factor to getting the highest price for your property. Our process is designed to generate competition.

How does the Tall Poppy model work?

1 **ONE** salesperson controls the entire process dealing with all potential buyers.

2 Unlike other agencies who show buyers throughout the week resulting in disruption to your household, routine and lack of perceived competition. We funnel buyers into a set viewing/open home to create competition and save your sanity.

3 Our sales model is just simply a smarter way to do real estate:

- ✓ Great process
- ✓ Great marketing
- ✓ Great price

PAUL DONEY

FRANCHISE OWNER, WELLINGTON AND NORTH

M: 022 410 3983 | E: Paul.Doney@tallpoppy.co.nz | W: tallpoppy.co.nz

Bulsara T/A Tall Poppy. Licensed under REAA 2008

OUR PREFERRED PROCESS

Week prior to launch

Start social media

- Building awareness and suspense
- Coming Soon campaign

Sunday - internet launch

Listing goes live via Tall Poppy digital channels

Why Sunday?

- Highest levels of internet traffic
- Audience is most relaxed
- Provides full week of exposure to gain as many buyers as possible
- List in isolation, not competition when the highest amount of people are looking
- We're the only agency that we know who does this because their administrators aren't at work

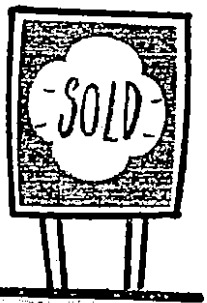
Tuesday Wednesday Thursday

Local press and Property Press advertising

NO VIEWINGS

Saturday & Sunday viewings

Stick to this rule to create competition to help gain multiple offers and drive up price



Why?

- Funnel all interest into open home or viewings to create a competitive environment and fear of loss

PAUL DONEY
FRANCHISE OWNER, WELLINGTON AND NORTH
M: 022 410 3983 | E: Paul.Doney@tallpoppy.co.nz | W: tallpoppy.co.nz
Bulsara T/A Tall Poppy. Licensed under REAA 2008

Tall Poppy REAL ESTATE

TALL POPPY Q&A

Why don't we have an office in every town

Tall Poppy works from one centralised support office on the Kapiti Coast. Unlike most other real estate companies, we use digital smarts to connect with our people who are wherever you want them to be. Instead of paying high commissions to support an office in every town, we pass the savings on to you.

We've saved more than **2,500** homeowners **$20m+** and we intend to keep challenging the way real estate is done for good as we rapidly grow our presence around New Zealand.

If you pay more in commission, don't you get more for your money?

Property prices have doubled in the last 10 years and your fees have risen proportionally even though you're getting the same level of service, exposure and negotiating power. We don't think that's fair. Tall Poppy charges a simple flat fee without compromising on service or ethical values and results.

It takes a team of people to sell 1 house

When you list your property with a traditional real estate company, you are subjected to a group of sales people who view and are encouraged to compete to sell your property. This practice breeds a negative culture within the real estate company. A team of individuals often compete to sell the house quickly so that they can get their share of the commission. This often leads to selling the property to the **FIRST** buyer rather than the **BEST** buyer.

Tall Poppy does things differently. The sales person of your choice markets, negotiates and sells your property. We've perfected a marketing and sale model that is proven to create the necessary market competition to give a great chance of attracting the highest price. One salesperson accountable for and controls the process. The salesperson has a full understanding and knowledge of all the property ins and outs, deals with all buyers, all offers and knows you and your circumstances and expectations. You get to deal with the person you know, like and trust to sell your home rather than a team of random salespeople.

PAUL DONEY

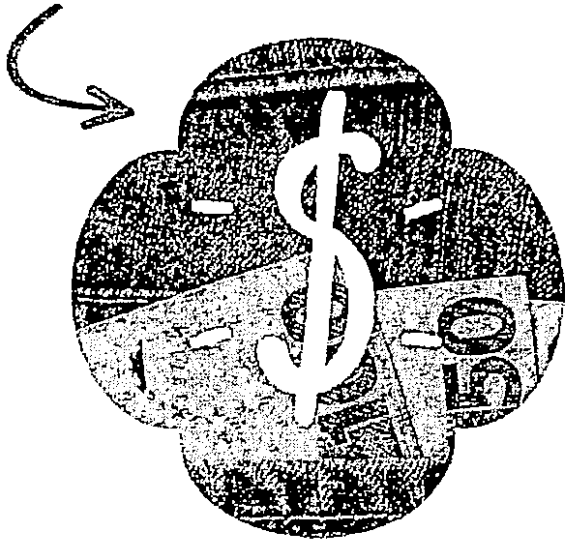
FRANCHISE OWNER, WELLINGTON AND NORTH

M: 022 410 3983 | E: Paul.Doney@tallpoppy.co.nz | W: tallpoppy.co.nz

Bulsara T/A Tall Poppy. Licensed under REAA 2008

HOW WE PUT MONEY BACK IN YOUR POCKET

Our overheads are significantly less than our competitors and instead of charging you exorbitant fees for this, we charge a simple flat fee for a job well done. **You pocket the savings.**



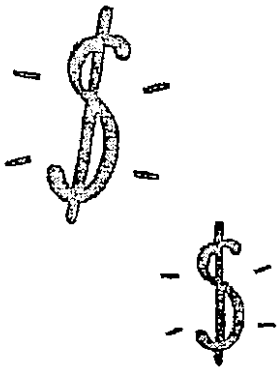
- Offices
- Rent
- Rates
- Insurance
- Equipment
- Fit out
- Admin Trainer
- Accounts
- Marketing
- Sales Managers
- Management

IN MOST TOWNS!

Overheads

Service Fee

SMART & CENTRALISED



TRADITIONAL AGENCY

TALL POPPY

PAUL DONEY

FRANCHISE OWNER, WELLINGTON AND NORTH

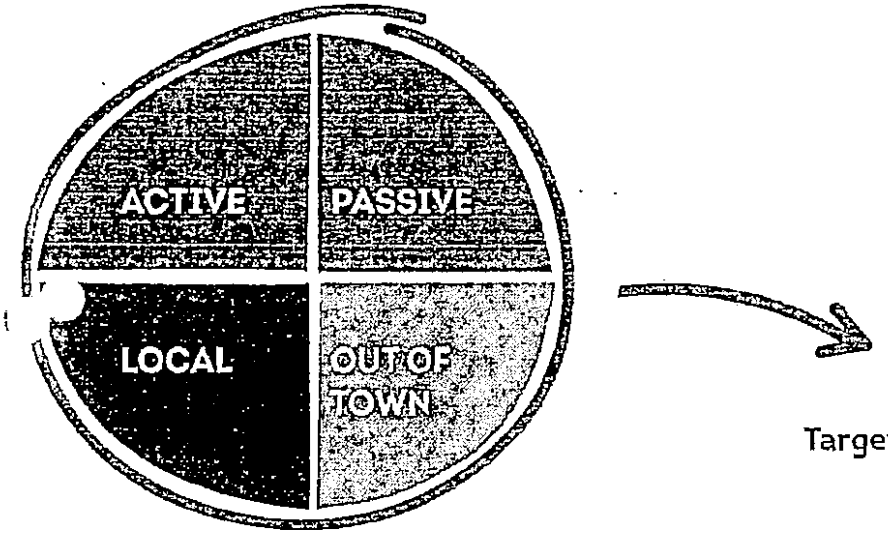
M: 022 410 3983 | E: Paul.Doney@tallpoppy.co.nz | W: tallpoppy.co.nz

Bulsara T/A Tall Poppy. Licensed under REAA 2008

REACHING 100% OF BUYERS

Our marketing strategy is designed to get maximum exposure through all of the available channels.

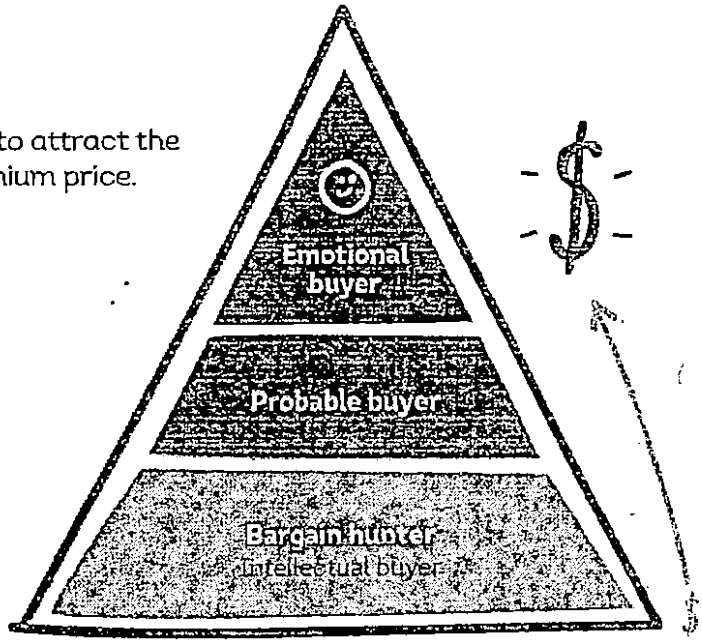
Types of buyers



Attract 100% of potential buyers

Through great marketing and process, we aim to attract the emotional buyer that is prepared to pay a premium price.

Target for the highest price



PAUL DONEY

FRANCHISE OWNER, WELLINGTON AND NORTH

M: 022 410 3983 | E: Paul.Doney@tallpoppy.co.nz | W: tallpoppy.co.nz

Bulsara T/A Tall Poppy. Licensed under REAA 2008

DISCLAIMER

RVL does not warrant the accuracy or completeness of the information provided in this report and does not accept liability for any losses incurred, either directly or indirectly, by any person arising from or in connection with the supply or use of the whole or any part of this report or the PropertySmarts service.

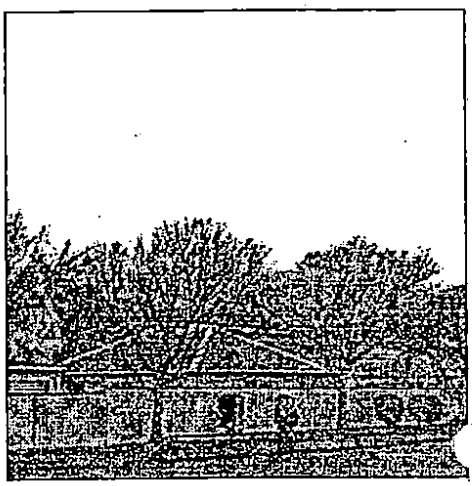
2 COOK STREET KARORI WELLINGTON

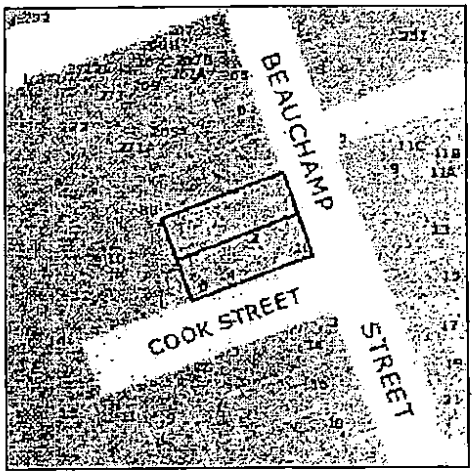
Last Official Sale Price:	
Last Official Sale Date:	
Last Official Sale Type:	n/a
Sale Tenure:	n/a
Purchase Relationship:	n/a
Net Sale Price:	
Chattels:	

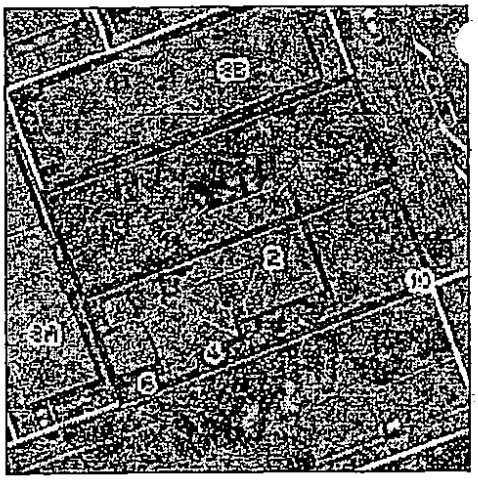
Rating Valuations:	$820,000
Land Value:	$560,000
Improvements Value:	$260,000
Valuation Date:	01-Sep-2015
Valuation Address:	2 COOK STREET KARORI WELLINGTON
Valuation Reference:	16940/35700
Legal Description:	LOTS 11 12 BLK B D P 1543
TA Name:	Wellington City
Tenure:	Not Leased (Owner is Occupier)
Floor Area:	260 m^2
Land Area:	1365 m^2
Bedrooms:	
Building Age:	1950 - 1959
Category:	Residential, Dwelling, average (RD)
Material:	Weatherboard / AVERAGE
Roof Material:	Tile Profile / AVERAGE
Contour:	Level
Deck:	N
Parking Freestanding:	2 cars
Parking Main Roof:	0
Land Use:	Single Unit excluding Bach
Zoning:	Residential (9A)

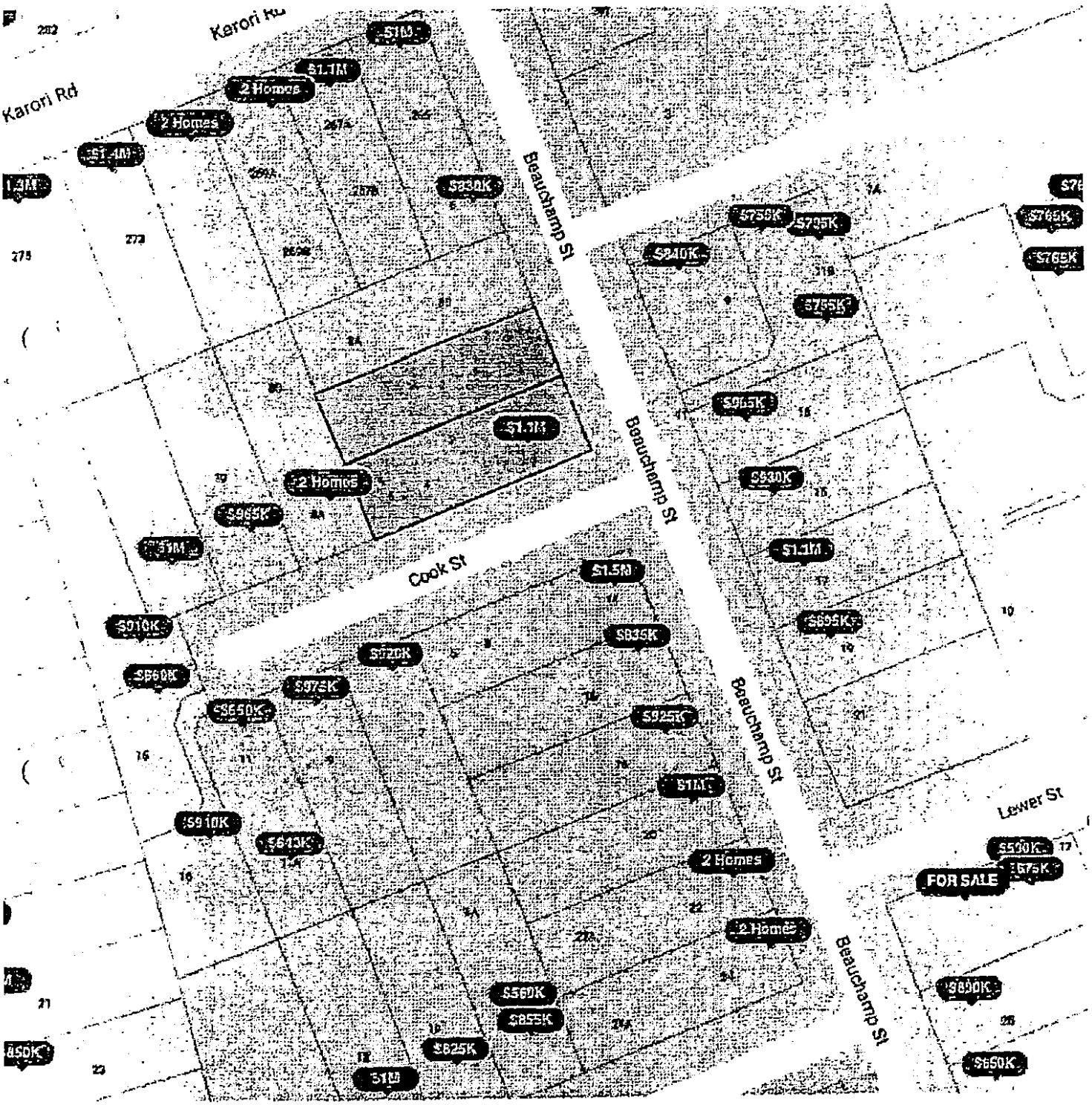
Owners:	The Government Of Thailand
Certificate Of Title:	WN710/8 (Freehold)

Comments:	Add comment








Karori Rd
Karori Rd
Beauchamp St
Beauchamp St
Beauchamp St
Beauchamp St
Cook St
Lower St
2 Homes
2 Homes
2 Homes
2 Homes
2 Homes
FOR SALE
$1.1M
$930K
$1.3M
$965K
$1.5M
$835K
$825K
$1.1M
$560K
$855K
$825K
$1.1M
$758K
$735K
$240K
$755K
$965K
$930K
$1.1M
$695K
$975K
$650K
$910K
$643K
$530K
$675K
$890K
$650K

NOT FOR SALE

2 Cook Street, Karori, Wellington

Homes Estimate: $1,130,000 (Mar 2018)

Lambton Quay

20 min / 7.1 km

Sales history

This property has no sales history yet

Value

Low	HomesEstimate (Mar 2018)	High
$1,055,000	$1,130,000	$1,205,000

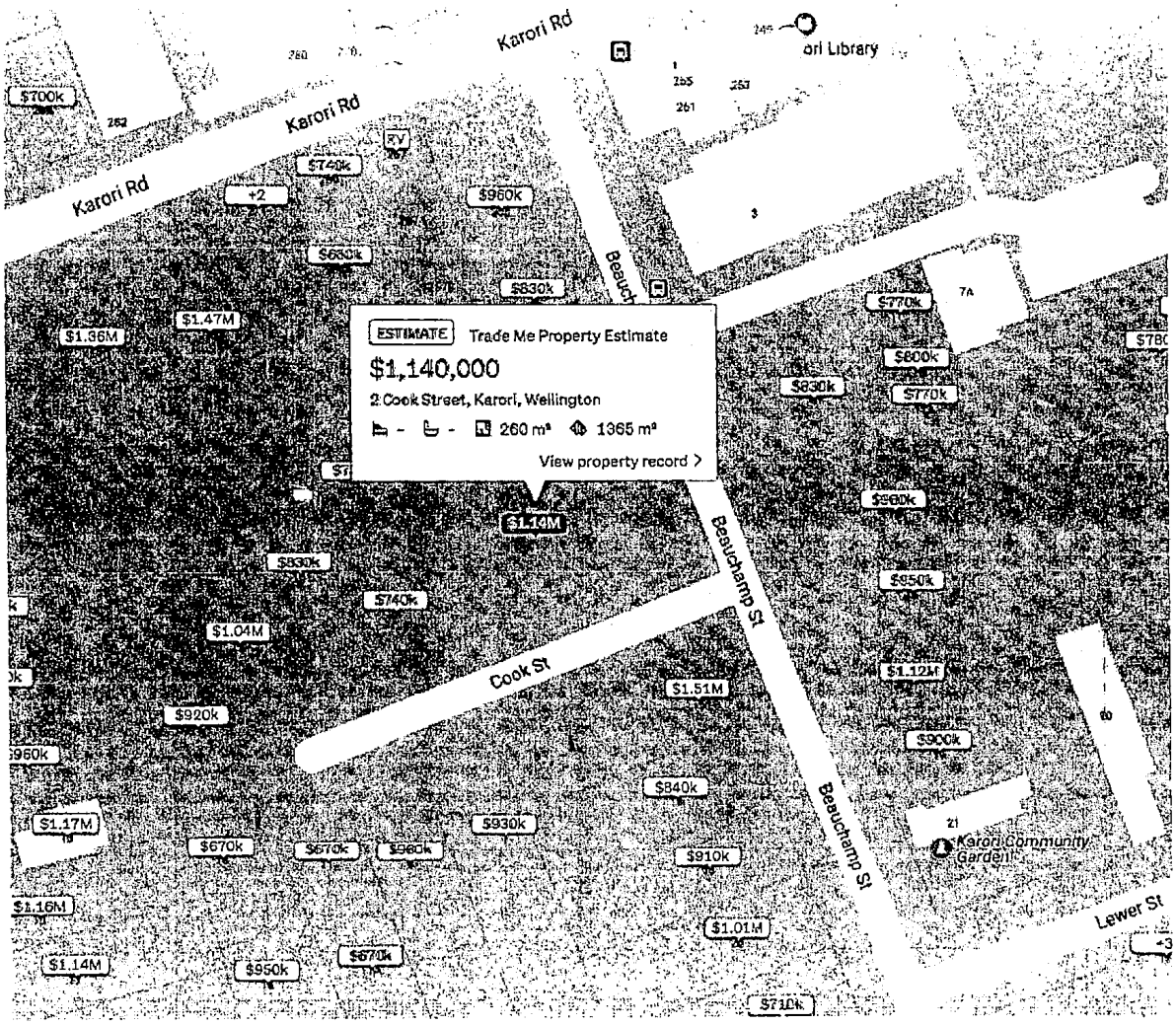
Get Free Market Appraisal

Low	RentEstimate (Mar 2018)	High
$890/week		$1,060/week

Get Rent Appraisal

These are computer generated price guides only. For an actual appraisal, please contact a local estate agent.

Land value		Improvement value		Capital Value (September 2015)
$560,000	+	$260,000	=	$820,000


Karori Rd
Karori Rd
Karori Rd
ESTIMATE
Trade Me Property Estimate
$1,140,000
2 Cook Street, Karori, Wellington
260 m²
1365 m²
View property record >
Beauchamp St
Beauchamp St
Cook St
Karori Community Garden
Lewer St
$700k
$740k
$960k
$830k
$1.36M
$1.47M
$770k
$800k
$830k
$1.14M
$930k
$740k
$1.04M
$1.51M
$1.12M
$920k
$900k
$840k
$1.17M
$930k
$670k
$670k
$910k
$1.16M
$1.01M
$1.14M
$950k
$670k

Trade Me Property Estimate

Updated: February 2018

Property estimate

$1,010,000	$1,140,000	$1,270,000
LOW	MID	HIGH

★★★

Estimate accuracy

Rental estimate

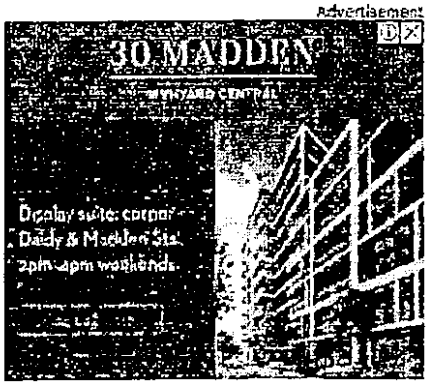
$485 - $730 a week

★★

Estimate accuracy

These are our computer-generated estimates of what we think a property is likely to sell or rent for. They won't always be spot on as some factors, like recent renovations, aren't incorporated. Learn more

Advertisement



Property details

Information provided by local council and Trade Me

Property type	Dwelling	Decade built	1950s
Bedrooms	No council data	Bathrooms	No council data
Total floor area	260 m²	Land area	1365 m²
Garage parking spots	2	Off-street parking	2
Building site cover	260 m²	Contour	Level
View type	None	View	None

Building construction

Wall construction: Wood in all forms, including treated plywood and compressed wood products, **Wall condition:** Average

REINZ Karori Last 12m, 260m2 +/- 40m2, 4+ beds

NUMBER	ROAD NAME	SALE PRICE	LAND AREA	FLOOR AREA	TYPE	BEDROOMS	UNCONDITIONAL DATE	VALUATION	$/m2	$ Above RV	% Above RV
37	Friend St	$1,420,000	527	220	Residence	4	16/06/2017	$1,010,000	$6,455	$410,000	41%
8	Tisdall St	$1,361,000	886	230	Residence	5	30/03/2017	$870,000	$5,917	$491,000	56%
11	Donald Cres	$1,230,000	507	230	Residence	4	15/06/2017	$880,000	$5,348	$350,000	40%
5	Plymouth St	$1,693,283	696	230	Residence	4	12/10/2017	$1,050,000	$7,362	$643,283	61%
54	Woodhouse Ave	$915,000	2633	234	Residence	5	1/11/2017	$620,000	$3,910	$295,000	48%
28a	Messines Rd	$1,710,000	696	250	Residence	4	10/04/2017	$1,130,000	$6,840	$580,000	51%
194a	Karori Rd	$1,475,000	1091	250	Residence	4	9/06/2017	$1,080,000	$5,900	$395,000	37%
9	Hauraki St	$1,330,000	759	260	Residence	4	6/03/2017	$1,080,000	$5,115	$250,000	23%
8	Ridd Cres	$1,157,000	612	260	Residence	5	30/05/2017	$690,000	$4,450	$467,000	68%
16	Wrights Hill Rd	$1,310,000	1406	260	Residence	5	26/11/2017	$950,000	$5,038	$360,000	38%
25	Homewood Ave	$1,650,000	802	270	Residence	4	29/11/2017	$1,230,000	$6,111	$420,000	34%
54	David Cres	$1,100,000	1359	290	Residence	4	2/11/2016	$700,000	$3,793	$400,000	57%
6	Mewburn Rise	$1,057,500	1108	290	Residence	4	25/05/2017	$930,000	$3,647	$127,500	14%
20	Braithwaite St	$1,460,000	505	295	Residence	4	5/05/2017	$1,340,000	$5,017	$140,000	10%
39	Beauchamp St	$1,230,000	571	296	Residence	5	16/05/2017	$810,000	$4,155	$420,000	52%
	AVERAGE	$1,341,252	944	258				$958,000	$5,271	$383,252	40%
2	Cook St		1,365	260				$820,000			
		$1,370,357		260					$5,271		
		$1,203,252						$820,000		$383,252	
		$1,148,045						$820,000			40%
	AVERAGE	$1,240,551									

Street No	Steet Name	Suburb	Sale Price	Uncnd Date	Land Area	Floor Area	Val	BRMS	Title	Type
79	Raroa Rd	Kelburn	$269,500	9/06/2017	268	0	$0	0	Freehold	Residential Section
10	Saint Michaels Cres	Kelburn	$350,000	1/05/2017	1,081	0	$0	0	Freehold	Residential Section
48 & 48A	Hathaway Ave	Karori	$220,000	2/06/2017	397	0	$0	0	Freehold	Residential Section
7A	Vera St	Karori	$553,000	2/08/2017	352	0	$315,000	0	Freehold	Residential Section

7A Vera Street, Karori, Wellington City

EDIT PROPERTY | GOOGLE STREET VIEW

Valref	16930-49401	Improvement	
Capital Value	$315,000	Land Value	$315,000
Floor Area	0 m²	Land Area	352 m²
Exterior	Unknown (Unknown)	Roof	Unknown (Unknown)
Bedrooms		Building Age	Unknown
Bathrooms		Land Use	Residential
Car Spaces		Estate	
Last Listed	11 July 2017		
Last Sold	2 August 2017 — $553,000		
Category	RV	Zone	9A

Details

Owners	Parcels	Titles
Helen Elizabeth Beaglehole	7412997 (Lot 2 DP 451131)	574694 (Lot 2 Deposited Plan 451131)

Details From Latest Listing

Features

Description

A stunning and almost impossible to find section located in popular city end Karori. Offering drive on access and a northerly aspect for wonderful sun.

Included in the purchase will be architecturally drawn plans for a modern home. This would be approx. 265sqm with 3 bedrooms, 3 bathrooms, double garage + workshop and expansive living areas and outdoor spaces.

Make use of these existing plans or treat this opportunity as your 'blank canvas' and build your dream home.

Why renovate a cold old house? Build the brand new, warm and sunny home you've been searching for.

Just a short walk to Samuel Marsden School, Marsden Village, transport routes to town and the Gipps St Deli. Wellington College zoned. You'll love the community feel here.

Sales History

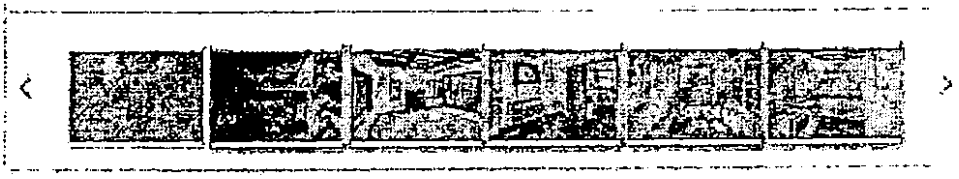
Valref	Sale Date	Sale Price	Capital Value	Land Value	Source	Vendor/Purchaser
16930-49401	2 August 2017	$553,000	$315,000	$315,000	Headway	Market (Non Index)
16930/49401	2 August 2017	$553,000	$315,000	$315,000	REINZ	null

Rateable Value

Valref	Value	Address	Legal Description	Improvements	Last Update[A]
16930-49401 Wellington City	Capital $315,000 Land $315,000	7A Vera Street Karori Wellington City	LOT 2 DP 451131 - INT IN ESMT		1 September 2015

[A] Amendments after this date are not available

Copyright © 2016 Custom Software Ltd.



Location:	19 Torwood Road, Khandallah, Wellington, Wellington
Media:	Video
Rooms:	4 bedrooms, 2 bathrooms
Property type:	House
Price:	To be sold by tender (closes on 28 Mar)
Open home times:	Sun 25 Mar, 11:15am - 12pm

Save to Open Home Planner

Who's been eating my porridge...

Goldilocks and the three bears have now left the enchanting arts and crafts Chapman Taylor Home in Torwood and yes they have left a mess!

Wander up the secluded path through the verdant growth and discover a world of yesteryear, a home where old world charm and opportunity blend to create your perfect central Khandallah home.

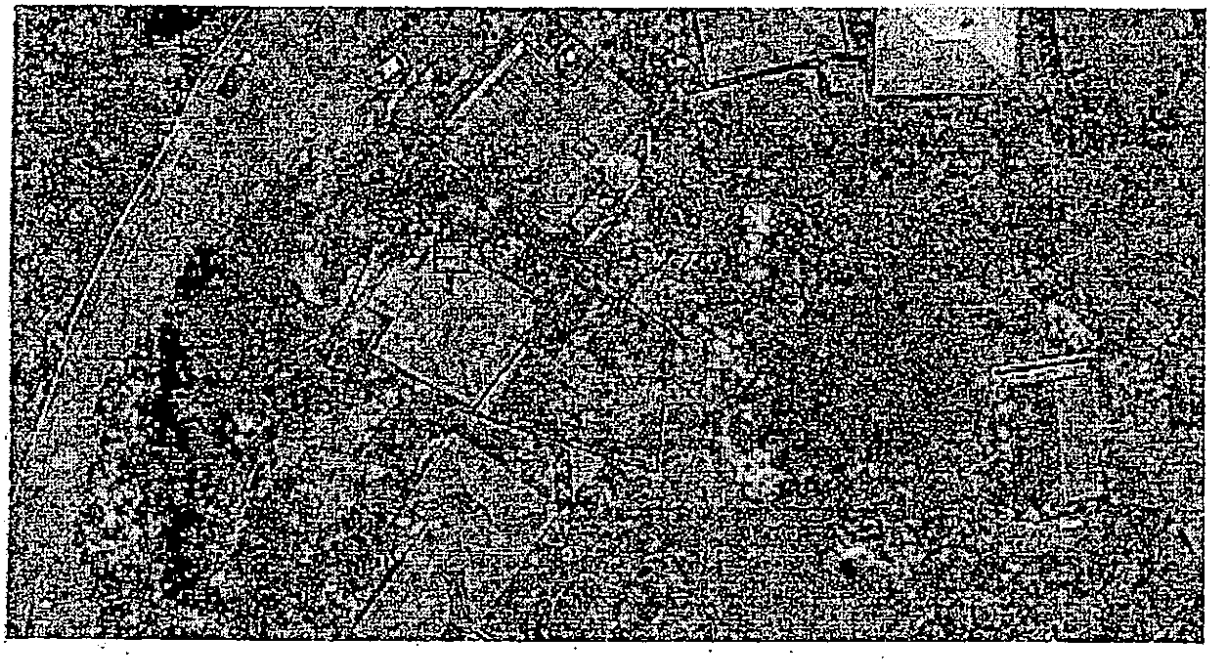
Room to entertain and three rooms to sleep in plus period designed, separate consented self-contained accommodation - this is a rare chance to add value with lots of hard work and imagination!

Historic in its own right and ready for a new owners energy I dare you to dream and look at what you might be able to create.

RV $640k and waiting for your eager interest

The Facts:
- Home and income
- Renovation opportunity.
- Re Instate- architectural history
- Zoned Onslow College & Wellington Girls
- 400 metres to the Khandallah Village
- Private courtyard with Studio
- 4 bedroom, 2 bath, 2 kitchens
- 180 sqm (more or less)
- "As Is" Condition

Renovation & Subdivision Project !



Location:	63 Mairangi Road, Wadestown, Wellington, Wellington
Media:	Video
Rooms:	4 bedrooms, 2 bathrooms
Property type:	House
Floor area:	120m²
Land area:	506m²
Rateable value (RV):	$490,000
Price:	To be sold by deadline sale (by 8 Mar)
Open home times:	Sun 25 Mar, 2pm - 2:30pm

Save to Open Home Planner

Solid 1930s weatherboard freehold house in Wadestown. Close to schools and bus stops. Only a few minutes to Wellington CBD. The house contains 4 bedrooms, 2 bathrooms, separate lounge, open plan kitchen & dining. There is consent and design plan (2012) to build a 2 bedroom flat underneath the existing house. Potential to subdivid the land and build new dwelling at the back section. Wellington College and Girls college zoned. Huge potential! Don't miss it!

Marketing Packages

PREMIUM PACKAGE
$3,995

Professional photography

Promotion on property websites
trademe.co.nz, realestate.co.nz, tallpoppy.co.nz, homes.co.nz, hougarden.com, Open2View (includes TradeMe **SuperFeature** for 1 week and Featured till sold)

Property Title

1200x1800 Metal Wing Wrap Sign

30 Full-colour property flyers

eBook Marketing
eBook + 30 x 12-page full-colour magazines presenting your home

Facebook & Google Ads ($250)

100 x "Just Listed" cards
targeted letterbox campaign

3D Virtual Tour, Floor plan, drone photography

Property Press (full page)

Dominion Post (1/4 page)

HD Property Video Walk-Thru

Highly recommended for properties looking to achieve sale prices over $800,000. Stand out from the competition and be found by all buyers

ASTUTE PACKAGE
(HIGHLY RECOMMENDED)
$1,995

Professional photography

Promotion on property websites
trademe.co.nz, realestate.co.nz, tallpoppy.co.nz, homes.co.nz, hougarden.com, Open2View (includes TradeMe **SuperFeature** for 1 week and Featured till sold)

Property Title

900x1200 Metal Wing Wrap Sign

30 Full-colour property flyers

eBook Marketing
eBook + 30 x 12-page full-colour magazines presenting your home

Facebook & Google Ads ($150)

100 x "Just Listed" cards
targeted letterbox campaign

3D Virtual Tour, Floor plan, drone photography

Property Press (full page)

Astute is not cutting corners. Most people use the internet to research their next property purchase, but some buyers are less active and need to be reached through glossy print media.

SMART PACKAGE
$1,495

Professional photography

Promotion on property websites
trademe.co.nz, realestate.co.nz, tallpoppy.co.nz, homes.co.nz, hougarden.com, Open2View (includes TradeMe **SuperFeature** for 1 week and Featured till sold)

Property Title

900x1200 Corflute Photo Sign

30 Full-colour property flyers

eBook Marketing
eBook + 30 x 12-page full-colour magazines presenting your home

Facebook & Google Ads ($150)

100 x "Just Listed" cards
targeted letterbox campaign

3D Virtual Tour, Floor plan, drone photography

Clever use of digital upgrades and 3D virtual tour technology ensures that your most valuable asset reaches as many potential buyers as possible, to bring you the best possible price.

BASIC PACKAGE
$995

Professional photography

Promotion on property websites
trademe.co.nz, realestate.co.nz, tallpoppy.co.nz, homes.co.nz, hougarden.com, Open2View (includes TradeMe **SuperFeature** for 1 week and Featured till sold)

Property Title & Floor plan

Standard street sign

30 Full-colour property flyers

eBook Marketing
eBook + 30 x 12-page full-colour magazines presenting your home

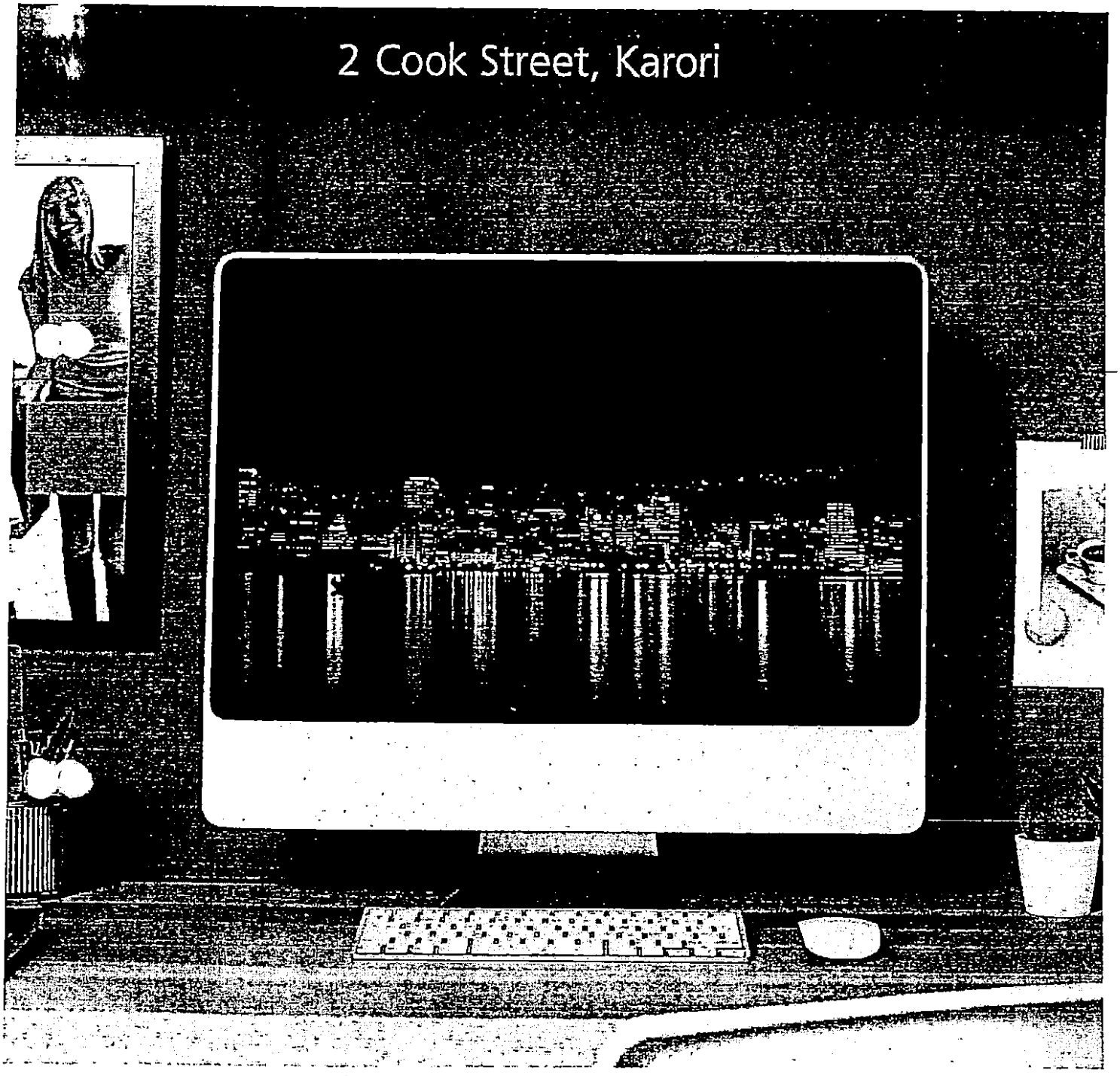
Facebook & Google Ads ($100)

100 x "Just Listed" cards
targeted letterbox campaign

Smarter Sells Better - This is for a limited budget. However, it will ensure your home is not overlooked online. Does not contain 3D interactive media.

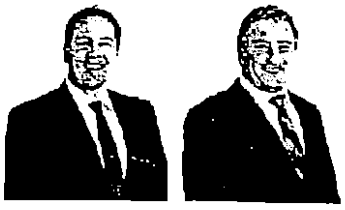
สงทสงมาด้วย ๖

Market Appraisal



Prepared for: The Royal Thai Embassy

Date Prepared: 27 March 2018



Paul Dickason & Charles Lindsay
Licensed Real Estate Salespeople

Paul P: 027 4424506 E: paul.dickason@redcoats.co.nz
Charles P: 027 447 3874 E: charles@redcoats.co.nz

Professionals

Professionals
Redcoats Limited Licensed REAA 2008

เอกสาร ๘

M (027) 442 4506
P (04) 979 9115
E paul.dickason@redcoats.co.nz

Real Estate Awards
NZ Hall of Fame
International Hall of Fame

Putting the wheels in motion, to achieve the best possible outcome!

Personal Profile

Paul Dickason

Paul Dickason moved to Wellington in 1998 after completing a Business Studies Degree at Massey University, majoring in Residential and Commercial Valuation. For the next decade Paul worked for both the Department of Child Youth and Family and Telecom as a Senior Property Manager and Project Manager.

After 10 years Paul decided to enter the real estate field. Paul started working in partnership with another agent and quickly established himself as a dynamic salesman and strong negotiator. He became one of the industry's leading agents within a 5 year period. The phenomenal growth of the partnership led to expanding the sales team to four and for Paul personally, being placed in the top 70 internationally for the largest global real estate company in the world.

Having established himself as one of Wellington's leading real estate agents, Paul looked to further his career opportunities and to personally challenge himself to go further.

In 2014 Paul joined the Wellington office of the Professionals as both co-owner and manager. "I seized the opportunity to work with a brand and company as well known and respected as the Professionals."

When dealing with Paul Dickason, you get an agent fully committed to the industry and his clients, and an agent who has integrity, market knowledge and an unending desire to succeed for you.

2014 Paul achieved 'Top 10 Nationwide', standing out from many hundreds of agents as well as being placed in the top 70 internationally.

Additionally he was awarded 'New Zealand Hall of Fame' and 'International Hall of Fame'.

70

MASSEY UNIVERSITY

WHEREAS MASSEY UNIVERSITY HAS BEEN EMPOWERED BY THE LEGISLATURE OF NEW ZEALAND TO GRANT DEGREES OF THE UNIVERSITY: NOW THEREFORE

THIS IS TO CERTIFY THAT

Paul Ronald Alfred Dickason

HAVING PURSUED THE PRESCRIBED COURSE OF STUDY AND HAVING IN THE YEAR 19 *98* SATISFIED THE COURSE REQUIREMENTS, HAS BEEN AWARDED THE DEGREE OF

BACHELOR OF BUSINESS STUDIES

Given under our Hand this *12th* day of *May* 19 *99*

Academic Registrar Chancellor

MASSEY UNIVERSITY, NEW ZEALAND.

Professionals
Redcoats Limited Licensed REAA 2008

Personal Profile

Charles Lindsay

Charles Lindsay is a licensed real estate agent and has achieved industry accreditation and qualification to be able to use the letters AREINZ. He has been in the industry since 1988. He owned and operated his own successful real estate business for more than 15 years and upon selling he has joined the Professionals, Redcoats Limited team.

It has been clearly established that Charles has expertise and knowledge of real estate in the Wellington environment. During his career he has facilitated sales of quality homes and apartments throughout the inner suburbs of Wellington. Despite the ever changing market, he consistently sets high standards and achieves record results. Charles has sold over $300 million worth of property with some contracts in excess of $4 million.

Charles has intimate local knowledge and an educated and reliable understanding of the market. He communicates openly with all clients, matching buyers with the right property to ensure a stress free experience.

Charles thrives on the competitive nature of real estate and has an innate ability to maximise the value of a client's most valuable asset within the most challenging of market conditions. He maintains a sensitive and confidential approach in all his business dealings and has an impressive list of local and international clients. He is one of the most reputable and highly skilled agents in the industry.

Licensed Real Estate Salesperson (REAA 2008)
Member of the REINZ

72

27 March 2018

Alistair
C/O 110 Molsworth Street
Thorndon
Wellington

Dear Alistair,

Re: The Royal Thai Embassy - 2 Cook Street, Karori

Your Home – Your Decision

We understand that selling your family home is a big step and not one to be taken lightly, so our job is to make this process a clear, simple and hassle-free experience for you.

There are many facets to selling. Knowing where to start and the best options to take can be a little daunting. We will guide you through the steps and keep you regularly updated on progress. Our goal is to achieve the best possible outcome for you while working to your time frame.

Together we will come up with a marketing plan that will give your home high quality, extensive advertising coverage. Today we are presenting options that our marketing experts have designed. They know the power of a strong marketing message and our experience also reinforces the value of a well-designed marketing campaign. As they say, you can't sell a secret!

We will take you through the range of sale options so you have a clear understanding of your choices. We can then decide on the option (with or without add-on extras) that best suits you and your property.

Professionals are an established, well-recognised brand in the Wellington. Buyers trust us, they look for our advertising and past clients refer buyers and sellers to us. Our network, market share, support team and a strong marketing campaign will ensure your home gets the exposure it deserves.

We have enclosed information that we think might be of interest to you. It includes:

- Details about your property
- Market appraisal
- Marketing information
- Promotion
- Fee structure

We are excited at the opportunity to sell your home so thank you for the chance to present this appraisal. If you would like to chat further about anything in this presentation, please call us any time.

Kind Regards

Paul Dickason
Licensed Real Estate Salesperson

Charles Lindsay
Licensed Real Estate Salesperson

27 Buller Street
Wellington
New Zealand

Your Property 2 Cook Street, Karori

Your property has some unique features that we know buyers will find appealing. Let's take a look at them.

Description

Legal Description: Lots 11 12 BLK B DP 1543
House Area: 260 m^2
Land Area: 1,365 m2
Rating Valuation: $820,000
Land Value: $560,000
Property Description: Large home in poor state of repair on a large and very desirable site.

Features

An added drawcard to your property is that it will be very popular with families looking for a huge flat section. It will also attract strong interest from many developers who would build 8 - 10 townhouse style homes.

These attributes put your property in the high appeal category and I believe that there is potential for buyers to get very excited.

Location

Wellington is the capital of New Zealand, and is easily the country's coolest little city. It stretches across the waterfront and has houses clinging to its lush green hills. Cafes spill from refurbished Victorian buildings; the waterfront inspires new and exciting public spaces and eclectic street art is scattered throughout. Some of the country's best art galleries, restaurants, microbreweries and coffee outlets make their home here. Wellington actually has more eating places per head of population than New York!

Because your property is located in Karori, we would anticipate good interest.

74

Redcoats Limited

Comparative Market Analysis

2 Cook Street, Karori, Wellington City

Prepared on 27 Mar 2018

Appraisal Price: $2,750,000-$3,000,000-$3,250,000

Paul Dickason
Mob: 0274424 506
Email: paul.dickason@redcoats.co.nz

Copyright © CoreLogic NZ Ltd formerly known as PropertyIQ NZ Ltd, 2018 All rights reserved. No reproduction, distribution, or transmission of the copyrighted materials is permitted. The information is deemed reliable but not guaranteed. Redistribution or reproduction is prohibited without written permission.

Development Valuation approach

Land area	1365
Wellington site coverage	34%
Available site coverage	464.1
Site cover for 100m2 townhouse	50
Total units possible	9.282
With resource consent	10
Sale value per unit	$ 750,000
Total sales value	$ 7,500,000
Construction cost m2	$ 2,500
Total construction cost for 10 units at 100m2 each	$ 2,500,000
With roading, consent and contingency	$ 500,000
Total cost of construction	$ 3,000,000
Land purchase price	$ 3,000,000
Profit	$ 1,500,000
Margin	20%

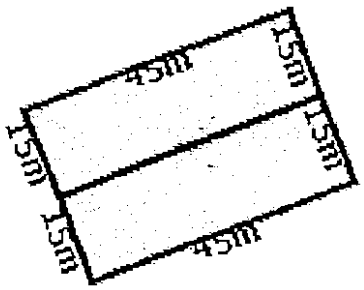
Property Details

2 Cook Street, Karori, Wellington City

Description

Floor Area: 260
Site Cover: 260m2
Category: RD195B RESIDENTIAL-DWELLING-1950'S
Valuation Date: 1 Sep 2015
Land Value: $560,000
Legal Description: LOTS 11 12 BLK B D P 1543
Material: Weatherboard
Roof Material: Tile Profile
Tenure:
Units: 1

Land Area: 1,365m2
Age: 1950-59
Capital Value: $820,000
Valuation Reference: 16940/35700
Improvements: $260,000
Title: WN710/8
Land Use: Single Unit Excluding Bach
Zone: Residential A1 (outer Suburban)

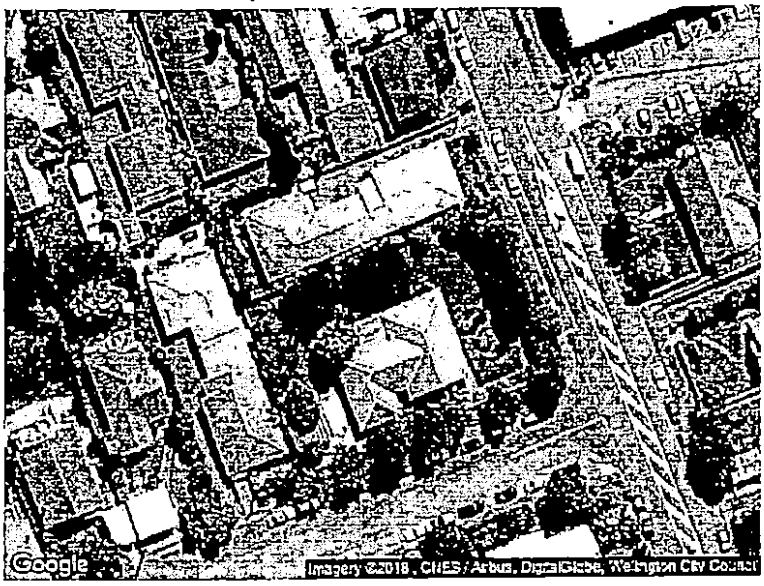


PropertyIQ

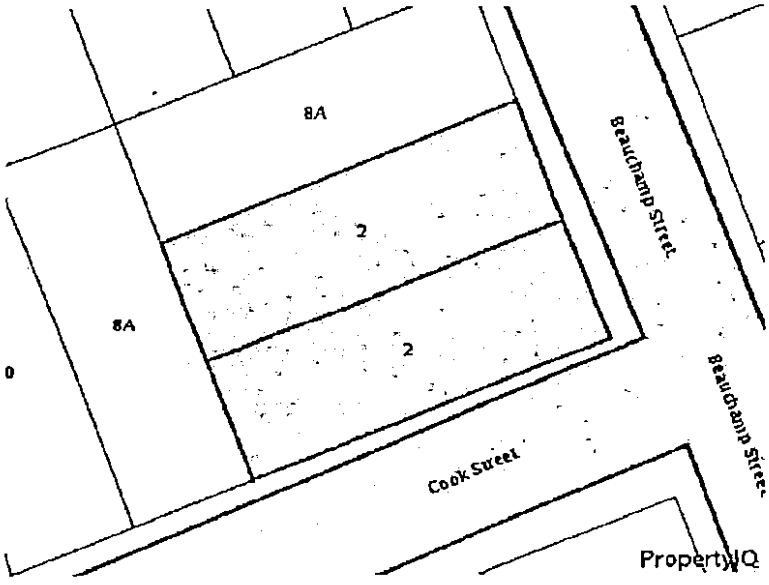
Copyright © CoreLogic NZ Ltd formerly known as PropertyIQ NZ Ltd. 2018 All rights reserved. No reproduction, distribution, or transmission of the copyrighted materials is permitted. The information is deemed reliable but not guaranteed. Redistribution or reproduction is prohibited without written permission.

Single Property Mapping

Aerial View

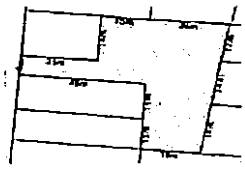


Cadastral View



Copyright © CoreLogic NZ Ltd formerly known as PropertyIQ NZ Ltd. 2018 All rights reserved. No reproduction, distribution, or transmission of the copyrighted materials is permitted. The information is deemed reliable but not guaranteed. Redistribution or reproduction is prohibited without written permission

Sold Properties



21 Jefferson Street, Brooklyn, Wellington City

5 | 1,318m² | 316m²

Sale Price: $1,825,000
Capital Value: $1,250,000
Category: Residential: Dwelling

Sale Date: 9 Jun 2017
Valuation Date: 1 Sep 2015
Age: 1970-79
Distance: 3.16km

8 Margaret Street, Wadestown, Wellington City

4 | 3 | 1,080m² | 290m²

Sale Price: $1,861,000
Capital Value: $1,425,000
Category: Residential: Dwelling

Sale Date: 6 Apr 2017
Valuation Date: 1 Sep 2015
Age: 1900-09
Distance: 3.97km

22 Vera Street, Karori, Wellington City

4 | 1,081m² | 226m²

Sale Price: $1,500,000
Capital Value: $820,000
Category: Residential: Dwelling

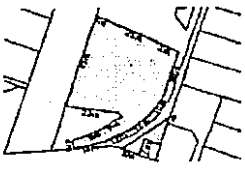
Sale Date: 13 Feb 2017
Valuation Date: 1 Sep 2015
Age: 1940-49
Distance: 0.64km

49 Monaghan Avenue, Karori, Wellington City

5 | 1 | 2 | 1,313m² | 568m²

Sale Price: $1,826,500
Capital Value: $1,310,000
Category: Residential: Dwelling

Sale Date: 22 Feb 2017
Valuation Date: 1 Sep 2015
Age: 1970-79
Distance: 0.35km



26 Ngaio Road, Kelburn, Wellington City

6 | 2 | 1,622m² | 670m²

Sale Price: $2,200,000
Capital Value: $2,100,000
Category: Residential: Home and Income

Sale Date: 4 Aug 2017
Valuation Date: 1 Sep 2015
Age: 1920-29
Distance: 2.21km

Copyright © CoreLogic NZ Ltd formerly known as PropertyIQ NZ Ltd. 2018 All rights reserved. No reproduction, distribution, or transmission of the copyrighted materials is permitted. The information is deemed reliable but not guaranteed. Redistribution or reproduction is prohibited without written permission

Area Profile

The size of Karori is approximately 16 square kilometres.

The population of Karori in 2006 was 13,740 people.

By 2013 the population was 14,307 showing a population growth of 4.1% in the area during that time.

The predominant age group in Karori is 40-49 years.

In general, people in Karori work in a professional occupation.

ently the median sales price of houses in the area is $739,000.

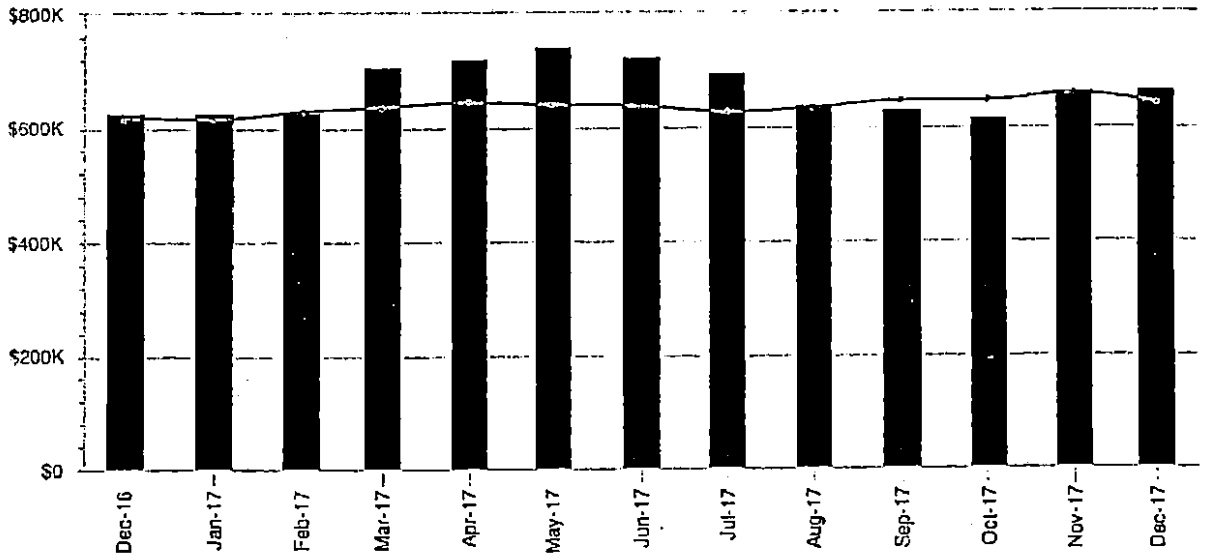
Recent Median Sale Prices

	KARORI	WELLINGTON CITY
Period	Median Price	Median Price
December 2017	$666,000	$639,501
November 2017	$663,000	$656,750
October 2017	$616,250	$645,000
September 2017	$633,500	$645,050
August 2017	$638,000	$632,760
July 2017	$696,800	$627,000
June 2017	$727,000	$637,000
May 2017	$743,000	$640,000
il 2017	$722,690	$643,645
March 2017	$711,190	$637,000
February 2017	$629,000	$629,000
January 2017	$628,000	$616,788

Statistics are calculated over a rolling 3 month period

Copyright © CoreLogic NZ Ltd formerly known as PropertyIQ NZ Ltd, 2018 All rights reserved. No reproduction, distribution, or transmission of the copyrighted materials is permitted. The information is deemed reliable but not guaranteed. Redistribution or reproduction is prohibited without written permission.

Recent Median Sale Prices



● Locality: KARORI - Residential dwellings
⊸ Territorial Authority: WELLINGTON CITY - Residential dwellings

Statistics are calculated over a rolling 3 month period

Copyright © CoreLogic NZ Ltd formerly known as PropertyIQ NZ Ltd, 2018 All rights reserved No reproduction, distribution, or transmission of the copyrighted materials is permitted. The information is deemed reliable but not guaranteed. Redistribution or reproduction is prohibited without written permission.

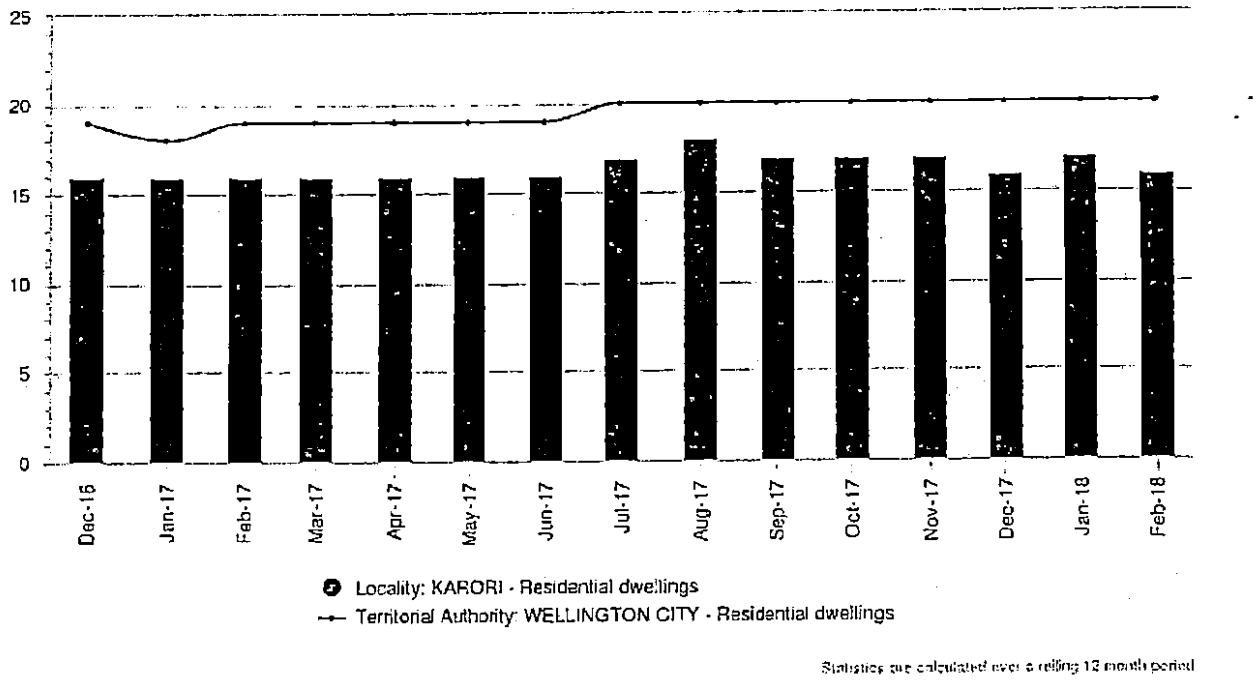
Recent Median Sale Prices

Median Days On Market

Period	KARORI Median Days	WELLINGTON CITY Median Days
February 2018	16	20
January 2018	17	20
December 2017	16	20
November 2017	17	20
.ober 2017	17	20
September 2017	17	20
August 2017	18	20
July 2017	17	20
June 2017	16	19
May 2017	16	19
April 2017	16	19
March 2017	16	19

Statistics are calculated over a rolling 12 month period

Median Days On Market



Statistics are calculated over a rolling 12 month period

Copyright © CoreLogic NZ Ltd formerly known as PropertyIQ NZ Ltd. 2018 All rights reserved. No reproduction, distribution, or transmission of the copyrighted materials is permitted. The information is deemed reliable but not guaranteed. Redistribution or reproduction is prohibited without written permission

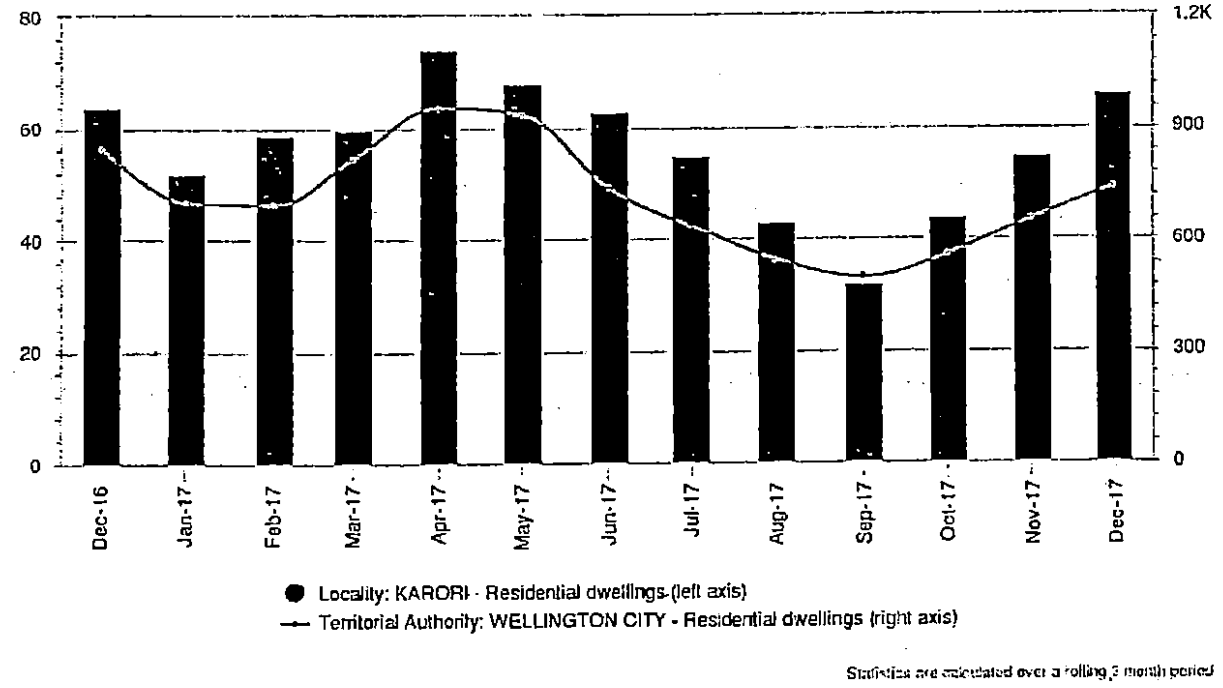
Sales Per Annum

Sales Per Annum

Period	KARORI Number	WELLINGTON CITY Number
December 2017	66	740
November 2017	55	654
October 2017	44	558
September 2017	32	496
ust 2017	43	545
July 2017	55	635
June 2017	63	738
May 2017	68	934
April 2017	74	954
March 2017	60	818
February 2017	59	696
January 2017	52	702

Statistics are calculated over a rolling 3 month period

Sales Per Annum



Statistics are calculated over a rolling 3 month period

Copyright © CoreLogic NZ Ltd formerly known as PropertyIQ NZ Ltd, 2018 All rights reserved. No reproduction, distribution, or transmission of the copyrighted materials is permitted. The information is deemed reliable but not guaranteed. Redistribution or reproduction is prohibited without written permission.

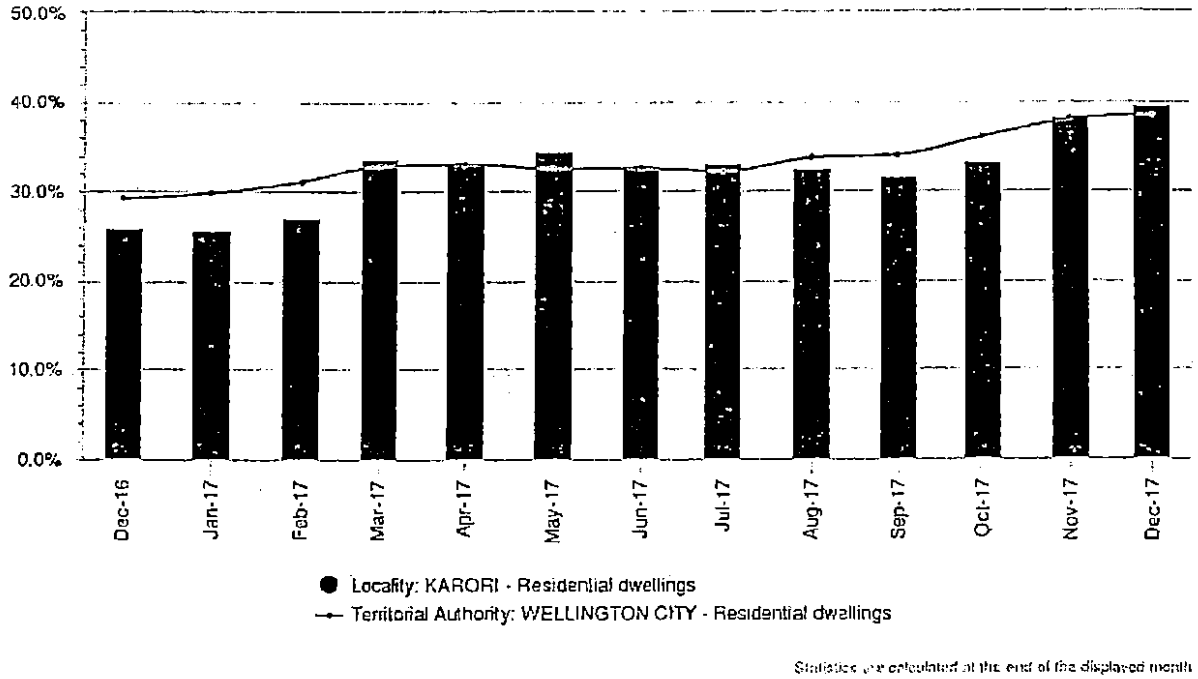
Sale By Price

Sales Price / CV Ratio

Period	KARORI % Difference	WELLINGTON CITY % Difference
December 2017	39.5%	38.4%
November 2017	38.1%	37.9%
October 2017	33.3%	36%
September 2017	31.5%	34%
gust 2017	32.5%	33.7%
July 2017	33.1%	32.2%
June 2017	33%	32.5%
May 2017	34.4%	32.5%
April 2017	33.3%	33%
March 2017	33.7%	32.8%
February 2017	27.2%	31.1%
January 2017	25.7%	29.8%

Statistics are calculated at the end of the displayed month

Sales Price / CV Ratio



Statistics are calculated at the end of the displayed month

Copyright © CoreLogic NZ Ltd formerly known as PropertyIQ NZ Ltd, 2018 All rights reserved. No reproduction, distribution, or transmission of the copyrighted materials is permitted. The information is deemed reliable but not guaranteed. Redistribution or reproduction is prohibited without written permission

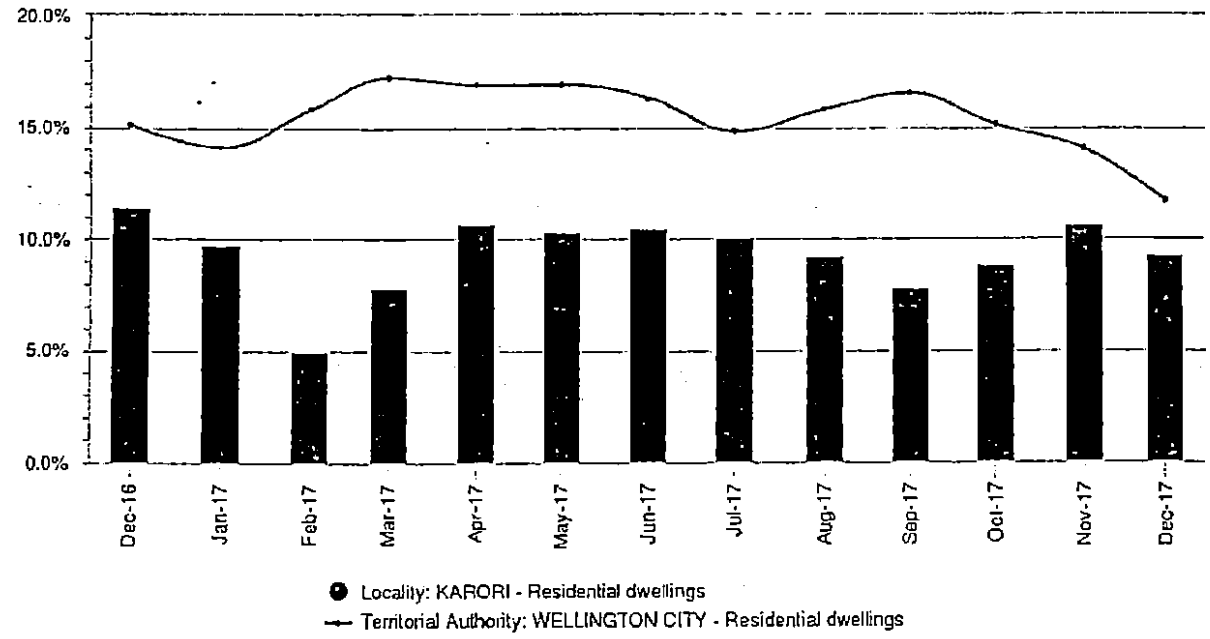
Capital Growth Median Prices

Change in Median Price

	KARORI	WELLINGTON CITY
Period	% Change	% Change
December 2017	9.3%	11.7%
November 2017	10.6%	14%
October 2017	8.8%	15.1%
September 2017	7.8%	16.5%
,ust 2017	9.2%	15.8%
July 2017	10.1%	14.8%
June 2017	10.5%	16.3%
May 2017	10.3%	16.9%
April 2017	10.7%	16.9%
March 2017	7.8%	17.2%
February 2017	5%	15.8%
January 2017	9.8%	14.1%

Statistics are calculated over a rolling 12 month period

Change in Median Price



Statistics are calculated over a rolling 12 month period

Copyright © CoreLogic NZ Ltd formerly known as PropertyIQ NZ Ltd, 2018 All rights reserved. No reproduction, distribution, or transmission of the copyrighted materials is permitted. The information is deemed reliable but not guaranteed. Redistribution or reproduction is prohibited without written permission

Professionals

For sale by **Tender**

"Urgency is created with the preset closing date"

MARKETING OPTIONS

No Asking Price

Without an asking price you get the benefit of buyers making a Tender based on what they believe your property is worth to them or what they believe they must pay to be the best Tender. Sometimes the best Tender is far higher than any of the other Tenders and even a lot higher than the asking price you might have put on your home.

This scenario is created by the fact that a Tender is performed in a private environment and buyers are unable to see what the others are offering.

Privacy

Tenders are opened on or shortly after the Tender closing date and time. They are generally opened in front of the Vendor and their agent. Should no Tenders meet the Vendor's expectations, the Vendor has the right to negotiate with any Tenderer.

Conditions

Purchasers may make their Tenders conditional which allows everyone to Tender, not just unconditional buyers. The Vendor does not have to accept any Tender.

Multiple Choice

When you receive multiple Tenders you have a clear picture of what val.. buyers see in your home. You then have the benefit of making a well-informed decision with the peace of mind that the Tender you accept is the best offer in the market.

Marketing

A Tender has a closing date and no Tenders are accepted beforehand. A fixed closing date helps buyers make their decision. The Vendor has the benefit of knowing their property has been well promoted over a fixed period of time giving all buyers the opportunity to inspect the property and make their decision.

TENDER ADVANTAGES

- Buyers can not attack the price
- You can negotiate with buyers after the Tenders have closed
- All buyers are eligible, conditional or unconditional
- Urgency is created with a preset closing date

86

สำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ
เลขรับ 71 วันที่รับ 16 ม.ค. 62 เวลา 13:28 น.
ที่ กค 0315/189 ลว.16 ม.ค. 62
ปกติ
ปกติ
2562011669N1S2

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ส่วนมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน โทรศัพท์ ๐ ๒๑๔๒ ๒๔๔๘

ที่ กค ๐๓๑๕/๑๙๙ **วันที่** ๑๖ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง การขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์ หลังเดิม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ (๒๙) ๑๒๗ ๑๖ ม.ค. ๖๒

ตามบันทึกสำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ ด่วนมาก ที่ กค ๐๓๑๖/๑๐๘๘ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๖๑ ขอให้สำนักประเมินราคาทรัพย์สินตรวจพิจารณาว่ากระทรวงการต่างประเทศเสนอให้กำหนดราคาประเมินเพื่อจำหน่ายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน หลังเดิม ที่ ๑,๓๐๐,๐๐๐ ดอลล่าร์นิวซีแลนด์ มีความเหมาะสมหรือไม่ อย่างไร เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาการขาย นั้น

สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน พิจารณาแล้วมีความเห็น สรุปได้ดังนี้

๑. จากการตรวจสอบเอกสารเสนอราคาที่ดินและอาคารของบริษัทนายหน้าจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง ๔ บริษัท สรุปได้ว่าการตั้งราคาขายที่ดินพร้อมอาคารของ ๓ บริษัทแรก ได้แก่ บริษัท RE/MAX บริษัท Tommy's และบริษัท Tall Poppy ที่เสนอราคาตามความเห็น โดยพิจารณาข้อมูลราคาซื้อขายที่ผ่านมาและข้อมูลการประกาศขายราคาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่มีความใกล้เคียงกัน ซึ่งอยู่ในช่วงราคาตั้งแต่ ๑,๐๐๐,๐๐๐-๑,๕๐๐,๐๐๐ ดอลล่าร์นิวซีแลนด์ เป็นราคาที่กำหนดมีความใกล้เคียงกันและสอดคล้องกับภาวะตลาดที่มีการซื้อขายกันในย่านดังกล่าว สำหรับบริษัท Professionals ตั้งราคาขายที่ดินพร้อมอาคารสูงกว่าบริษัทฯ อื่นและไม่สอดคล้องและใกล้เคียงกับราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเสนอขายในย่าน Karori ดังนั้น เห็นควรกำหนดราคาขายที่ดินพร้อมอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ในช่วงราคา ๑,๓๐๐,๐๐๐-๑,๕๐๐,๐๐๐ ดอลล่าร์นิวซีแลนด์ โดยกำหนดราคาขายที่ดินพร้อมอาคารขั้นต่ำอยู่ที่ ๑,๓๐๐,๐๐๐ ดอลล่าร์นิวซีแลนด์

๒. เห็นควรใช้วิธีการจำหน่ายแบบตกลงราคา โดยพิจารณาจากราคาขายที่เหมาะสมใกล้เคียงกับราคาตลาด ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับทางราชการมากกว่าการจำหน่ายด้วยวิธีการประมูล อย่างไรก็ตามหากจะใช้วิธีการจำหน่ายด้วยการประมูล การประมูลไม่ควรมีราคาต่ำกว่า ๑,๓๐๐,๐๐๐ ดอลล่าร์นิวซีแลนด์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป

(นายฐนัญพงษ์ สุขสมศักดิ์)
ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน

ส่ง ส่วนมาตรฐานระบบบัญชีที่ราชพัสดุ

๑๖ ม.ค. ๖๒

คุณสิราพัชร์
๑๖ ม.ค. ๖๒

อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ประจำวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562

อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างธนาคาร = 31.090 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์ สรอ.

1. อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยที่ธนาคารพาณิชย์ใช้ซื้อขายกับลูกค้า

(บาท ต่อ 1 หน่วยเงินตราต่างประเทศ)

ประเทศ	สกุลเงิน	อัตราซื้อถัวเฉลี่ย		อัตราขายถัวเฉลี่ย
		ตัวเงิน	เงินโอน	
สหรัฐอเมริกา	USD	30.8497	30.9392	31.2754
สหราชอาณาจักร	GBP	40.0330	40.1826	41.0258
ยูโรโซน	EUR	34.8240	34.9348	35.6259
ญี่ปุ่น (ต่อ 100 เยน)	JPY	27.6215	27.7190	28.4350
ฮ่องกง	HKD	3.9085	3.9240	4.0017
มาเลเซีย	MYR	7.4866	7.5353	7.7548
สิงคโปร์	SGD	22.6578	22.7384	23.2771
บรูไนดารุสซาลาม	BND	22.5217	22.6682	23.3526
ฟิลิปปินส์	PHP	0.5829	0.5865	0.6091
อินโดนีเซีย (ต่อ 1000 รูเปีย)	IDR	2.0505	2.1129	2.3333
อินเดีย	INR	0.4017	0.4141	0.4645
สวิตเซอร์แลนด์	CHF	30.6584	30.7538	31.3890
ออสเตรเลีย	AUD	21.8218	21.8912	22.6658
นิวซีแลนด์	NZD	20.9826	21.0684	21.6750
แคนาดา	CAD	23.2121	23.2987	23.8069
สวีเดน	SEK	3.2859	3.3059	3.3804
เดนมาร์ก	DKK	4.6621	4.6819	4.7769
นอร์เวย์	NOK	3.5722	3.5868	3.6698
จีน	CNY	4.5282	4.5593	4.6686

เผยแพร่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562

รายงานการประชุม
คณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จ่ายโอน
หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ
ครั้งที่ ๑/๒๕๖๒
วันพุธที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๒ เวลา ๑๓.๓๐ น
ณ ห้องประชุมวายุภักษ์ ๒ ชั้น ๑ อาคารกระทรวงการคลัง

.....

<u>รายชื่อกรรมการผู้เข้าประชุม</u>

๑. นายจุมพล ริมสาคร	รองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สิน แทนปลัดกระทรวงการคลัง	ประธานกรรมการ
๒. นายทวีเกียรติ เจนประจักษ์	ผู้อำนวยการสำนักจัดหาและบริหารทรัพย์สิน ผู้แทนกระทรวงการต่างประเทศ	กรรมการ
๓. นายกรณินทร์ กาญจโนมัย	ผู้อำนวยการกองจัดทำงบประมาณด้านเศรษฐกิจ ๑ ผู้แทนสำนักงบประมาณ	กรรมการ
๔. นายอำนวย ปรีมนวงศ์	อธิบดีกรมธนารักษ์	กรรมการและเลขานุการ

<u>รายนามผู้เข้าร่วมประชุม</u>

<u>กระทรวงการต่างประเทศ</u>

๑. นายศาสตร์ ชัยวรพร	นักการทูตชำนาญการ
๒. นางสาวศรีสุรัตน์ สุขวโรดม	นักการทูตชำนาญการ

<u>สำนักงบประมาณ</u>

๑. นางสาวประนิอร เตียวตรานนท์	นักวิเคราะห์งบประมาณชำนาญการพิเศษ
๒. นางสาวนันทนา สุทธิธนากุล	นักวิเคราะห์งบประมาณชำนาญการพิเศษ
๓. นางสาวบุษยา นกแก้ว	นักวิเคราะห์งบประมาณชำนาญการ
๔. นางสาวสุวณีย์ ขำสุข	นักวิเคราะห์งบประมาณปฏิบัติการ

<u>กรมธนารักษ์</u>

๑. นายสุรทิน กรีดำรงศักดิ์	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ
๒. นางสาวฐิติรัตน์ อมรวสุธันย์	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการพิเศษ
๓. นายเสกศรัณย์ ดวงเกตุ	นักประเมินราคาทรัพย์สินชำนาญการ
๔. นางสาวศุภลักษณ์ ศักดิ์เศรษฐ์	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการ
๕. นายอนันท์ สุภาวิมล	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการ
๖. นายพรหม พงศ์ละไม	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ปฏิบัติการ
๗. นางสาวสิรินทร สินไทย	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์
๘. นายชยพล สุภาพ	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์

เริ่มประชุม...

เริ่มประชุมเวลา ๑๓.๓๐ น.

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

ประธานกรรมการ ขอให้กระทรวงการต่างประเทศรวบรวมสถานทูตต่าง ๆ ที่ไม่ประสงค์จะใช้ต่อไปแล้วมาดำเนินการขายในคราวเดียวกัน และขอให้รายงานความคืบหน้าในเรื่องของการจัดทำบัญชีที่ราชพัสดุที่อยู่ต่างประเทศที่ยังไม่สมบูรณ์ว่ามีความคืบหน้าอย่างไร

ผู้แทนกระทรวงการการต่างประเทศ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ขณะนี้ได้มีการรวบรวมที่ดินราชพัสดุที่ไม่มีการใช้ประโยชน์อีกต่อไปแล้วประมาณ ๓-๔ ที่ ได้แก่ ที่โคลัมโบ เฮก และกรุงเวลลิงตัน สำหรับข้อมูลที่ราชพัสดุนั้น กระทรวงต่างประเทศได้ดำเนินการแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อทำการรวบรวมจัดทำบัญชีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในต่างประเทศ พร้อมได้จัดจ้างผู้เชี่ยวชาญเข้ามาร่วมในคณะทำงานต่อไปแล้ว

ประธานกรรมการ ขอให้ระมัดระวังในเรื่องการบริหารจัดการที่ราชพัสดุในต่างประเทศ เช่น ในกรณีที่มีการปล่อยทิ้งไว้เฉยๆ อาจทำให้เกิดภาระในการดูแล และผลตอบแทนที่จะได้กลับคืนมาอาจจะล่าช้าไปด้วย ทั้งนี้ หากมีการเร่งดำเนินการก็จะสามารถปลดเปลื้องภาระเหล่านี้ไปได้ อีกประเด็นหนึ่งที่ควรระวังคือการให้รวบรวมที่ราชพัสดุที่ได้ขายไปและมีการทำทะเบียนไว้แล้ว หากพบว่ามีการติดเงื่อนไข เช่น กรณีเรือนไทยในต่างประเทศที่เราได้ดำเนินการขายไปแล้วนั้น ซึ่งภายหลังพบว่ามีเงื่อนไขที่จำเป็นต้องคงสภาพเอาไว้ ทั้งนี้ ถ้าหากได้มีการรวบรวมข้อมูลไว้แล้ว อย่างน้อย ก็จะสามารถติดตามความคืบหน้าต่อไปได้

ผู้แทนกระทรวงการต่างประเทศ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบเพิ่มเติมว่า กรณีการขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตกรุงบรัสเซลส์ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีแล้วนั้น ปัจจุบัน พบว่ามีผู้แสดงความสนใจเข้ามาซื้อที่ราชพัสดุดังกล่าวแล้ว จำนวน ๔- ๕ ราย และมีแนวโน้มที่จะขายได้ราคาสูงกว่าขั้นต่ำที่กำหนดไว้

ประธานกรรมการ ตั้งข้อสังเกตว่า ในการพิจารณาการขายอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศนั้นมีประเด็นในเรื่องเงื่อนเวลาในการขายหรือไม่ เช่น กรณี ที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติในเรื่องการขายไปแล้ว แต่มีความล่าช้าในขั้นตอนการดำเนินการขายซึ่งราคาที่ราชพัสดุอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่คณะกรรมการพิจารณาไว้ ดังนั้น จะมีความจำเป็นที่อาจจะต้องมีการพิจารณาความเหมาะสมในเรื่องราคาขายใหม่หรือไม่ จึงขอให้กระทรวงการต่างประเทศดำเนินการขายที่ราชพัสดุให้อยู่ในกรอบระยะเวลาที่เหมาะสมต่อไปด้วย มิเช่นนั้น อาจจะมีประเด็นในเรื่องการพิจารณาที่ไม่รอบคอบของคณะกรรมการฯ

มติที่ประชุม รับทราบ

ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องเพื่อทราบ

๑. การรับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๑ เมื่อวันพฤหัสบดี ที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

ฝ่ายเลขานุการได้มีหนังสือแจ้งให้คณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่ายจ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ พิจารณารับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๑ เมื่อวันพฤหัสบดี ที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ แล้ว ปรากฏว่าไม่มีกรรมการท่านใดขอแก้ไขรายงานการประชุมดังกล่าว

ฝ่ายเลขานุการ...

ฝ่ายเลขานุการ ขอรายงานผลเพิ่มเติมกรณีการจำหน่ายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงบรัสเซลส์ (หลังเดิม) ประเทศเบลเยียม ภายหลังจากที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ความเห็นชอบว่ากระทรวงการต่างประเทศได้มีคำสั่งการแต่งตั้งคณะกรรมการดำเนินการขายสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงบรัสเซลส์ แล้ว ขณะนี้ยังอยู่ระหว่างดำเนินการ

จึงเสนอที่ประชุมเพื่อโปรดทราบ

มติที่ประชุม รับทราบ

ระเบียบวาระที่ ๓ **เรื่องเพื่อพิจารณา**

การจำหน่ายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต (หลังเดิม) ณ กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์

<u>เรื่องเดิมและข้อเท็จจริง</u>

๑. กระทรวงการต่างประเทศได้มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ กต ๐๒๐๕.๗/๑๐๔๔๒ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๖๑ แจ้งว่า มีความประสงค์จะขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต (หลังเดิม) ณ กรุงเวลลิงตัน อาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์ เนื่องจากกระทรวงการต่างประเทศได้จัดซื้ออาคารเลขที่ ๑๑๐ ถนน Molesworth เพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ แทนอาคารแห่งเดิมที่ทรุดโทรมและมีพื้นที่ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน ประกอบกับไม่มีหน่วยราชการของประเทศไทยอื่นซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่ในกรุงเวลลิงตันประสงค์จะรับโอนอาคารเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในราชการต่อ ดังนั้น เพื่อเป็นการประหยัดงบประมาณในการดูแลรักษาสภาพอาคาร จึงขอให้พิจารณาขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ หลังเดิม

๒. กรมธนารักษ์ได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้วสรุปข้อเท็จจริงได้ ดังนี้

๒.๑ เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๑๘ กระทรวงการต่างประเทศได้จัดซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์ ขนาดพื้นที่ใช้สอย ๒๖๐ ตารางเมตร พร้อมที่ดิน ๒ แปลง ขนาด ๑,๓๖๕ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ในราคา ๘๓,๔๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ หรือ ๑,๒๕๑,๐๐๐ บาท (อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ณ ขณะนั้น ๑ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ เท่ากับ ๑๕ บาท)

๒.๒ ต่อมาในปี ๒๕๓๗ กระทรวงการต่างประเทศได้จัดซื้ออาคารเลขที่ ๑๑๐ ถนน Molesworth เพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ ณ กรุงเวลลิงตัน แห่งใหม่ ทดแทนอาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook โดยตั้งอยู่ห่างจากอาคารที่ทำการฯ หลังเดิม ประมาณ ๕.๑ กิโลเมตร

๒.๓ สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินและอาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๗ แต่ยังคงมีค่าใช้จ่ายรายปีในการดูแลรักษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ค่าประกันอาคาร ค่าภาษีที่ดิน และค่าไฟฟ้า รวมเป็นเงินปีละประมาณ ๖,๘๐๒ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ หรือ ๑๔๙,๖๔๔ บาท (อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ๑ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ เท่ากับ ๒๒ บาท)

๒.๔ สภาพอาคารที่ทำการฯ หลังเดิมมีความทรุดโทรมอย่างมาก ปรากฏร่องรอยน้ำขังรั่วซึมจากหลังคา อับชื้น ผุพัง และเสื่อมสภาพตามอายุการใช้งานและสภาพอากาศแปรปรวนของกรุงเวลลิงตันซึ่งมีลมกรรโชกแรง อุณหภูมิและความชื้นที่แตกต่างกันค่อนข้างมากในแต่ละฤดู

๒.๕ สถาน...

๒.๕ สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน ได้ประสานบริษัทนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงในกรุงเวลลิงตัน จำนวน ๔ บริษัท เพื่อให้ทำการสำรวจและประเมินราคาขายที่ดินและอาคารที่ทำการฯ หลังเดิม ซึ่งทั้ง ๔ บริษัทได้เข้าสำรวจพื้นที่อาคารในเดือนมีนาคม ๒๕๖๑ และแจ้งราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคากับอสังหาริมทรัพย์อื่นในตลาดที่มีความคล้ายคลึงกัน สามารถเทียบเคียงกันได้และตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน ดังนี้

บริษัท / รายการ	Re/max	Tommy's	Tall Poppy	Professionals
วิธีประเมินราคา	Market Comparison Approach			Development Valuation Approach
	๑,๑๕๐,๐๐๐ - ๑,๕๐๐,๐๐๐ $	๑,๒๐๐,๐๐๐ - ๑,๓๐๐,๐๐๐ $	๑,๐๐๐,๐๐๐ - ๑,๕๐๐,๐๐๐ $	๒,๗๕๐,๐๐๐ -๓,๒๕๐,๐๐๐$
วิธีการขายที่บริษัทแนะนำ	ผ่านนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธี Closed Tender	ผ่านนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธี Closed Tender	ผ่านนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธี Closed Tender	ผ่านนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธี Closed Tender และประมูล Auction
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	๑. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการขาย เท่ากับ (ร้อยละ ๒.๕ ของราคาขาย+ GST)+ค่าบริการ ๕๐๐ $) ๒. ค่าการทำการตลาด (ให้เลือกราคาตามแพคเกจ) บ.เสนอแพคเกจราคาที่ ๑,๒๓๗.๗๕ $ ๓. ค่าดำเนินการโดยนักกฎหมายเกี่ยวกับเอกสารสำคัญ ประมาณ ๕,๐๐๐ $	๑. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการขาย เท่ากับ (ร้อยละ ๒.๒๕ ของราคาขาย + GST) ๒. ค่าการทำการตลาด ขึ้นอยู่กับบริษัทจะเลือกงบประมาณในการทำการตลาด (โดยลดราคาค่าการตลาด ๕๐%) ๓. ค่าดำเนินการโดยนักกฎหมายเกี่ยวกับเอกสารสำคัญ ประมาณ ๕,๐๐๐ $	๑. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการขาย เท่ากับ ๒๓,๐๐๐ $+ GST ๒. ค่าการทำการตลาด (ให้เลือกราคาตามแพ็คเกจ) ๓. ค่าดำเนินการโดยนักกฎหมายเกี่ยวกับเอกสารสำคัญ ประมาณ ๕,๐๐๐ $	๑. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการขาย - ไม่ระบุค่าใช้จ่าย ๒. ค่าการทำการตลาด - ไม่ระบุค่าใช้จ่าย ๓. ค่าดำเนินการโดยนักกฎหมายเกี่ยวกับเอกสารสำคัญ ประมาณ ๕,๐๐๐ $
หมายเหตุ ราคา ($) หมายถึง นิวซีแลนด์ดอลลาร์ (GST) Goods and Services Tax = ภาษีมูลค่าเพิ่ม, อัตราอยู่ที่ ๑๕%				

๒.๖ สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน รายงานว่า วิธีการขายอสังหาริมทรัพย์ในนิวซีแลนด์ มีวิธีการดำเนินการ ดังนี้

๒.๖.๑ การประมูลทรัพย์สินทางเว็บไซต์ซื้อขายทรัพย์สินทั่วไปในนิวซีแลนด์

๒.๖.๒ การนำออกขายหรือประมูลโดยนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

๒.๖.๓ การตกลงราคาและวิธีการขายกับผู้ซื้อโดยตรง โดยอาศัยคำแนะนำจากทนายหรือนายหน้า

ทั้งนี้ บริษัทนายหน้าทั้ง ๔ บริษัท แนะนำวิธีการนำออกขายหรือประมูลโดยนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Closed Tender) เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในนิวซีแลนด์ต้องทำการจดทะเบียนซื้อขายไว้กับเจ้าพนักงานที่ดินนิวซีแลนด์ โดยให้ผู้โอนทรัพย์ (Conveyancer) ดำเนินการให้ เนื่องจากกฎหมายนิวซีแลนด์จะรับคำร้องขอจดทะเบียนจากผู้โอนทรัพย์ที่ขึ้นทะเบียนแล้วเท่านั้น

๒.๗ กระทรวงการต่างประเทศพิจารณาแล้วเห็นว่า เนื่องจากปัจจุบันสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน มิได้ใช้งานอาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook ประกอบกับไม่มีหน่วยราชการของประเทศไทยอื่นในกรุงเวลลิงตันประสงค์จะรับโอนอาคารเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในราชการต่อ ด้วยเหตุนี้ เพื่อเป็นการประหยัดงบประมาณแผ่นดินที่ใช้ในการดูแลรักษาสภาพอาคารโดยเปล่าประโยชน์ จึงเห็นควรให้ขายอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ เลขที่ ๒ ถนน Cook ที่ราคา ๑,๓๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์

๒.๘ กรมธนารักษ์โดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการกำหนดราคาขายที่ดินพร้อมอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ เลขที่ ๒ ดังกล่าว ว่าควรกำหนดในช่วงราคา ๑,๓๐๐,๐๐๐ - ๑,๕๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ โดยกำหนดราคาขายที่ดินพร้อมอาคารขั้นต่ำอยู่ที่ ๑,๓๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ และควรใช้วิธีการขายแบบตกลงราคา โดยพิจารณาจากราคาขายที่เหมาะสมใกล้เคียงกับราคาตลาดซึ่งจะเป็นประโยชน์กับทางราชการมากกว่าวิธีการประมูล ทั้งนี้ หากจะใช้วิธีการประมูลควรมีราคาไม่ต่ำกว่า ๑,๓๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ และสำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุได้ตรวจสอบอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราของสกุลเงินประเทศนิวซีแลนด์ที่ใช้สกุลเงินนิวซีแลนด์ดอลลาร์ ของธนาคารแห่งประเทศไทย ประจำวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ คือ ๑ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ เท่ากับ ๒๑.๐๖๘๔ บาท

๒.๙ กรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นว่า การที่กระทรวงการต่างประเทศจะขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต (หลังเดิม) ณ กรุงเวลลิงตัน เลขที่ ๒ ถนน Cook กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์ เนื่องจากกระทรวงการต่างประเทศได้จัดซื้อที่ดินและอาคารเลขที่ ๑๑๐ ถนน Molesworth เพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตฯ แห่งใหม่ และปัจจุบันมิได้ใช้งานอาคารหลังเดิมแล้ว ประกอบกับไม่มีหน่วยราชการประเทศไทยในนิวซีแลนด์ประสงค์จะขอใช้อาคารเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในราชการต่อ ดังนั้น เพื่อเป็นการประหยัดงบประมาณในการดูแลรักษาสภาพอาคาร จึงขอให้พิจารณาขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตหลังเดิม และนำเงินที่ได้รับจัดส่งเป็นรายได้แผ่นดินต่อไป

<u>ระเบียบ กฎหมาย และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง</u>

กรณีการขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเวลลิงตัน หลังเดิม ประเทศนิวซีแลนด์ดังกล่าว อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๐ ที่ต้องนำเสนอเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่าย จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ เพื่อพิจารณาก่อนเสนอเรื่องให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติ

<u>ประเด็นที่ขอให้พิจารณา</u>

การพิจารณากำหนดราคาขายและให้ความเห็นชอบเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติให้กระทรวงการต่างประเทศดำเนินการขายอาคารสถานเอกอัครราชทูต (หลังเดิม) ณ กรุงเวลลิงตัน อาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์ ขนาดพื้นที่ใช้สอย ๒๖๐ ตารางเมตร พร้อมที่ดิน ๒ แปลง ขนาด ๑,๓๖๕ ตารางเมตร และนำเงินที่ได้รับจัดส่งเป็นรายได้แผ่นดินต่อไป

จึงเรียนที่ประชุมเพื่อโปรดพิจารณา

<u>การพิจารณาของที่ประชุม</u>

ประธานกรรมการ ขอทราบความเห็นของที่ประชุมเกี่ยวกับวิธีการในการประเมินและการกำหนดราคาประเมินเพื่อขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต (หลังเดิม) ณ กรุงเวลลิงตัน ตามที่กระทรวงการต่างประเทศเสนอที่ราคา ๑,๓๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ ว่ามีความเหมาะสมหรือไม่อย่างไร

ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ชี้แจงว่า เนื่องจากบริษัททั้ง ๓ ราย ได้เสนอการประเมินราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ในระดับราคาขาย ดังนี้

๑. บริษัท RE/MAX ประเมินราคา ๑,๑๕๐,๐๐๐ – ๑,๕๖๐,๐๐๐ (NZD)

๒. บริษัท Tommy's ประเมินราคา ๑,๒๐๐,๐๐๐ – ๑,๓๐๐,๐๐๐ (NZD)

๓. บริษัท Tall Poppy ประเมินราคา ๑,๐๐๐,๐๐๐ – ๑,๕๐๐,๐๐๐ (NZD)

จากข้อมูลการประเมินราคาของทั้ง ๓ บริษัทข้างต้น พบว่าช่วงราคาที่กำหนดไว้ อยู่ในช่วงระดับราคา ๑,๐๐๐,๐๐๐ – ๑,๕๐๐,๐๐๐ (NZD) ซึ่งการกำหนดราคาที่เหมาะสมนั้น สำนักประเมินราคาทรัพย์สินไม่สามารถเข้าสำรวจพื้นที่เพื่อให้ความเห็นเพิ่มเติมได้ จึงได้พิจารณาข้อมูลตามรายงานการประเมินราคาของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของ ๓ บริษัท ซึ่งเห็นว่าราคา ๑,๓๐๐,๐๐๐ เป็นราคาที่เหมาะสมแล้ว พิจารณาจากตัวอสังหาริมทรัพย์เองที่ตั้งราคาขายสูงสุดอยู่ที่ประมาณ ๑,๕๐๐,๐๐๐ แต่เนื่องจากอาคารอยู่ในสภาพที่ชำรุดและเก่า ดังนั้นในฐานะผู้ซื้อ จำเป็นที่จะต้องจ่ายเพิ่มเติมในเรื่องค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารเพิ่มเติมประมาณ ๒๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ และเมื่อพิจารณาเพิ่มเติมในประเด็นนี้ ราคาขายที่เหมาะสมสำหรับผู้ซื้อจึงอยู่ที่ประมาณ ๑,๓๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์

ผู้แทนสำนักงบประมาณ เห็นว่า ราคา ๑,๓๐๐,๐๐๐ ที่ได้เสนอมานั้นอยู่ในเกณฑ์ที่รับได้สำหรับการประเมินราคาของ ๓ บริษัท แต่หากพิจารณาครอบคลุมทั้ง ๔ บริษัทแล้ว พบว่าบริษัท Professionals เสนอราคาประเมินที่สูงกว่าอีก ๓ บริษัท มาก ซึ่งได้เสนอราคาประเมินอยู่ที่ ๒,๗๕๐,๐๐๐ ถึงราคา ๓,๒๕๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ จึงขอทราบว่าแนวทางการประเมินราคาและความแตกต่างในกรณีดังกล่าว

ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ชี้แจงว่า กระบวนการประเมินราคาสำหรับ Residential Property นั้น ใช้วิธีการประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Comparison Approach ทั้งนี้ อาคารลักษณะที่เป็นที่อยู่อาศัยนั้นเป็นทรัพย์สินที่ไม่สร้างผลตอบแทน ดังนั้น วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจึงเป็นวิธีการที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินและเป็นวิธีการที่ ๓ บริษัท ใช้ในการประเมิน สำหรับบริษัทที่สี่ หรือ บริษัท Professionals นั้น ใช้วิธีการประเมินราคาโดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุน

Development Valuation Approach กล่าวคือ การซื้อที่ดินแล้วรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน แล้วนำไปพัฒนาในรูปแบบอื่น ก่อนนำไปขายเพื่อสร้างผลตอบแทนจากการลงทุน ดังนั้น การประเมินราคาของบริษัท Professionals จึงแตกต่างจากทั้ง ๓ บริษัท และไม่สอดคล้องกับความต้องการในการขายทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากจะส่งผลให้ราคาขายที่กำหนดสูงเกินความเป็นจริง

ฝ่ายเลขานุการ สำหรับรูปแบบการขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านนายหน้าในครั้งนี้ ตามแนวทางที่ ทั้ง ๔ บริษัทเสนอ มี ๓ วิธีด้วยกันคือ

๑. Closed Tender (การประกวดราคา)

๒. Private Treaty (การเชิญให้ซื้อขายแบบเฉพาะเจาะจง)

๓. Auction (การประมูลหรือการประกาศเสนอขายเป็นการทั่วไป)

โดย ๓ บริษัทแรก ได้เลือกวิธี Closed Tender ส่วนอีกหนึ่งบริษัท เลือกวิธี Closed Tender หรือ Auction ซึ่งฝ่ายเลขานุการฯ ได้สรุปข้อดีข้อเสียรูปแบบการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้ง ๓ กรณี เพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้

ตารางเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียรูปแบบการขายอสังหาริมทรัพย์

วิธีการขายอสังหาริมทรัพย์	วิธีการ	การออกหนังสือชี้ชวน	ราคาที่ขายได้	จำนวนผู้เข้าร่วม	ราคาที่ได้รับ	ระยะเวลาในการดำเนินการ
๑.Closed Tender (การประกวดราคา)	การเสนอขายให้กับผู้ซื้อหลายรายโดยราคาเสนอซื้อของแต่ละรายจะเป็นความลับ	มีการคัดเลือกและเชิญให้ร่วมเสนอราคา	ผู้ขายเลือกขายให้ผู้เสนอราคาสูงสุด	น้อย	สูงมาก	ใช้เวลาในการรอคอยผู้ทำคำเสนอซื้อ
๒. Private Treaty (การเชิญให้ซื้อขายแบบเฉพาะเจาะจง)	การเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้กับผู้ซื้อโดยมีการเจรจาต่อรองราคา	เชิญให้เข้าร่วมซื้อขาย	ผู้ขายอาจขายได้สูงหรือต่ำขึ้นอยู่กับการต่อรอง	น้อย	สูง	ใช้ระยะเวลารอคอยผู้ทำคำเสนอซื้อ
๓. Auction (การประมูลหรือการประกาศเสนอขายเป็นการทั่วไป)	การเปิดประมูลโดยทั่วไปโดยผู้ที่ให้ราคาสูงสุดจะเป็นผู้ชนะการประมูล	ประกาศเสนอขายเป็นการทั่วไป	ได้ราคาต่ำ	มาก	ต่ำ	ได้ทันทีหลังจากปิดประมูล

ประธานกรรมการ ขอให้ชี้แจงว่า การขายทรัพย์สินดังกล่าว เราสามารถเลือกวิธีการขายวิธีใดได้เลยหรือไม่ และมีกฎหมายกำหนดแนวทางการขายไว้หรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ เห็นว่า การประมูลทรัพย์สินทางเว็บไซต์อาจจะทำให้ผู้ขายได้ผลตอบแทนที่มากกว่าก็ได้ ทำไมจึงเห็นควรเลือกวิธีขายแบบ Closed Tender ซึ่งบริษัทประเมินทั้ง ๓ บริษัท ในนิวซีแลนด์ได้เลือกวิธีการขายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีนี้เพื่อให้ได้ราคาที่สูงที่สุด ทั้งนี้ มีเหตุผลอะไรที่สามารถนำมาอธิบายถึงวิธีการขายด้วยวิธีแบบ Closed Tender

ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ชี้แจงว่า จากรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuation Report) นั้นได้ระบุถึงรูปแบบการซื้อขายของบริษัทนายหน้าในนิวซีแลนด์นั้น ประมาณ ๖๐% เลือกวิธีการขายแบบ Closed Tender และประมาณ ๓๐% ใช้วิธี Private Treaty ที่เหลือประมาณ ๕ - ๑๐ % ใช้วิธีการขายแบบ Auction เหตุผลที่ไม่ใช้วิธีการประมูลเนื่องจากเห็นว่าเป็นทางเลือกที่มีความเสี่ยงสูง เพราะอาจจะมีการเคาะราคาในการขานราคาสุดท้ายในหนึ่งหรือสองครั้งเท่านั้น และอาจทำให้ได้ราคาขายสุดท้ายที่ไม่สูงมากนัก ดังนั้น ควรเสนอขายแบบ Closed Tender เป็นอันดับแรกและการขายแบบ Private Treaty ควรเป็นทางเลือกในการขายเป็นอันดับที่สอง ทั้งนี้ หากไม่ประสบความสำเร็จในการขายจากทั้งสองวิธีดังกล่าว ก็สามารถเลือกวิธีขายแบบ Auction เป็นอันดับสุดท้าย เนื่องจากการขายแบบ Auction มีลักษณะเหมือนการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

ประธานกรรมการ มีความเห็นเพิ่มเติมว่า เนื่องจากข้อมูลทั้งหมดในการขายสถานเอกอัครราชทูตนั้น เป็นข้อมูลที่นำเสนอโดยกระทรวงการต่างประเทศ จึงเห็นควรถามความเห็นจากผู้แทนกระทรวงการต่างประเทศถึงความเป็นไปได้และความน่าเชื่อถือของการพิจารณาในเรื่องดังกล่าว

ผู้แทนกระทรวงการต่างประเทศ เห็นว่า การประเมินราคาที่ ๓ บริษัท นำเสนอนั้นเป็นการประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Comparison Approach ถือเป็นการประเมินราคาที่อ้างอิงกับราคาตลาดมากที่สุด และรูปแบบการขายก็มีความเป็นไปได้สูงในการประสบความสำเร็จในการขายสถานเอกอัครราชทูตดังกล่าว

ประธานกรรมการ มีการกำหนดกรอบเวลาในเรื่องการดำเนินการขายหรือไม่ และควรมีการระบุเงื่อนไขในการดำเนินการขายให้เป็นไปตามกรอบระยะเวลา เพื่อให้กระทรวงการต่างประเทศดำเนินการขายอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับราคาตลาด ณ ขณะนั้น

ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ชี้แจงว่า แนวทางการประเมินราคาของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกจะยืนยันราคาประเมินภายใน ๖ เดือน เพราะมีผลต่อราคาทรัพย์สินที่ทำการประเมินซึ่งเป็นเงื่อนไขเดียวกันเกือบทุกประเทศ ดังนั้น หากกระทรวงการต่างประเทศต้องการขายทรัพย์สินเดิม ก็ต้องดำเนินการประเมินราคาใหม่โดยอาจว่าจ้างให้บริษัทอสังหาริมทรัพย์รายเดิมหรือรายใหม่ทำการประเมินราคาทรัพย์สินอีกครั้งก่อนเริ่มกระบวนการขายทรัพย์สินนั้น หากสภาวะตลาดไม่มีการเปลี่ยนแปลง ก็จะยืนราคาเดิมหรือหากตลาดมีการปรับตัวสูงขึ้น ก็จะทำให้ราคาประเมินทรัพย์สินใหม่สูงขึ้นด้วย

ผู้แทนสำนักงบประมาณ ขอความเห็นที่ประชุมในเรื่องราคาประเมินที่เหมาะสมอีกครั้ง เนื่องจากเห็นว่า ถ้าตั้งราคาขายที่ ๑,๓๐๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ และมีความจำเป็นต้องลดราคาขาย ๑๐% ซึ่งเป็นแนวทางที่เคยปฏิบัติมา จะทำให้ได้ราคาขายได้จริงที่ค่อนข้างต่ำ จึงควรตั้งราคาขายที่ ๑,๔๕๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ ซึ่งจะได้ราคาสุทธิหลังลดราคาขายร้อยละ ๑๐ แล้ว ที่ราคา ๑,๓๐๕,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์จึงขอความเห็นในที่ประชุมว่าควรมีการตั้งราคาเพิ่มขึ้นในกรณีดังกล่าว

ผู้แทนกระทรวงการต่างประเทศ เห็นว่า การตั้งราคาขายตามความเห็นผู้แทนสำนักงบประมาณเป็นผลดีและสอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจของประเทศนิวซีแลนด์ในปัจจุบัน

ที่ประชุมร่วมกันพิจารณาแล้ว เห็นควรให้ตั้งราคาขายที่ ๑,๔๕๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ กรณีที่ไม่สามารถหาผู้ซื้อได้ในราคาที่กำหนดไว้ก็ให้อยู่ในดุลยพินิจของกระทรวงการต่างประเทศในการดำเนินการขายที่ดินและอาคารในราคาที่ต่ำกว่าที่กำหนดได้ไม่เกินร้อยละ ๑๐ และนำเงินที่ได้รับจัดส่งเป็นรายได้แผ่นดินต่อไป

มติที่ประชุม...

มติที่ประชุม

ให้ความเห็นชอบเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติให้กระทรวงการต่างประเทศดำเนินการขายที่ดินและอาคารที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต (หลังเดิม) อาคารเลขที่ ๒ ถนน Cook กรุงเวลลิงตัน ประเทศนิวซีแลนด์ ขนาดพื้นที่ใช้สอย ๒๖๐ ตารางเมตร พร้อมที่ดิน ๒ แปลง ขนาด ๑,๓๖๕ ตารางเมตร โดยกำหนดราคาขายขั้นต่ำ ๑,๔๕๐,๐๐๐ นิวซีแลนด์ดอลลาร์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถหาผู้ซื้อได้ในราคาที่กำหนดไว้ก็ให้อยู่ในดุลยพินิจของกระทรวงการต่างประเทศในการดำเนินการขายที่ดินและอาคารในราคาที่ต่ำกว่าที่กำหนดได้ไม่เกินร้อยละ ๑๐ และนำเงินที่ได้รับจัดส่งเป็นรายได้แผ่นดินต่อไป

ระเบียบวาระที่ ๔ เรื่องอื่น ๆ

ไม่มี

เลิกประชุมเวลา ๑๔.๓๐

อนันท์

(นายอนันท์ สุภาวิมล)
เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการ
ผู้จดรายงานการประชุม

(นายสุรทิน กรีดำรงศักดิ์)
เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ
ผู้ตรวจรายงานการประชุม

ที่ กค 0408/1519 กระทรวงการคลัง
ในพระบรมมหาราชวัง 10200
23 กุมภาพันธ์ 2530

เรื่อง การพิจารณาวางระเบียบ หลักเกณฑ์ และวิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร 0203/8256 ลงวันที่ 13 มิถุนายน 2528

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2528 ลงมติให้กระทรวงการคลังรับเรื่องนี้ไปพิจารณาร่วมกับส่วนราชการที่เกี่ยวข้องอีกครั้งหนึ่ง โดยคณะรัฐมนตรีมีข้อสังเกตว่า ในฐานะที่กระทรวงการต่างประเทศเป็นตัวแทนรัฐในต่างประเทศ กิจการและทรัพย์สินในต่างประเทศนั้น จะกระทำในนามของรัฐ ดังนั้น ทรัพย์สินของรัฐในต่างประเทศจึงควรจะอยู่ในการควบคุมดูแลและความรับผิดชอบของกระทรวงการต่างประเทศ และควรให้กระทรวงการต่างประเทศถือกรรมสิทธิ์แทนรัฐบาลไทยโดยมีอำนาจมอบหมายให้ส่วนราชการอื่นได้ การได้รับมอบอำนาจของส่วนราชการอื่น ๆ จากกระทรวงการต่างประเทศซึ่งมีเอกสิทธิทางการทูตจะทำให้ได้รับการคุ้มครองได้ดีกว่าการได้รับมอบอำนาจจากกระทรวงการคลัง อีกทั้งเป็นการมอบอำนาจโดยตรงไม่ต้องมอบกันหลายต่อซึ่งจะทำให้กระจัดกระจายอย่างไรก็ตาม หากกระทรวงการคลังประสงค์จะควบคุมการจำหน่ายหรือการหาประโยชน์ก็อาจออกระเบียบควบคุมไว้ก็ได้ นั้น

กระทรวงการคลังได้เชิญส่วนราชการที่เกี่ยวข้องตามนัยมติคณะรัฐมนตรีร่วมประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้ว ผลการพิจารณาปรากฏว่าที่ประชุมมีมติเห็นสมควรให้วางหลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศดังนี้

1. ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ ให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนรัฐบาลไทยโดยใช้ชื่อเจ้าของในเอกสารสิทธิว่า Royal Thai Government หรือ Government of Thailand และให้มีอำนาจมอบหมายให้หัวหน้าส่วนราชการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากหัวหน้าส่วนราชการเป็นผู้ลงนามแทนรัฐบาลไทยในการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ เพราะอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยไม่ว่าจะอยู่ภายในประเทศหรือภายนอกประเทศก็ตามย่อมเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยก็ควรจะมีแต่เพียงผู้เดียว เมื่อกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยภายในประเทศอยู่แล้ว ก็ควรให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศด้วย เพื่อรวบรวม

ไว้ที่แห่งเดียวกันมิให้กระจัดกระจายไปตามแห่งต่าง ๆ และเมื่อเป็นทรัพย์สินของรัฐบาลไทย ก็ย่อมมีเอกสิทธิอยู่แล้วในฐานะที่เป็นทรัพย์สินของรัฐที่มีอธิปไตย ไม่ว่าผู้ใดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนรัฐบาลไทยก็ย่อมได้รับเอกสิทธิและความคุ้มกันเช่นเดียวกัน

วิธีปฏิบัติในการมอบอำนาจให้หัวหน้าส่วนราชการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากหัวหน้าส่วนราชการเป็นผู้ลงนามแทนรัฐบาลไทยในการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์

(1) ในกรณีที่กระทรวงการต่างประเทศเป็นผู้จัดซื้อหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศเพื่อใช้ในราชการของกระทรวงการต่างประเทศ กระทรวงการคลังจะมอบอำนาจเป็นการทั่วไปให้กระทรวงการต่างประเทศเป็นผู้รับมอบหมายให้เอกอัครราชทูตไทยหรือหัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานของกระทรวงการต่างประเทศ ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบปฏิบัติราชการในประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ เป็นผู้ทำนิติกรรมและรับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์

(2) ในกรณีที่ส่วนราชการอื่นเป็นผู้จัดซื้อหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศเพื่อใช้ในราชการของส่วนราชการนั้น กระทรวงการคลังจะมอบอำนาจให้หัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานของส่วนราชการ ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบปฏิบัติราชการในประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่เป็นผู้ทำนิติกรรมและรับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์

2. การเก็บรักษาเอกสารสิทธิ และการจัดทำทะเบียน ให้กระทรวงการคลังเป็นผู้เก็บรักษาต้นฉบับเอกสารสิทธิ และจัดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยให้กระทรวงการต่างประเทศหรือส่วนราชการที่ได้รับมอบอำนาจจากกระทรวงการคลังตาม 1.จัดส่งต้นฉบับเอกสารสิทธิดังกล่าวให้แก่กระทรวงการคลัง พร้อมกับสำรวจรายการที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่รับโอนกรรมสิทธิ์มาส่งขึ้นทะเบียนต่อกระทรวงการคลัง.

กรณีที่มีการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ รื้อถอน ดัดแปลง หรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่รับโอนกรรมสิทธิ์มา ให้สำรวจรายการหรือแจ้งการดำเนินการนั้นให้กระทรวงการคลังทราบเพื่อเพิ่มเติมหรือแก้ไขทะเบียนให้ถูกต้องตามสภาพที่เป็นจริงทุกครั้ง

3. การใช้ การปกครอง ดูแล และบำรุงรักษา ให้กระทรวงการต่างประเทศหรือส่วนราชการที่ได้รับมอบอำนาจจากกระทรวงการคลังตาม 1. เป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบ ในการปกครอง ดูแล และจัดให้ใช้อสังหาริมทรัพย์นั้น และให้เอกอัครราชทูตไทย หรือหัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานของกระทรวงการต่างประเทศ หรือหัวหน้าหน่วยงานของส่วนราชการอื่นซึ่งครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลและบำรุงรักษาอย่างเอาใจใส่ในฐานะที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน เช่น ป้องกันการบุกรุก หรือถ้าจำเป็นต้องซ่อมแซมก็ให้จัดตั้งงบประมาณของส่วนราชการต้นสังกัดมาซ่อมแซม

4. การขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่ายจ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์ (ถ้ามี) ให้มีคณะกรรมการการถาวรขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วย ปลัดกระทรวงการคลังเป็นประธาน ผู้แทนกระทรวงการต่างประเทศ ผู้แทนสำนักงบประมาณ ผู้แทนส่วนราชการผู้ครอบครองและใช้

ประโยชน์เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมธนารักษ์เป็นกรรมการและเลขานุการ มีหน้าที่พิจารณาเสนอเรื่องให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติการดำเนินการขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำหน่าย จ่าย โอน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ส่วนราชการผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์ไม่ต้องการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นอีกต่อไป โดยให้ส่วนราชการดังกล่าวทำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาเสนอคณะรัฐมนตรีได้โดยตรง เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีแล้ว กระทรวงการคลังก็จะมอบอำนาจให้หัวหน้าส่วนราชการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากหัวหน้าส่วนราชการไปดำเนินการต่อไป เมื่อดำเนินการเสร็จแล้วให้ส่วนราชการนั้นแจ้งให้กระทรวงการคลังทราบส่วนรายได้ที่เกิดจากการดำเนินการดังกล่าวให้นำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน

จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติในหลักการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้ส่วนราชการต่าง ๆ ถือปฏิบัติต่อไปด้วย จักขอบคุณยิ่ง.

ขอแสดงความนับถือ

นายสุธี สิงห์เสน่ห์

(นายสุธี สิงห์เสน่ห์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์
กองนิติการ
โทร. 2828496

11. คณะกรรมการพิจารณาการขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่ายจ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ

องค์ประกอบ

1. ปลัดกระทรวงการคลัง	ประธาน
2. ผู้แทนกระทรวงการต่างประเทศ	กรรมการ
3. ผู้แทนสำนักงบประมาณ	กรรมการ
4. ผู้แทนส่วนราชการผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์	กรรมการ
5. อธิบดีกรมธนารักษ์	กรรมการและเลขานุการ

อำนาจหน้าที่

พิจารณาเสนอเรื่องให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติการดำเนินการขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำหน่าย จ่าย โอน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ส่วนราชการผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์ไม่ต้องการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นอีกต่อไป โดยให้ส่วนราชการดังกล่าวทำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาเสนอคณะรัฐมนตรีได้โดยตรง เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีแล้ว กระทรวงการคลังก็จะมอบอำนาจให้หัวหน้าส่วนราชการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากหัวหน้าส่วนราชการไปดำเนินการต่อไป เมื่อดำเนินการเสร็จแล้วให้ส่วนราชการนั้นแจ้งให้กระทรวงการคลังทราบ ส่วนรายได้ที่เกิดจากการดำเนินการดังกล่าวให้นำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน

(กรมธนารักษ์ : เจ้าของเรื่อง)