

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ลูกค้ายาย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)
อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24
ซอยสี่ลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสี่ลม
แขวงสี่ลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



เสนอ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

จัดทำโดย
บริษัท แอควิเรท แอดไวเซอรี จำกัด
12 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ 257-1/2568

วันที่ 12 ธันวาคม 2568

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

ตามที่บริษัท แอควิเรท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้วตามรายละเอียดในรายงานฉบับนี้ และขอแจ้งผลสรุปของรายงาน ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารตริณีดี 2 (อาคาร สตูดิโอ)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารตริณีดี 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24 ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิและเนื้อที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 12746 และ 12747 เนื้อที่ดินรวม 0-2-01.0 ไร่ (201.0 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการใช้ทาง	ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า - ออก เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ติดทางสาธารณะประโยชน์
การเวนคืน	ไม่มี
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	ต้นทุนทดแทนสุทธิ และ กระแสเงินสดสุทธิ
วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	สำรวจ 7 สิงหาคม 2568 / ประเมิน 7 สิงหาคม 2568
มูลค่าตลาด	270,200,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)

บริษัทฯและผู้ประเมินมูลค่า ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆเกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างระมัดระวังในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิรัช ยูเรศรัตนานนท์)

ผู้สำรวจและประเมินราคา



(นายตฤณ กาญจนเสรีกุล)

ผู้ตรวจ/ผู้ประเมินชั้นวุฒิ วฒ.264



(นายตฤณ กาญจนเสรีกุล)

ผู้มีอำนาจลงนาม

สารบัญ

1.	บทสรุปสำหรับผู้บริหาร	1-3
2.	คำจำกัดความของมูลค่าตลาด	3
3.	ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม การเข้าถึง และสาธารณูปโภค	4
4.	เอกสารสิทธิ์และรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	5-6
5.	รายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6-8
6.	ข้อจำกัดทางกฎหมายและการใช้ประโยชน์สูงสุด	9-12
7.	เงื่อนไขและข้อจำกัด	13
8.	วิธีการประเมินมูลค่า	14-33
9.	สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	34

เอกสารแนบท้าย

แผนที่ตั้งทรัพย์สิน

แผนผังที่ดิน

ภาพถ่ายทรัพย์สิน

แบบแปลนอาคาร

สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

ระวาง

สำเนาสัญญาขายที่ดิน ทด.13

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบ อ.1

สำเนาสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน (นิติบุคคล & กองทุน)

สำเนาเอกสารสิทธิ์เกี่ยวกับการใช้ทาง

สำเนาเอกสารประกันภัย

สำเนาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำเนารับบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่า ขยายระยะเวลา พ.ค. 68 - 30 เม.ย. 69

1. บทสรุปสำหรับผู้บริหาร :

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24 ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	: สำรวจ 7 สิงหาคม 2568 / ประเมิน 7 สิงหาคม 2568
เอกสารสิทธิและเนื้อที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 12746 และ 12747 เนื้อที่ดินรวม 0-2-01.0 ไร่ (201.0 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณดี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณดี (ตรวจสอบจากสัญญาซื้อขาย ทค.13)

ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพัน

รายละเอียดทรัพย์สิน :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็น เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน ชื่อ อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) มีพื้นที่รวม 4,598.00 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 พื้นที่ห้องพัก ชั้นที่ 2-7 มีพื้นที่ใช้สอย อาคารเฉพาะส่วนห้องพัก ประมาณ 2,608.30 ตารางเมตร (จำนวน 72 ห้องพัก) กับส่วนที่ 2 พื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้นใต้ดิน พื้นที่รวมประมาณ 529.13 ตารางเมตร แบ่งเป็นเฉพาะส่วนของพื้นที่ร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า มีพื้นที่เช่าสุทธิ 357.46 ตารางเมตร และชั้นที่ 1 พื้นที่รวมประมาณ 487.43 ตารางเมตร เป็นซูเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market) จำนวน 1 ร้านค้า โดยมีพื้นที่ส่วนกลาง (ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 7) มีพื้นที่รวม 1,144.81 ตารางเมตร ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 12746 และ 12747 เนื้อที่ดินรวม 0-2-01.0 ไร่ หรือ 201.0 ตารางวา รูปร่างที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยม ขนาดที่ดินมีหน้ากว้างติดทางสาธารณประโยชน์ (ซอยไม่มีชื่อ) ด้านทิศใต้ ยาวประมาณ 27 เมตร สภาพที่ดินมีการพัฒนาแล้วทั้งแปลง ระดับดินเฉลี่ยสูงเสมอด้านหน้า อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 อาคาร และส่วนควบ อายุอาคาร 32 ปี ปัจจุบันเปิดดำเนินการอยู่ โดยมีรายละเอียดอาคาร ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายการ	ขนาดอาคาร (เมตร)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม)	จำนวน ห้องพัก/ร้านค้า
1	อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	24.50 x 26.80	4,598.00	-
	แบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้			
	- ส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม (ชั้นใต้ดิน และชั้น 1)		844.89	70 (69+1)
	- พื้นที่เฉพาะส่วนที่เป็นห้องพัก (ชั้น 2 - ชั้น 7)		2,608.30	72 (71)
	- พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด (ชั้นใต้ดิน - ชั้น 7)		1,144.81	-

ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม :

ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดซอยสาทรประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ห่างถนนสีลม ประมาณ 250 เมตร และห่างจากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ประมาณ 375 เมตร มีการคมนาคมสะดวก มีสาธารณูปโภคไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปเป็นย่านพาณิชยกรรม ตั้งอยู่ในศูนย์กลางทางธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร มีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงได้แก่ สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีศาลาแดง) และโรงพยาบาลจุฬา เป็นต้น

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง :

- 1) การขออนุญาตปลูกสร้าง รื้อถอน ดัดแปลงอาคารอยู่ในความดูแลของสำนักงานเขตบางรัก
- 2) ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ-5-6) ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ปัจจุบันมีผลบังคับใช้

ข้อดีของทรัพย์สิน	ข้อด้อยของทรัพย์สิน
- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District -CBD) - มีเส้นทางเข้า-ออก สู่ถนนสายหลักหลายเส้นทาง - พัฒนาเป็นโรงแรมในศูนย์กลางธุรกิจ	ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนซอยเขตทางกว้าง 4 เมตร มีผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 1 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 3 เมตร จึงใช้ทางผ่านถนนภายในโครงการตึ้นดี คอมเพล็กซ์ โดยจ่ายค่าตอบแทน

การใช้ประโยชน์สูงสุด : ประกอบกิจการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และร้านค้า ตามการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน :

รายการ	จำนวน (หน่วย)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
1. การประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ			
1.1 โฉนดเลขที่ 12746 และ 12747	201 ตารางวา	750,000	150,750,000
1.2 เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน		-	81,844,400
รวมราคาประเมินด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ	(พิเศษ)	232,590,000	232,594,400
2. การประเมินมูลค่าด้วยวิธีกระแสเงินสดสุทธิ			270,200,000
สรุปราคาประเมินทรัพย์สิน	=สองร้อยเจ็ดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน=		270,200,000
มูลค่าประกันอสังหาริมทรัพย์	=หนึ่งร้อยสิบล้านเก้าแสนห้าหมื่นบาทถ้วน=		114,950,000

ความเห็นผู้ประเมินมูลค่า : ข้อมูลที่ดินเสนอขายในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ซึ่งจากข้อมูลเปรียบเทียบ 1 ที่ดินติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยสี่ลม 3 เขตทางกว้าง 3 เมตร เนื้อที่ดิน 0-1-00.0 ไร่ มีราคาเสนอขายตารางวาละ 700,000 บาท และข้อมูลเปรียบเทียบ 2 ที่ดินติดซอยพิพัฒน์ 2 เขตทางกว้าง 6 เมตร เนื้อที่ดิน 0-1-85.0 ไร่ รูปแปลงที่ดินหลายเหลี่ยม หน้ากว้างติดถนน 3 เมตร มีราคาเสนอขายตารางวาละ 750,000 บาท ทั้งนี้ทรัพย์สินมีทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม คล้ายกันกับข้อมูลเปรียบเทียบ 1 แต่มีขนาดเนื้อที่ดินมากกว่า และมีการพัฒนาใช้ประโยชน์เป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จึงเห็นควรประเมินมูลค่าที่ดินทรัพย์สิน ตารางวาละ 750,000 บาท แต่ทรัพย์สินเป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ จึงสรุปราคาประเมินด้วยวิธีกระแสเงินสดสุทธิ

2. คำจำกัดความของมูลค่า :

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายและผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ตามกฎหมายในทรัพย์สินได้

มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value) หมายถึง จำนวนเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินออกไป ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ขายถูกกดดันให้ขายในระยะเวลาที่สั้นกว่าระยะเวลาที่เพียงพอที่จะทำการซื้อขายโดยปกติ ซึ่งไม่เป็นไปตามคำนิยามของมูลค่าตลาด ในบางกรณีมูลค่าบังคับขายอาจหมายถึงมูลค่าซึ่งผู้ขายที่ไม่เต็มใจขายและผู้ซื้อซึ่งรู้ข้อเสียเปรียบของผู้ขาย

3. ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม การเข้าถึง และสาธารณูปโภค :

พิกัด GPS : Lat. 13.725283 Long. 100.530764

ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม :

ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดซอยสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญ ดังนี้

- | | | |
|---|--------|----------|
| - ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี) | ประมาณ | 300 เมตร |
| - ห่างจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ | ประมาณ | 350 เมตร |
| - ห่างจากโรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน | ประมาณ | 400 เมตร |
| - ห่างจากโรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ | ประมาณ | 440 เมตร |

ทรัพย์สินที่ประเมินประกอบกิจการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และร้านค้าชั้นใต้ดินและชั้น 1 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปเป็นย่านพาณิชยกรรม ตั้งอยู่ในศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD) ที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร แนวโน้มความเจริญและสภาพทรัพย์สินดี มีสภาพคล่องปานกลาง

การเข้าถึง :

1. ถนนสายหลัก ชื่อ ถนนสีลม เขตทางกว้าง 32 เมตร มีผิวจราจรลาดยาง ขนาด 6 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร รวมไหล่ทาง สภาพเส้นทางปานกลาง
2. ถนนสายรอง ชื่อ ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) เขตทางกว้าง 8 เมตร มีผิวจราจรลาดยาง ขนาด 2 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร สภาพเส้นทางปานกลาง
3. ถนนผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน ชื่อ ซอยสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) เขตทางกว้าง 4 เมตร มีผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 1 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 3 เมตร สภาพเส้นทางปานกลาง และถนนภายในโครงการตึกรินทร์ดี คอมเพล็กซ์ ได้มีสิทธิใช้ทางโดยจ่ายค่าตอบแทน เขตทางกว้าง 6 เมตร มีผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 1 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 5 เมตร สภาพเส้นทางปานกลาง (อ้างอิงจากโฉนดที่ดินเลขที่ 530 เลขที่ดิน 455 ตำบลสีลม อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร ระบุให้ที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (พ.ศ. 2522)

สิทธิการใช้ทาง : ไม่มีปัญหา เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ติดทางสาธารณประโยชน์ และถนนภายในโครงการตึกรินทร์ดี คอมเพล็กซ์

สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟส่องสว่างถนน

โครงการพัฒนา : ไม่มี

4. เอกสารสิทธิและรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน :

ประเภทเอกสารสิทธิ :

โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2568

ลำดับ	โฉนดเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ไร่	งาน	ตร.วา
1	12746	5136 III 6416-4	527	2389	0	1	00.00
2	12747	5136 III 6416-4	528	2390	0	1	01.00
เนื้อที่รวม			201.00	ตารางวา	0	2	01.00

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพัน

การตรวจสอบถูกต้องของตำแหน่งที่ดิน ได้ตรวจสอบจากที่ดิน

☒ ทิศทาง ที่ตั้ง ลักษณะรูปที่ดิน ขนาดกว้างยาว และแนวเขตข้างเคียงของที่ดิน

☐ โฉนดแปลงคงเหลือหรือแปลงแม่ ☐ หมุดหลักเขต

☒ ระวางแผนที่หรือระวาง U.T.M. ☐ ที่ดินข้างเคียง

☒ อื่น ๆ ทาบระวางแดงกับแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ

ผลการตรวจสอบ : ☒ ตำแหน่งที่ตั้งตามแผนที่และภาพถ่ายถูกต้องตามเอกสารสิทธิ์ ☐ ไม่ถูกต้อง เนื่องจาก.....

การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งที่ดินและแนวเขตที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง ผลการสำรวจไม่มีอาคารอื่นปลูกสร้างรุกล้ำที่ดินทรัพย์สิน หรืออาคารทรัพย์สินสร้างรุกล้ำที่ดินแปลงอื่น

อาณาเขตที่ดิน :

ทิศเหนือ	ประมาณ	27.00	เมตรติด	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศใต้	ประมาณ	27.00	เมตรติด	ซอยสาธารณะประโยชน์ (ไม่มีชื่อ)
ทิศตะวันออก	ประมาณ	30.25	เมตรติด	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	ประมาณ	30.25	เมตรติด	ที่ดินบุคคลอื่น

สภาพที่ดิน ขนาดรูปร่าง และระดับดิน :

รูปร่างที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยม ขนาดที่ดินมีหน้ากว้างติดซอยสาธารณะประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ด้านทิศใต้ยาว ประมาณ 27.00 เมตร สภาพที่ดินมีการพัฒนาแล้วทั้งแปลง ระดับดินเฉลี่ยสูงเสมอนถนนหน้า

การใช้ประโยชน์ที่ดิน : ให้เช่ารายเดือน เพื่อการพักอาศัย

สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน : มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวม 1 รายการ

ราคาประเมินราชการ :

ราคาประเมินราชการ (รายแปลง)	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ตารางวาละ (บาท)	ราคาราชการ (บาท)
โฉนดเลขที่ 12746	100.00	280,000	28,000,000
โฉนดเลขที่ 12747	101.00	280,000	28,280,000
รวมราคาประเมินที่ดิน	201.00		56,280,000

5. รายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกิจการเป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ชื่อ อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารสตูดิโอ) ประกอบด้วยอาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร

การเข้าสำรวจในอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจและตรวจสอบสภาพภายในอาคารได้

ประเภทอาคาร : อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร

ปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ : 12746 และ 12747

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
(ตรวจสอบจากสัญญาซื้อขาย ทด.13)

อายุอาคาร : 32 ปี (นับจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบ อ.1 เลขที่ 1842/2536 ลว. 24 สิงหาคม พ.ศ. 2536)

สภาพอาคาร และการบำรุงรักษา : ดี

มาตรฐานการก่อสร้าง วัสดุ และ : ดี

รูปแบบอาคาร

เลขที่อาคาร : 22-24

5.1 อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 อาคาร



- อาคารกว้าง 24.50 เมตร ยาว 26.80 เมตร
- พื้นที่ใช้สอยรวม 4,598.00 ตารางเมตร

มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารดังต่อไปนี้

- ชั้นใต้ดิน : พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)
- ชั้นที่ 1 : พื้นที่ วิลล่า มาร์เก็ต และ โถงอเนกประสงค์
- ชั้นที่ 2-7 : พื้นที่ห้องพัก, โถงทางเดิน และโถงลิฟท์

หมายเหตุ : จากการสอบถาม ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องพัก จำนวน 72 ห้อง (ตรวจสอบตามแบบแปลนที่ได้รับ ระบุมีห้องพักบริเวณชั้น 2 – 7 เพียง 71 ห้อง แต่มีการเปลี่ยนพื้นที่ห้องชั้น 2 เป็นพื้นที่ห้องพักเพิ่มอีก 1 ห้อง)

รายละเอียดวัสดุอาคาร

- โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้างโครงหลังคา/หลังคา คอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้างผนังก่ออิฐ ฉาบปูนเรียบทาสี บางส่วนตกแต่งบานกระจกติดตาย
- ฝ้าเพดานยิบฉั่มบอร์ดฉาบเรียบ
- พื้นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
- วัสดุผิวพื้น คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องแกรนิตโต้, ปูกระเบื้องเซรามิก และปูไม้ลามิเนต
- ประตูบานเปิดไม้เนื้อแข็ง บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานกระจก
- หน้าต่างบานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
- สุขภัณฑ์ห้องน้ำ โถชักโครก ฝักบัว อ่างล้างหน้า และอ่างอาบน้ำ
- อุปกรณ์อาคารเครื่องปรับอากาศ
- ลิฟท์โดยสาร 2 ตัว อุปกรณ์ดับเพลิง ยามรักษาความปลอดภัย กล้องวงจรปิด และอินเตอร์เน็ตไร้สาย
- ระบบกัญแจคิยาร์ด เฟอร์นิเจอร์บิวอินท์ ตู้เสื้อผ้า เตียงนอน เครื่องใช้ไฟฟ้า ประกอบด้วย ทีวี ตู้เย็น เเคเบิลทีวี อินเตอร์เน็ต เป็นต้น

ตาราง แสดงราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ตารางเมตรละ (บาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อายุ (ปี)	ค่า เสื่อม%	ราคาประเมิน (บาท)
1 เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน						
1.1 งานโครงสร้างอาคาร	4,598.00	10,000	45,980,000	32	54%	21,150,800
1.2 งานสถาปัตยกรรมและงานระบบ	4,598.00	15,000	68,970,000	11	12%	60,693,600
รวมราคาคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ และราคาประเมิน			114,950,000		-	81,844,400
ราคาประกันอสังหาริมทรัพย์			114,950,000			

หมายเหตุ :

- อายุอาคารนับจากวันที่ออกเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบ อ.1 เลขที่ 1842/2536
- การหักค่าเสื่อมราคาอาคารใช้เกณฑ์ตามข้อกำหนดของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2568-2569 โดยพิจารณาแยกส่วนประกอบอาคาร งานโครงสร้างมีอายุ 32 ปี สัดส่วนมูลค่า 40% ส่วนงานสถาปัตยกรรมและงานระบบ สัดส่วนมูลค่า 60% มีการปรับปรุงอาคารในปี 2557 ปัจจุบันมีอายุ 11 ปี
- พื้นที่อาคารกำหนดตามใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

6. ข้อจำกัดทางกฎหมายและการใช้ประโยชน์สูงสุด :

การอุดรอนสิทธิ / อาศัย :

การอาศัย	ไม่มี
แนวสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน	ไม่มี
การจดทะเบียนจำยอมให้ที่ดินแปลงอื่น	ไม่มี
เป็นทางเข้าออกตามสภาพ	ไม่เป็น

การเวนคืนของรัฐ : ไม่มี

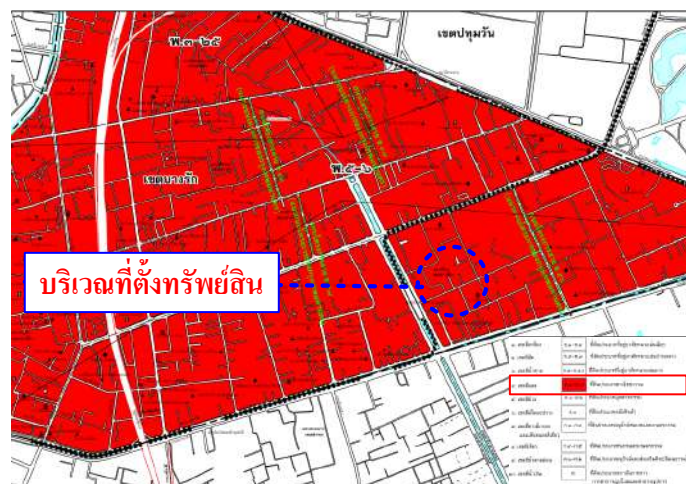
กฎหมายควบคุมอาคาร : การขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร รื้อถอน ดัดแปลงอาคารอยู่ในความดูแลของสำนักงานเขตบางรัก

ป่าไม้ หรือที่ดินสงวนหวงห้ามของรัฐ : ทำการตรวจสอบจาก

- ☐ DSI Map ผลการตรวจสอบ ☒ ไม่อยู่ในพื้นที่สงวนหวงห้ามของรัฐ ☐ อยู่ในพื้นที่
- ☒ Forestinfo.forest.go.th ผลการตรวจสอบ ☒ ไม่อยู่ในพื้นที่สงวนหวงห้ามของรัฐ ☐ อยู่ในพื้นที่
- ☐ NFIC Map ของกรมป่าไม้ ผลการตรวจสอบ ☒ ไม่อยู่ในพื้นที่สงวนหวงห้ามของรัฐ ☐ อยู่ในพื้นที่
- ☐ อื่นๆ

ผังเมือง :

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ-5-6) ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ปัจจุบันมีผลบังคับใช้



ที่ดินประเภท พ. ๕ เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์ เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และ จำพวกที่กำหนดให้ ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วย การสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อ ชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภท ห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการ ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๒) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีต ผสมเสร็จใน ลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการ ก่อสร้างนั้น

(๓) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซ ธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่ สถานีบริการน้ำมัน เชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

(๔) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตาม กฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่ จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๕) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๖) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด

(๗) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็น การก่อสร้างแทนฌาปน สถานที่มีอยู่เดิม

(๘) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน ๘๐ ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มี ขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๙) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่ง มวลชน

(๑๐) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะที่มีขนาดเขต ทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณ โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๑๑) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้ง โครงสร้าง เกิน ๑๐ กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๔๐ เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า ๕๐ เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคาร หรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมัน เชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ

(๑๒) สถานที่เก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๑๓) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๑๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(๑๕) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการ เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๑๖) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๑๗) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๑๘) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๑๙) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร และมีที่ว่างโดยรอบจาก แนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม

(๒๐) สวนสัตว์

(๒๑) สนามแข่งรถ

(๒๒) สนามแข่งม้า

(๒๓) สนามยิงปืน

(๒๔) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๒๕) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

(๒๖) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๗) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๘) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(๒๙) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ ๒๐๐ เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๑๐ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลง ที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑๐ : ๑

(๒) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่าง ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่าง ต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสาม และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

การใช้ประโยชน์สูงสุด : ประกอบกิจการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และร้านค้า ตามการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and best use) หมายถึง การใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สิน ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและทางการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด

7. เงื่อนไขและข้อจำกัด :

1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะสมบูรณ์เมื่อได้รับการประทับตรา และลงลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ เท่านั้น
2. มูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ ถือเป็นความคิดเห็นอิสระของบริษัทฯ ตามวัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า เพื่อนำไปใช้เฉพาะสำหรับลูกค้า และผู้ไ้รายงานที่ระบุชื่อไว้ในรายงานเท่านั้น
3. การสำนารายงานต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทฯ จึงจะนำไปใช้อ้างอิงได้
4. สิทธิและภาระผูกพันต่างๆ ที่มีอยู่ในทรัพย์สิน บริษัทฯ สามารถพิจารณาในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ เฉพาะส่วนที่ลูกค้าได้นำมาแสดงข้อมูลไว้เป็นหลักฐานและ/หรือมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดินเท่านั้น โดยผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และคัดสำเนาจากสำนักงานที่ดิน ซึ่งถือว่ามีความถูกต้องหรือสิทธิตามกฎหมายอย่างถูกต้องเนื่องจากเป็นส่วนราชการที่รับผิดชอบในเรื่องดังกล่าว จึงให้ความสำคัญเป็นลำดับแรกกับข้อมูลในเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดินเหนือกว่าข้อมูลจากแหล่งอื่น
5. ขนาด รูปร่าง และพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน มิได้ทำการรังวัดหรือวัดขนาดจากทรัพย์สินจริง แต่เป็นการคำนวณรายละเอียดจาก สำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แผนผัง แบบพิมพ์เขียว หรือการคาดประมาณจากการนำสำรวจโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่อาจรับผิดชอบในกรณีที่มีความคลาดเคลื่อนในเชิงปริมาณ และ/หรือปัญหาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดดังกล่าว
6. ในการสำรวจเพื่อประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่มิได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรงหรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม
7. การตรวจสอบใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการได้ เว้นแต่จะได้รับหนังสือมอบอำนาจจากเจ้าของอาคาร และยังคงทราบเลขที่ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารที่ขอตรวจสอบนั้นด้วย และการขอตรวจคัดสำเนาเอกสารที่เป็นข้อมูลส่วนบุคคลจากสารบบของกรมที่ดิน สามารถดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น
8. ข้อมูลที่ระบุไว้ในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้มาจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ตามขั้นตอนการสำรวจประเมินราคา และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
9. การให้การเป็นพยานในศาล หรือให้ปากคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จากส่วนราชการต่างๆ เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือเฉพาะต่อลูกค้าของบริษัทฯ โดยมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าก่อนทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น

8. วิธีการประเมินมูลค่า :

- หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า : ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินมูลค่า : ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินเลือกใช้การประเมินราคาด้วยวิธีดังต่อไปนี้

8.1 การประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าเป็นทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันเปรียบเทียบได้ จึงทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินโดยการประเมินราคาที่คิดตามการเปรียบเทียบราคาตลาด รวมกับราคาสิ่งปลูกสร้างโดยการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ ที่เป็นราคาปัจจุบันในการก่อสร้างทรัพย์สินที่มีอรรถประโยชน์คล้ายคลึงกัน หรือเป็นต้นทุนในการก่อสร้างทรัพย์สินนั้นขึ้นใหม่ ณ วันที่ประเมินมูลค่า แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม จากค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ค่าเสื่อมราคาจากการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) รวมถึงค่าเสื่อมราคาจากปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน (External Obsolescence)

การประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้ประเมินได้สำรวจข้อมูลราคาตลาดของที่ดินในบริเวณใกล้เคียง จำนวน 5 ข้อมูลตามรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	: ที่ดินว่างเปล่า
	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยสี่ลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสี่ลม
พิกัด GPS	: 13.725267, 100.531073
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	: ติดกับทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน	: 0-1-00.0 ไร่ หรือ 100.0 ตารางวา
รูปร่างที่ดิน/หน้ากว้างติดถนน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีด้านติดถนน ประมาณ 15 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟส่องสว่างถนน และ ท่อระบายน้ำ
ข้อจำกัด/ผังเมือง	: โซนพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทเป็นที่ดินพาณิชยกรรม (พ.-5)
ลักษณะและสภาพทรัพย์สิน	: ที่ดินมีการพัฒนาถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอนถนนผ่านหน้า
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 08-1732-9399 ติดต่อคุณตึก
ราคาเสนอขาย	: 70,000,000 บาท หรือ ตารางวาละ 700,000 บาท
วันที่เสนอขาย	: 7 สิงหาคม 2568
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสาธารณูปโภคคล้ายกัน รูปร่างที่ดิน หน้ากว้างติดถนนด้อยกว่าทรัพย์สิน ถนนผ่านหน้าดีกว่า มีขนาดเนื้อที่คือน้อยกว่า	

ข้อมูลเปรียบเทียบ 2 : ที่ดินว่างเปล่า	
	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ดิดชอยพัฒนา 2 ถนนสีลม
พิกัด GPS	: 13.724919, 100.533611
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	: ประมาณ 330 เมตร
เนื้อที่ดิน	: 0-1-85.0 ไร่ หรือ 185.0 ตารางวา
รูปร่างที่ดิน/หน้ากว้างติดถนน	: หลายเหลี่ยม (คล้ายตัวแอล) มีด้านติดถนน ประมาณ 3 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟส่องสว่างถนน และ ท่อระบายน้ำ
ข้อจำกัด/ผังเมือง	: โซนพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทเป็นที่ดินพาณิชยกรรม (พ.-5)
ลักษณะและสภาพทรัพย์สิน	: ที่ดินมีการพัฒนาถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอนถนนผ่านหน้า
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 08-0282-6624 ติดต่อคุณทิพย์ (ตัวแทนขาย)
ราคาเสนอขาย	: 138,750,000 บาท หรือ ตารางวาละ 750,000 บาท
วันที่เสนอขาย	: 7 สิงหาคม 2568
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้ง และสาธารณูปโภคคล้ายกัน สภาพแวดล้อม ถนนผ่านหน้าดีกว่า รูปร่างที่ดิน และ หน้ากว้างติดถนนดีกว่าทรัพย์สิน มีขนาดเนื้อที่ดินใกล้เคียงกัน	

ข้อมูลเปรียบเทียบ 3 : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	
	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ดิดชอยสาทร 8
พิกัด GPS	: 13.723268, 100.531610
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	: ประมาณ 320 เมตร
เนื้อที่ดิน	: 0-2-56.0 ไร่ หรือ 256.0 ตารางวา
รูปร่างที่ดิน/หน้ากว้างติดถนน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีด้านติดถนน ประมาณ 26 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟส่องสว่างถนน และ ท่อระบายน้ำ
ข้อจำกัด/ผังเมือง	: โซนพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทเป็นที่ดินพาณิชยกรรม (พ.-5)
ลักษณะและสภาพทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ไม่ค้ำเนินถึงสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ เนื่องจากอาคารมีสภาพเก่า) พัฒนาถมดินแล้ว ระดับดินสูงเสมอนถนนผ่านหน้า
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 08-2850-7119 ติดต่อ คุณวีรเมศวร์
ราคาเสนอขาย	: 230,400,000 หรือ ตารางวาละ 900,000 บาท
วันที่เสนอขาย	: 7 สิงหาคม 2568
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้ง รูปร่างที่ดิน หน้ากว้างติดถนน และสาธารณูปโภคคล้ายกัน สภาพแวดล้อม ศักยภาพการใช้ประโยชน์ ถนนผ่านหน้าดีกว่า ขนาดเนื้อที่ดินใกล้เคียงกัน	

ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	: ที่ดินว่างเปล่า
	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ดิดซอยสีลม 26 ถนนสีลม
พิกัด GPS	: 13.724444, 100.521495
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	: ประมาณ 1.30 กิโลเมตร
เนื้อที่ดิน	: 0-2-10.0 ไร่ หรือ 210.0 ตารางวา
รูปร่างที่ดิน/หน้ากว้างติดถนน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีด้านติดถนน ประมาณ 16 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟส่องสว่างถนน และ ท่อระบายน้ำ
ข้อจำกัด/ผังเมือง	: โซนพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทเป็นที่ดินพาณิชยกรรม (พ.-5)
ลักษณะและสภาพทรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า ได้รับการพัฒนาถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอนถนนผ่านหน้า
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 08-6973-5507 ติดต่อ ตัวแทนขาย
ราคาเสนอขาย	: 200,000,000 บาท หรือ ตารางวาละ 952,380 บาท
วันที่เสนอขาย	: 7 สิงหาคม 2568
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้ง รูปร่างที่ดิน หน้ากว้างติดถนน สภาพแวดล้อม ศักยภาพการใช้ประโยชน์ ขนาดเนื้อที่ดินน้อยกว่า ถนนผ่านหน้า สาธารณูปโภคใกล้เคียงกัน	

ข้อมูลเปรียบเทียบ 5 : ที่ดินว่างเปล่า	
	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ดิดซอยสันติภาพ ถนนสุขุมวิท
พิกัด GPS	: 13.729393, 100.525193
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	: ประมาณ 1.40 กิโลเมตร
เนื้อที่ดิน	: 0-1-33.0 ไร่ หรือ 133.0 ตารางวา
รูปร่างที่ดิน/หน้ากว้างติดถนน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีด้านติดถนน ประมาณ 21 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟส่องสว่างถนน และ ท่อระบายน้ำ
ข้อจำกัด/ผังเมือง	: โซนพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทเป็นที่ดินพาณิชยกรรม (พ.-5)
ลักษณะและสภาพทรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า ได้รับการพัฒนาถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอนถนนผ่านหน้า
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 06-3698-2956 ติดต่อ ตัวแทนขาย
ราคาเสนอขาย	: 55,000,000 หรือ ตารางวาละ 413,533 บาท
วันที่เสนอขาย	: 7 สิงหาคม 2568
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม และสาธารณูปโภคคล้ายกัน แต่มีขนาดเนื้อที่ดินน้อยกว่า รูปแปลงที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน	

ตาราง การวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดที่ดิน

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	ถนนภายใน โครงการตริณีดี คอมเพล็กซ์	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยสลิมน 3	ซอยพิพัฒน์ 2	ซอยสาทร 8
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ไฟส่องถนน	ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ไฟส่องถนน	ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ไฟส่องถนน	ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ไฟส่องถนน
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	เขตทางกว้าง 4 ม. ผิวจราจรคสล กว้าง 3 ม.	เขตทางกว้าง 4 ม. ผิวจราจรคสล กว้าง 5 ม.	เขตทางกว้าง 8 ม. ผิวจราจรคสล กว้าง 6 ม.	เขตทางกว้าง 8 ม. ผิวจราจรคสล กว้าง 6 ม.
ผังเมือง	สีแดง	สีแดง	สีแดง	สีแดง
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	27.00 เมตร	15.00 เมตร	3.00 เมตร	26.00 เมตร
เนื้อที่ดิน	0-2-1.0 ไร่	0-1-0.0 ไร่	0-1-85.0 ไร่	0-2-56.0 ไร่
ราคาเสนอขาย / ซื้อขาย		เสนอขาย 700,000 บาท/ตารางวา	เสนอขาย 750,000 บาท/ตารางวา	เสนอขาย 900,000 บาท/ตารางวา
ปรับต่อโรง / ปรับเวลา		-5% - 35,000 บาท/ตารางวา	-5% - 37,500 บาท/ตารางวา	-5% - 45,000 บาท/ตารางวา
ปรับระดับดิน	เสมอถนน	เสมอถนน - บาท/ตารางวา	เสมอถนน - บาท/ตารางวา	เสมอถนน - บาท/ตารางวา
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		665,000 บาท/ตารางวา	712,500 บาท/ตารางวา	855,000 บาท/ตารางวา
1. ทำเล	พาณิชย์กรรม	0% - คล้ายกัน	0% - คล้ายกัน	0% - คล้ายกัน
2. สภาพแวดล้อม	ย่านพาณิชย์กรรม	0% - คล้ายกัน	-1% - 7,125 ดีกว่า	-2% - 17,100 ดีกว่า
3. ศักยภาพการพัฒนา/การใช้ประโยชน์	พาณิชย์กรรม	3% 19,950 ด้อยกว่า	3% 21,375 ด้อยกว่า	-2% - 17,100 ดีกว่า
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ไฟส่องถนน	0% - คล้ายกัน	0% - คล้ายกัน	0% - คล้ายกัน
5. ถนนผ่านหน้าที่ดิน	เขตทางกว้าง 4 ม. ผิวจราจรคสล กว้าง 3 ม.	-1% - 6,650 ดีกว่า	-3% - 21,375 ดีกว่า	-2% - 17,100 ดีกว่า
6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย	วิเคราะห์กฎหมายที่มีผลกระทบ	0% - คล้ายกัน	0% - คล้ายกัน	-2% - 17,100 ดีกว่า
7. รูปร่างที่ดิน / หน้ากว้างที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า 27.00 เมตร	3% 19,950 ด้อยกว่า	5% 35,625 ด้อยกว่า	0% - คล้ายกัน
8. ขนาดเนื้อที่ดิน	0-2-1.0 ไร่	5% 33,250 ด้อยกว่า	0% - คล้ายกัน	0% - คล้ายกัน
ราคาหลังการปรับแก้		731,500 บาท/ตารางวา	741,000 บาท/ตารางวา	786,600 บาท/ตารางวา
Total Absolute Adjustment	351,200	114,800.00	123,000.00	113,400.00
% Adjust	1.00	0.32688	0.35023	0.32289
Invert	9.01	3.05923	2.85528	3.09700
Comparability Portion	1.00	0.33948	0.31685	0.34367
ราคาประเมิน	750,000 (บาท/ตารางวา)	248,329.84	234,784.58	270,331.94

สรุป มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) มีมูลค่าดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน		ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน 201.0 ตารางวา ละคร 750,000 บาท	:	150,750,000
อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	:	81,844,400
รวมราคาทรัพย์สิน	:	232,594,400
(พิเศษ)	:	232,590,000

8.2 วิธีกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flows) มูลค่าตลาดของทรัพย์สินจะคำนวณได้จากมูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) ของรายได้หลังจากหักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (Net Operating Income: NOI) ซึ่งเป็นรายรับก่อนการหักดอกเบี้ยจ่าย, ค่าเสื่อมราคา และภาษี (EBITDA) รวมกับมูลค่าท้ายสุดเมื่อสิ้นสุดโครงการ (Terminal Value) แล้วนำมาแปลงเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม (Discounted Rate) โดยอัตราคิดลดจะเป็นอัตราผลตอบแทน (Overall Rate) ที่ครอบคลุมถึงต้นทุนทางการเงิน (Cost of finance) และความเสี่ยง (Risk) ของการลงทุนในโครงการ

ภาพรวมของธุรกิจ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และอาคารที่อยู่อาศัยรวมอื่นๆเพื่อเช่า กรุงเทพมหานคร

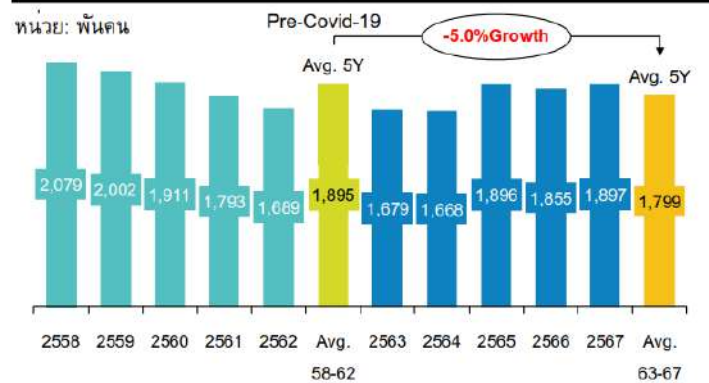
จากภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2567 ที่มีอัตราการเติบโตของ GDP อยู่ที่ 2.5% ซึ่งได้รับแรงหนุนหลักจากการบริโภคภาคเอกชนและการลงทุน ภาครัฐที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น รวมถึงการส่งออกสินค้าและจำนวนนักท่องเที่ยวที่ปรับตัวสูงขึ้น แม้ว่าการลงทุนภาคเอกชนจะหดตัวเล็กน้อย ส่งผลให้ความต้องการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามีทิศทางขยายตัวเพิ่มขึ้น สะท้อนจากพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ทั่วประเทศในปี 2567 ที่ขยายตัว 10.1%YoY ด้วยพื้นที่ 1.85 ล้าน ตร.ม. จำนวน 1,819 อาคาร เพิ่มขึ้น 9.3%YoY ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการต่อ ตลาดอพาร์ทเมนต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากปัจจัยบวกด้านการท่องเที่ยวและการบริโภคภายในประเทศที่ฟื้นตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของการลงทุนใหม่ที่เกิดขึ้นในสภาวะที่ตลาดอพาร์ทเมนต์บางส่วนยังคงมีอุปทาน เดิมที่สูง จะยังทำให้การแข่งขันมีความรุนแรงมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการมี การปรับกลยุทธ์ โดยเน้นพัฒนาโครงการขนาดเล็กและให้ความสำคัญมากขึ้นกับการวิเคราะห์ทำเล กลุ่มเป้าหมาย และสร้างจุดเด่นที่แตกต่าง เพื่อรับมือกับสถานการณ์ตลาดในปัจจุบัน

รูปที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักทั่วประเทศ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

รูปที่ 2 จำนวนนักศึกษาในสถาบันอุดมศึกษาทั้งหมดทั่วประเทศ



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา

หากพิจารณาในช่วงไตรมาสแรกของปี 2568 พบว่า การออก ใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักทั่วประเทศมีจำนวนพื้นที่รวม 4.19 แสน ตร.ม. หดตัวลง 6.4%YoY จากปี 2567 ทั้งปีที่ขยายตัวได้ถึง 10.1%YoY สะท้อนแนวโน้มการลงทุนที่ชะลอตัวลง โดยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ซึ่งเคยเป็นพื้นที่ที่มีการออกใบอนุญาตสูงสุดและขยายตัวได้ 38.7%YoY ในปี 2567 แต่ ในไตรมาสแรกของปี 2568 พบว่าหดตัวลง 51.4%YoY โดยมีพื้นที่การขออนุญาตฯ อยู่ที่ 22,454 ตร.ม. ขณะที่ จ.ปทุมธานีมีพื้นที่การออกใบอนุญาตฯ สูงกว่ากรุงเทพมหานคร ส่วนภูมิภาคที่มีการขยายตัวดีในไตรมาสแรกนี้ ได้แก่ ภาคตะวันออก มีการออกใบอนุญาตฯ สูงสุด จากการขยายตัวเพิ่มขึ้นใน จ.ชลบุรี โดยมีพื้นที่ออกใบอนุญาตฯ 1.40 แสน ตร.ม. สูงสุดในประเทศ ส่วนภาคใต้ที่ขยายตัวดีใน จ.ภูเก็ต และภาคเหนือที่เพิ่มขึ้นใน จ.เชียงใหม่ เป็นสำคัญ ขณะที่ภาคอีสาน ภาคตะวันตก และภาคกลางหดตัวในไตรมาสแรก ทั้งนี้ผู้ประกอบการยังคงเล็งการลงทุนเฉพาะพื้นที่ศักยภาพ เช่น ย่านอุตสาหกรรมหรือเขตเศรษฐกิจตามเมืองท่องเที่ยวและจังหวัดศูนย์กลางธุรกิจ ในภูมิภาคต่างๆ เป็นหลัก

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักจังหวัดสำคัญ

ภาค/จังหวัด	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)		เปลี่ยนแปลง (%YoY)	
	ปี 2567	1Q68	ปี 2567	1Q68
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	936,264	105,944	38.7	-51.4
- ปทุมธานี	291,660	38,323	160.0	-62.6
- กรุงเทพมหานคร	306,020	22,454	20.1	-61.4
- สมุทรสาคร	79,542	15,087	42.3	71.0
- สมุทรปราการ	158,236	12,126	21.9	-53.1
- นครปฐม	42,751	10,865	-31.4	38.8
- นนทบุรี	58,055	7,089	-3.6	-52.8

สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่กรุงเทพฯ ในไตรมาสแรกของปี 2568 พบว่า มีจำนวนอุปทาน 17,132 ยูนิต เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 3.3% จาก ณ สิ้นปีก่อน โดย 65.5% ของอุปทานทั้งหมด ตั้งอยู่ในพื้นที่สุขุมวิท ด้านอุปสงค์พบว่าปรับตัวดีขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อน 4.5% มาอยู่ที่ 14,644 ยูนิต ส่งผลให้อัตราการเข้าพักขยายตัวมาอยู่ที่ระดับ 85.5% และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับโครงการเกรดเอเพิ่มขึ้น 3.0%YTD อยู่ที่ 1,209 บาท/ตร.ม./เดือน โดยพื้นที่สุขุมวิทเป็นทำเลที่ได้รับความนิยมสูงสุดในหมู่ ชาวต่างชาติ คิดเป็นสัดส่วนกว่า 64.4% ของอุปสงค์ทั้งหมดและมีอัตรา การเข้าพักอยู่ที่ 84.0% รองลงมาเป็นพื้นที่สีลม/สาทร มีสัดส่วนราว 17.0% ทั้งนี้ ยังมีโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมีแผนที่จะก่อสร้างในอนาคตเข้ามาเติมอุปทานในตลาดอย่างต่อเนื่อง

รูปที่ 3 ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่กรุงเทพฯ

	ปี 2567	1Q68	%YTD
 อุปทาน (ยูนิต)	16,585	17,132	3.3
 อุปสงค์ (ยูนิต)	14,017	14,644	4.5
 อัตราการเข้าพัก	84.5	85.5	1.1
 ค่าเช่าเฉลี่ยเกรด A*	1,174	1,209	3.0

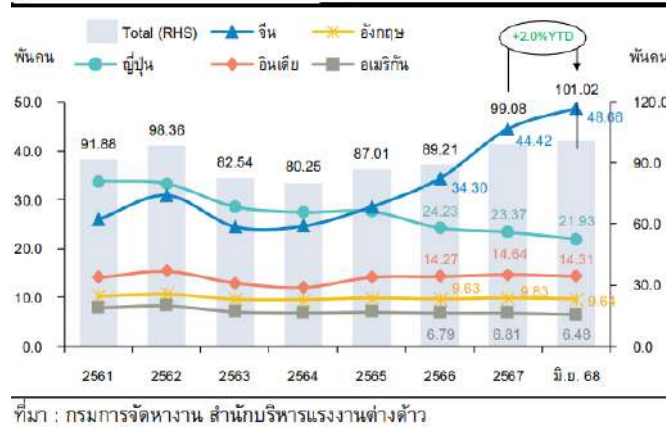
*บาท/ตร.ม./เดือน

ที่มา : CBRE

ปัจจุบันธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ยังคงพึ่งพากลุ่มลูกค้าต่างชาติ ที่เข้ามาทำงานในไทยเป็นหลัก โดยข้อมูล ณ เดือนมิถุนายน 2568 จาก กรมการจัดหางานแสดงให้เห็นว่า ชาวต่างชาติ 5 สัญชาติหลักที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยมีจำนวนรวม 101,022 คน เพิ่มขึ้น 2.0% จาก ณ สิ้นปี 2567 การเติบโตนี้ส่วนใหญ่มาจากชาวจีนซึ่งมีจำนวนสูงสุดถึง 48,660 คน คิดเป็นสัดส่วน 48.2% อันเป็นผลจากการเข้ามาลงทุนของจีนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในทางกลับกันชาวญี่ปุ่นมีจำนวนลดลงอยู่ที่ 21,926 คน ซึ่งเป็นแนวโน้มที่เกิดขึ้นต่อเนื่องจากหลายปัจจัย ทั้งเศรษฐกิจที่ชะลอตัวการแข่งขันทางธุรกิจที่รุนแรงจนนำไปสู่การควบคุมต้นทุน รวมถึงการที่

บริษัทญี่ปุ่นขยายการลงทุนไปยังประเทศที่มีต้นทุนต่ำกว่า นอกจากนี้ ชาวอินเดีย อังกฤษ และอเมริกัน ก็พบว่ามีการจ้างงานในไทยที่ลดลงเช่นกัน

รูปที่ 4 จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยแบ่งตามสัญชาติ



แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

แนวโน้มธุรกิจอาร์ทเม้นท์ทำให้เราอยู่ในระยะอีก 1 ปีข้างหน้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ใกล้สถานศึกษา ยังคงมีการแข่งขันที่รุนแรงทั้ง จากผู้ประกอบการเดิมที่พยายามรักษาลูกค้าและผู้เล่นรายใหม่ที่ ททยอยเข้ามา ในตลาดปัจจัยสำคัญคือจำนวนนักศึกษาที่ขยายตัวได้อย่างจำกัด ซึ่งเป็นผลจากโครงสร้างประชากรของประเทศไทยที่เปลี่ยนแปลง ไปสู่สังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์ อัตราการเกิดที่ต่ำลงต่อเนื่องส่งผลให้ ประชากรวัยเด็กและวัยแรงงานลดลง ขณะที่ผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น การเปลี่ยนแปลงนี้ไม่เพียงกระทบต่อภาคการศึกษาโดยตรง แต่ยังลดทอนกำลังซื้อและเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคโดยรวมในระยะยาว นอกจากนี้ อาร์ทเม้นท์ที่เน้นทำในย่านธุรกิจและอุตสาหกรรมที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นวัยทำงานก็กำลังเผชิญกับแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ที่ยังคงมีความไม่แน่นอนสูง ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกส่งผลกระทบต่อการทำงานและการลงทุน ฐานะการเงินของครัวเรือนและภาคธุรกิจยังคงเปราะบางส่งผลให้หลายบริษัท ต้องลดการทำงานเพื่อควบคุมต้นทุน รวมถึงการนำเทคโนโลยีและ เครื่องจักรมาใช้ทดแทนแรงงานคน การลดลงของจำนวนผู้ใช้งานทำหรือ รายได้ที่ไม่มั่นคงนี้กระทบโดยตรงต่อกำลังซื้อและความสามารถในการ จ่ายค่าเช่าของผู้เช่า ทำให้อัตราการใช้พื้นที่เหล่านั้นปรับลดลงได้ ผู้ประกอบการจึงต้องบริหารจัดการรายได้ต้นทุนและรักษาระดับการเช่า เพื่อประคับประคองธุรกิจต่อไป

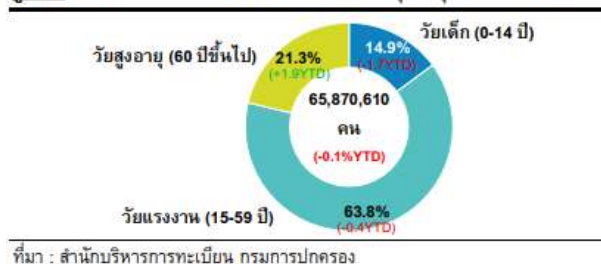
สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอาร์ทเม้นท์ที่ซึ่งเน้นให้บริการลูกค้า ชาวต่างชาติเป็นหลัก คาดว่ายังขยายตัวได้ แม้อาจจะลดลงจากการ แข่งขันจากโรงแรมระดับกลางถึงสูง รวมถึงคอน โดมิเนียมปล่อยเช่าที่ สามารถเสนอราคาที่แข่งขันได้ และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกที่ อาจลดความต้องการที่พักจากนักธุรกิจและแรงงานต่างชาติโดยเฉพาะ ชาวญี่ปุ่นที่เคยเป็นกลุ่มลูกค้าหลัก อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยหนุนหลัก จากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและแรงงานต่างชาติบางกลุ่มที่ เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ความต้องการที่พักระยะสั้นและระยะยาวปรับตัวดีขึ้น แนวโน้มค่าเช่าจึงมีการเติบโตตามอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น รวมถึงความต้องการ ที่พักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก

สะดวกครบครัน จากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปโดยมีแนวโน้มที่จะเลือกที่พักที่สามารถปรับตัว เข้ากับการทำงานระยะยาวจากต่างประเทศ (Workation & Digital Nomad) ซึ่ง เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สามารถตอบ โจทย์ความยืดหยุ่น ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันและบรรยากาศที่เหมาะสมกับการทำงานและใช้ชีวิต โดย ทำเลที่ตั้งยังคงสำคัญ โดยเฉพาะในพื้นที่สุขุมวิทที่เป็นที่นิยมสูงสุด การพัฒนาโครงการแบบ Mixed-use และ Hybrid Development พร้อม ด้วยสิ่งอ ำนวยความสะดวกที่ตอบโจทย์ไลฟ์ สไตล์ เช่น ฟิตเนส, Coworking space จะเป็นปัจจัยสำคัญในการดึงดูดและรักษาผู้เช่า

กลุ่มเป้าหมาย

ทั้งนี้ แม้จะมีกลุ่มลูกค้าที่ต่างกัน แต่ทั้งอพาร์ทเมนต์ให้เช่าทั่วไป และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ยังคงต้อง เผชิญกับความท้าทายร่วมกันจาก ปริมาณอุปทานเดิมที่มีอยู่มากในตลาดและอุปทานใหม่ที่จะทยอยเข้ามา อย่าง ต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านธุรกิจสำคัญๆ ซึ่งยังจะทำให้การแข่งขันรุนแรงขึ้น ผู้ประกอบการทั้งรายเก่าและ รายใหม่จึงต้องพยายาม รักษาจำนวนผู้เช่าไม่ให้ลดลงและหาแนวทางในการสร้างความแตกต่าง เพื่อดึงดูดลูกค้า นอกจากนี้ ต้นทุนการลงทุนและการดำเนินงานที่อยู่ในระดับสูง ยังคงเป็นแรงกดดันสำคัญสำหรับ ผู้ประกอบการที่ส่งผลให้ ระยะเวลาคืนทุนยาวนานขึ้นและอัตราผลตอบแทนมีแนวโน้มปรับตัว ลดลง ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์การดำเนินงานให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น เน้นการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมี ประสิทธิภาพพัฒนาบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตรงกับความต้องการของ กลุ่มเป้าหมาย และอาจ พิจารณาหาช่องทางในการสร้างรายได้เพิ่มเติม เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในตลาดที่ท้าทายนี้

รูปที่ 5 สัดส่วนจำนวนประชากรไทยจำแนกตามกลุ่มอายุ ณ มี.ย. 2568



ที่มา: <https://www.lhbank.co.th/getattachment/c8792c36-8fe9-4eb2-8536-f9b7c120d63f/economic-analysis-Industry-Outlook-2025-Apartment-2025>

ข้อมูลโรงแรม และสถานที่พักในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน

ข้อมูลเปรียบเทียบ 6 : SABAI SATHORN SERVICE APARTMENT อาคารสูง 8 ชั้น

ระดับ : 4 ดาว (ที่มาจาก Agoda)

ที่ตั้ง : เลขที่ 57 ซอยสาทร 10 ถนนสาทร

จำนวนห้องพัก : 50 ห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวก : ลิฟท์โดยสาร สระว่ายน้ำ ฟิตเนส อินเทอร์เน็ตไร้สาย และที่จอดรถ

โทรศัพท์ : 0-2267-3999

เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้งดีกว่า สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงทรัพย์สิน โรงแรมขนาดใกล้เคียงทรัพย์สิน



แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	
แบบห้อง 1 Bedroom 1 Bathroom	45.00	46,800.00	1,040.00
แบบห้อง 2 Bedroom 2 Bathroom	70.00	67,860.00	969.43
แบบห้อง 3 Bedroom 3 Bathroom	100.00	86,580.00	865.80
เฉลี่ย	71.67	67,080.00	958.41

ข้อมูลเปรียบเทียบ 7 : At 21 Saladaeng อาคารสูง 7 ชั้น

ระดับ : 4 ดาว (ที่มาจาก Agoda)

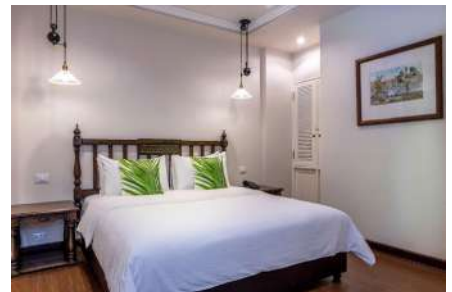
ที่ตั้ง : เลขที่ 21 ซอยยมราช ถนนสาเลาแดง

จำนวนห้องพัก : 45 ห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวก : ลิฟท์โดยสาร สระว่ายน้ำ ร้านอาหาร อินเทอร์เน็ตไร้สาย และที่จอดรถ

โทรศัพท์ : 0-2636-0131, 0-2360-0155

เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกดีกว่าทรัพย์สิน โรงแรมขนาดใกล้เคียง
ทรัพย์สิน



แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	
แบบห้อง Studio	42.00	68,000	1,619.05
แบบห้อง Executive Suite	60.00	78,000	1,300.00
แบบห้อง Elite Suite / Premier Suite	80.00	98,000	1,225.00
แบบห้อง Family Suite	120.00	108,000	900.00
เฉลี่ย	75.50	88,000.00	1,261.01

ข้อมูลเปรียบเทียบ 8 : Baan Pipat Exclusive Residence อาคารสูง 8 ชั้น

ระดับ : 3 ดาว (ที่มาจาก Agoda)

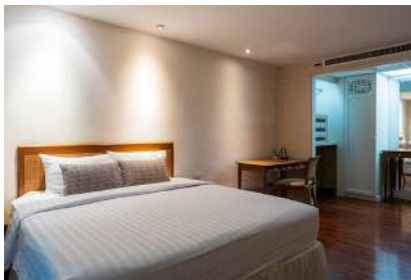
ที่ตั้ง : เลขที่ 21/2 ซอยสีลม 3 ถนนสีลม

จำนวนห้องพัก : 28 ห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวก : ลิฟต์โดยสาร สระว่ายน้ำ อินเทอร์เน็ตไร้สาย และที่จอดรถ

โทรศัพท์ : 0-2267-8855, 081-913-9293

เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้งดีกว่า สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงทรัพย์สิน โรงแรมขนาดใกล้เคียงทรัพย์สิน



แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	
แบบห้อง 1 Bedroom 1 Bathroom	65.0	40,000.00	615.38
แบบห้อง 2 Bedroom 2 Bathroom	120.0	55,000.00	458.33
แบบห้อง 3 Bedroom 3 Bathroom	187.0	80,000.00	427.81
เฉลี่ย	124.00	58,333.33	500.51

ข้อมูลเปรียบเทียบ 9 : 181 Apartment อาคารสูง 5 ชั้น

ระดับ : 2 ดาว (ที่มาจาก Agoda)

ที่ตั้ง : เลขที่ 18/1 ซอยสีลม 3 ถนนสีลม

จำนวนห้องพัก : 24 ห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวก : ลิฟต์โดยสาร อินเทอร์เน็ตไร้สาย และที่จอดรถ

โทรศัพท์ : 09-4264-1528

เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน สิ่งอำนวยความสะดวกดีกว่าทรัพย์สิน

โรงแรมขนาดเล็กกว่าทรัพย์สิน



แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	
แบบห้อง 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	27.00	14,500.00	537.04
เฉลี่ย	27.00	14,500.00	537.04

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เป็นการคาดประมาณการดำเนินการกิจการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์จากการคาดประมาณการรายได้จากอัตราห้องพัสดุสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เป็นการประมาณการจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายทางการบริหารทั่วไปในกิจการประเภทเดียวกันของนักลงทุนทั่วไป จึงมิได้คำนึงถึงผลประโยชน์ที่ผ่านมาของผู้ดำเนินการ (Going Concern)

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม แต่เนื่องจากไม่มีใบอนุญาตประกอบกิจการประเภทโรงแรม ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้พิจารณาประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานเป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ตามข้อกำหนดของกฎหมาย

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เปิดดำเนินการมา 32 ปี โดยการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ตั้งสมมติฐานการพัฒนาทรัพย์สิน เป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักรวม 72 ห้อง โดยวิเคราะห์รายได้ รายจ่ายเปรียบเทียบกับตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ในระดับเดียวกัน มีรายละเอียดการวิเคราะห์ ดังนี้

1 ประเมินการรายได้

- 1.1 ส่วนที่ 1 รายได้จากห้องพัก (Rooms Revenue) อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) ประมาณอัตราค่าเช่าห้องพัก แยกตามประเภทห้องพักดังนี้

รายการห้องพัก	พื้นที่ (ตร.ม.)	ห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)		รายได้ศักยภาพ (บาท/เดือน)
			(บาท/ห้อง)	(บาท/ตรม.)	
1. Premier	36	72	40,000	1,111	2,880,000
รวมห้องพัก/รายได้ศักยภาพ		72			2,880,000
เฉลี่ยค่าเช่าห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)					40,000
อัตรการเข้าพัก ปีแรก 60% ปีที่สอง 65% ปีที่สาม 70% ปีที่สี่ 75% ปีที่ห้า 80% และปีถัดไป 85%					
อัตราเพิ่มค่าเช่า 6% ทุก 3 ปี					
หมายเหตุ : ราคาห้องพัก เป็นราคาเสนอขายปัจจุบัน					

- 1.2 รายได้อื่น (MOD: Minor Operating Department) จากค่าบริการด้านต่างๆ ของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เช่น ชักรีด บริการรถรับส่ง ทัวร์ และการแลกเปลี่ยนเงินตรา การคาดประมาณรายได้อื่น มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 3 จากรายได้ห้องพัก

- 1.3 ส่วนที่ 2 รายได้จากพื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) ประมาณอัตราค่าเช่าพื้นที่ แยกตามประเภทพื้นที่ดังนี้

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้านค้า (ร้าน)	อัตราค่าเช่าห้อง (บาท/เดือน)		รายได้ศักยภาพ (บาท/เดือน)
			(บาท/ตรม.)	(บาท/ร้านค้า)	
1. พื้นที่ชั้นใต้ดิน	357.46	69	800	4,144	55,200
2. พื้นที่ชั้น 1 (Villa)	487.43	1	320	155,978	155,978
รวมห้องพัก/รายได้ศักยภาพ					70
					211,6178
สำหรับชั้นใต้ดิน อัตราการใช้พื้นที่ ปีแรก 0% ปีที่สอง 35% ปีที่สาม 45% ปีที่สี่และปีที่ห้า 55% ปีถัดไป 65%					
สำหรับชั้น 1 อัตราการใช้พื้นที่ ปีแรกถึงปีสิ้นสุดประมาณการ 100% (เนื่องจากมีผู้เช่าเหมาเช่าทั้งหมด-วิลล่าฯ)					
อัตราเพิ่มค่าเช่า 6% ทุก 3 ปี (ทั้งสองชั้น)					

หมายเหตุ : พื้นที่ชั้น 1 เป็นลักษณะเหมาค่าเช่าทั้งชั้น จึงคิดอัตราค่าเช่าแบบมีส่วนลดจากค่าเช่าร้านค้าย่อย

2 การคาดประมาณรายจ่าย (Expenses)

2.1 ต้นทุนขาย (Cost of Goods Sold) ได้แก่

- ต้นทุนห้องพัก ประกอบด้วย เครื่องใช้ในห้องพัก ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับห้องพัก และเบ็ดเตล็ดอื่นๆ

คาดประมาณต้นทุนห้องพัก 15% ของรายได้ห้องพัก

2.1.2 ต้นทุนของรายได้อื่นๆ 30% ของรายได้อื่นๆ

2.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Administrative and General Expenses)

ค่าบริหารจัดการ (Administrative and management expenses) 12% ของรายได้รวม

ตามเกณฑ์การประกอบกิจการของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ต่างๆ ไป จะมีสัดส่วนของเงินและค่าจ้าง ประมาณ 12-20% ของรายได้ ทั้งนี้อ้างอิงจากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง สำหรับอาคาร “โกลว์ สตูดิโอ” โดยปรับเพิ่มทุกปี ปีละ 2%

ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย (Marketing & Promotion) 2% ของรายได้ค่าห้องพัก

ค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สิน (Property repair & maintenance) 2% ของรายได้รวม

ค่าสาธารณูปโภค (Utilities expenses) 8% ของรายได้รวม

ค่าสิทธิการใช้ทางในโครงการ 20,000 บาท/เดือน

เพื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) 1% ของรายได้รวม

2.3 ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)

ค่าเบี้ยประกันภัย	(Insurance fee)	80,679.07	บาท (อ้างอิงจากกรมธรรม์ที่ได้รับจากลูกค้า)
ภาษีทรัพย์สิน	(Property tax)	8,888.39	บาท โดยคิดอัตราคงที่ตลอดการประมาณการ

2.4 เงินสำรองและค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Reserve for replacement)

สำรองเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Capital Expenditure & Other) 2% ของรายได้รวม

3 อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) 7%

4 อัตราคิดลด (Discounted rate) 9% คิดจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของทรัพย์สิน (Capitalization Rate) 7% รวมกับอัตราการเติบโตเฉลี่ยของรายได้ในระยะยาว (Average Long Term Growth Rate) 2%

5 มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ประมาณจากรายได้ในปีถัดจากปีสุดท้ายของการดำเนินงาน แล้วทำการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง

9. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน :

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน :

9.1 ต้นทุนทดแทนสุทธิ :

รายละเอียดทรัพย์สิน		ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน 201.0 ตารางวา 750,000 บาท	:	150,750,000
อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	:	81,844,400
รวมราคาทรัพย์สิน	:	232,594,400
(พิเศษ)	:	232,590,000

9.2 กระแสเงินสดสุทธิ : 270,200,000 บาท

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : ด้วยวิธี กระแสเงินสดสุทธิ 270,200,000 บาท

คำรับรองของผู้ประเมินมูลค่า :

ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สินขอรับรองว่า ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่าง
ระมัดระวัง ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยได้คำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่มี
ผลกระทบต่อมูลค่าและขอรับรองว่าบริษัทและผู้ประเมินไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือผลประโยชน์ใดๆ ในทรัพย์สิน
ที่ทำการประเมินมูลค่าทั้งในทางตรงหรือโดยทางอ้อม



(นายวิรัช ยุเรศรัตนานนท์)

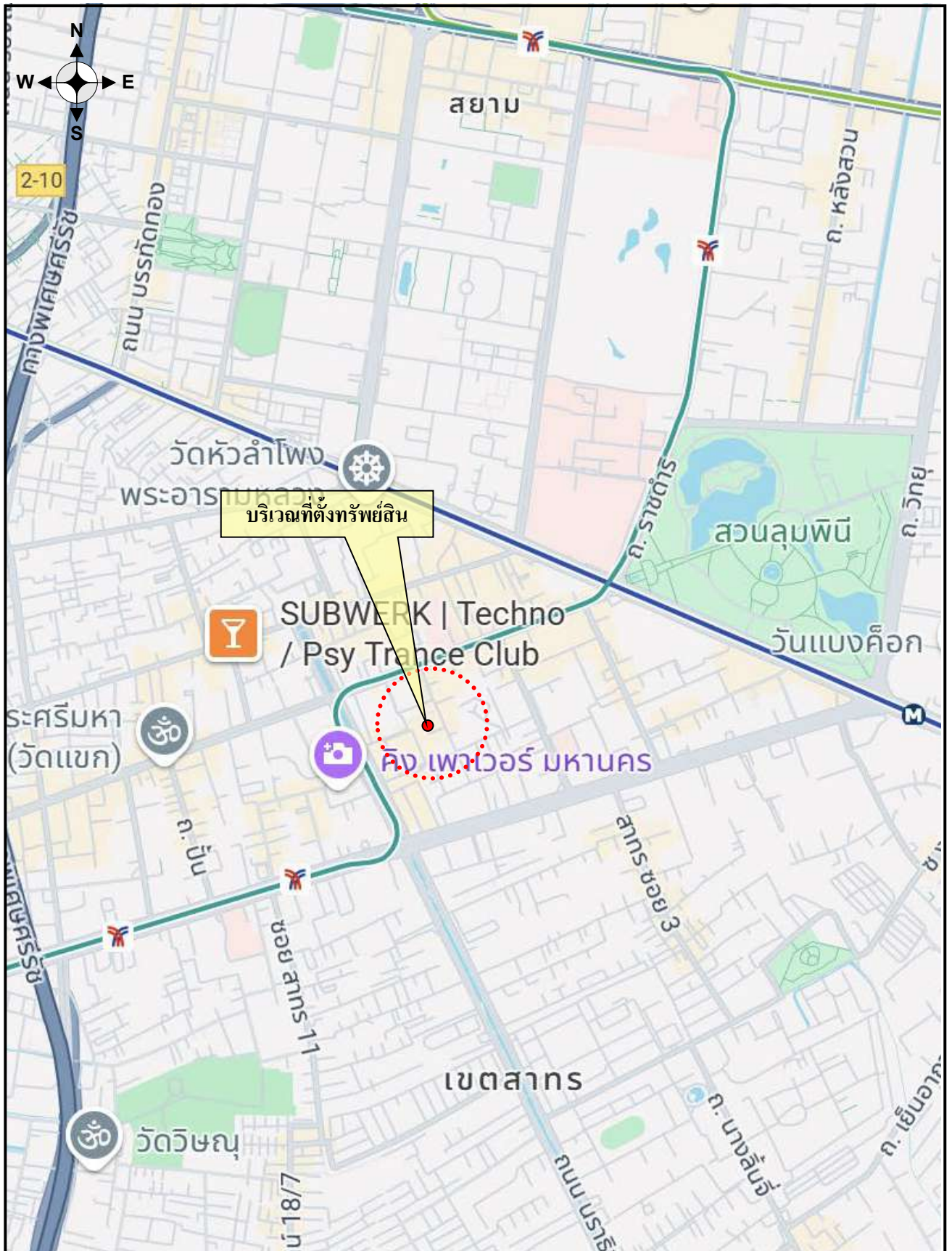
ผู้สำรวจ/ประเมินราคา



(นายตฤณ กาญจนเสรีกุล)

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ วฒ.264

ภาคผนวก



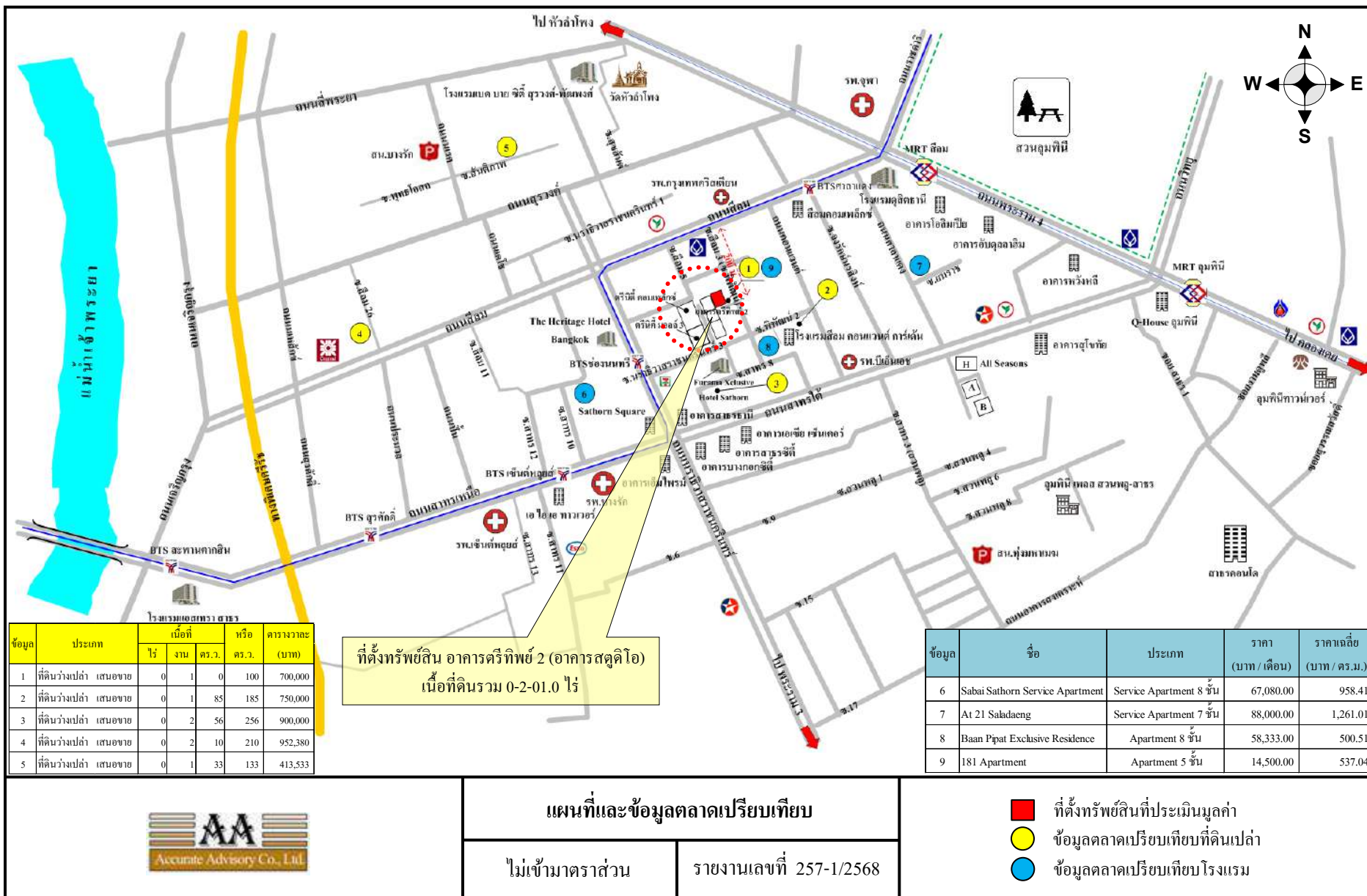
แผนที่สังเขป

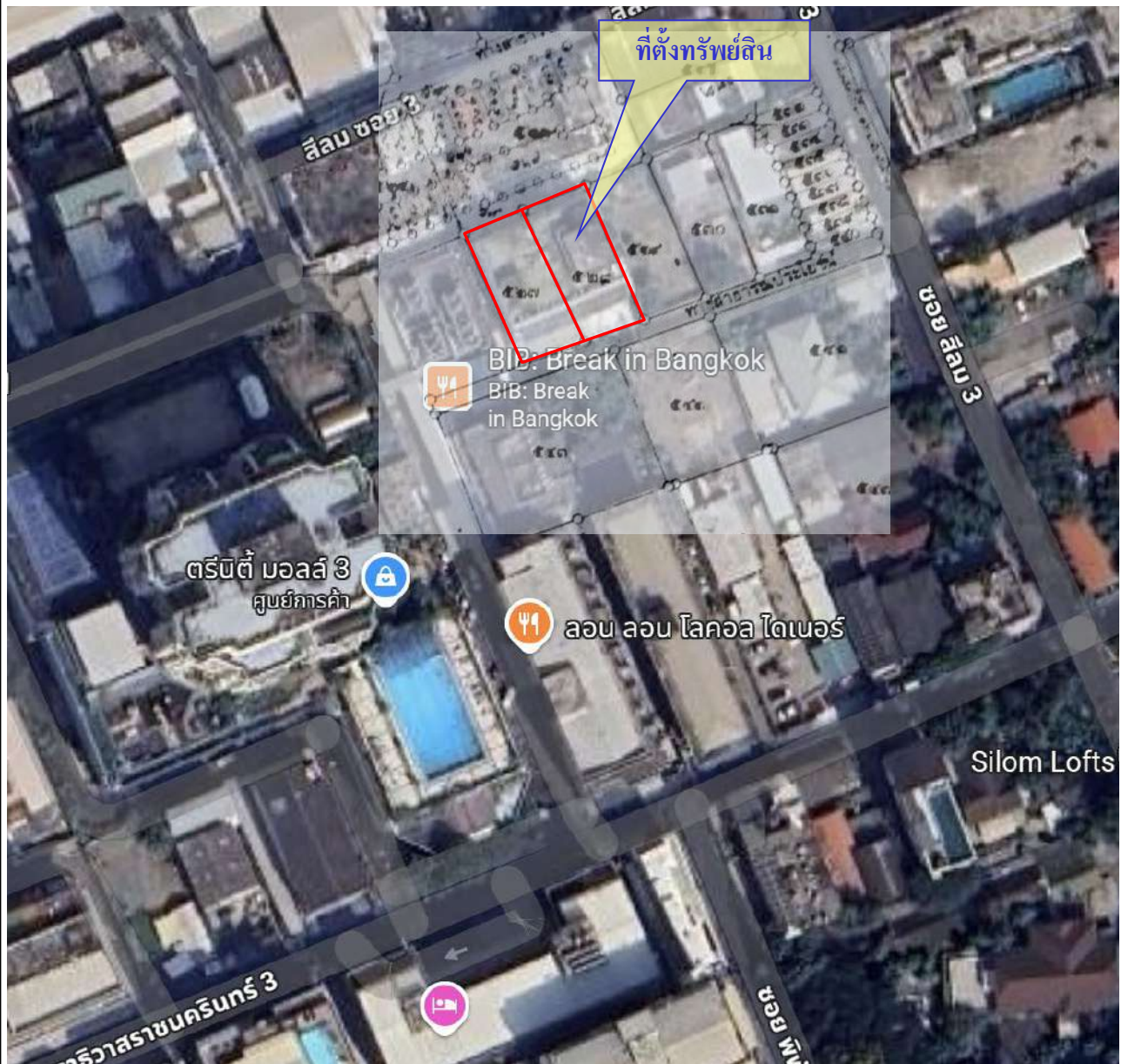
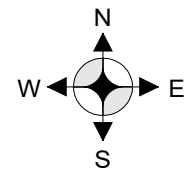
ไม่เข้ามตราส่วน

257-1/2568



บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน





ภาพถ่ายทางอากาศรอบระวางแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

พิกัด GPS LAT : 13.725283 LONG : 100.530764



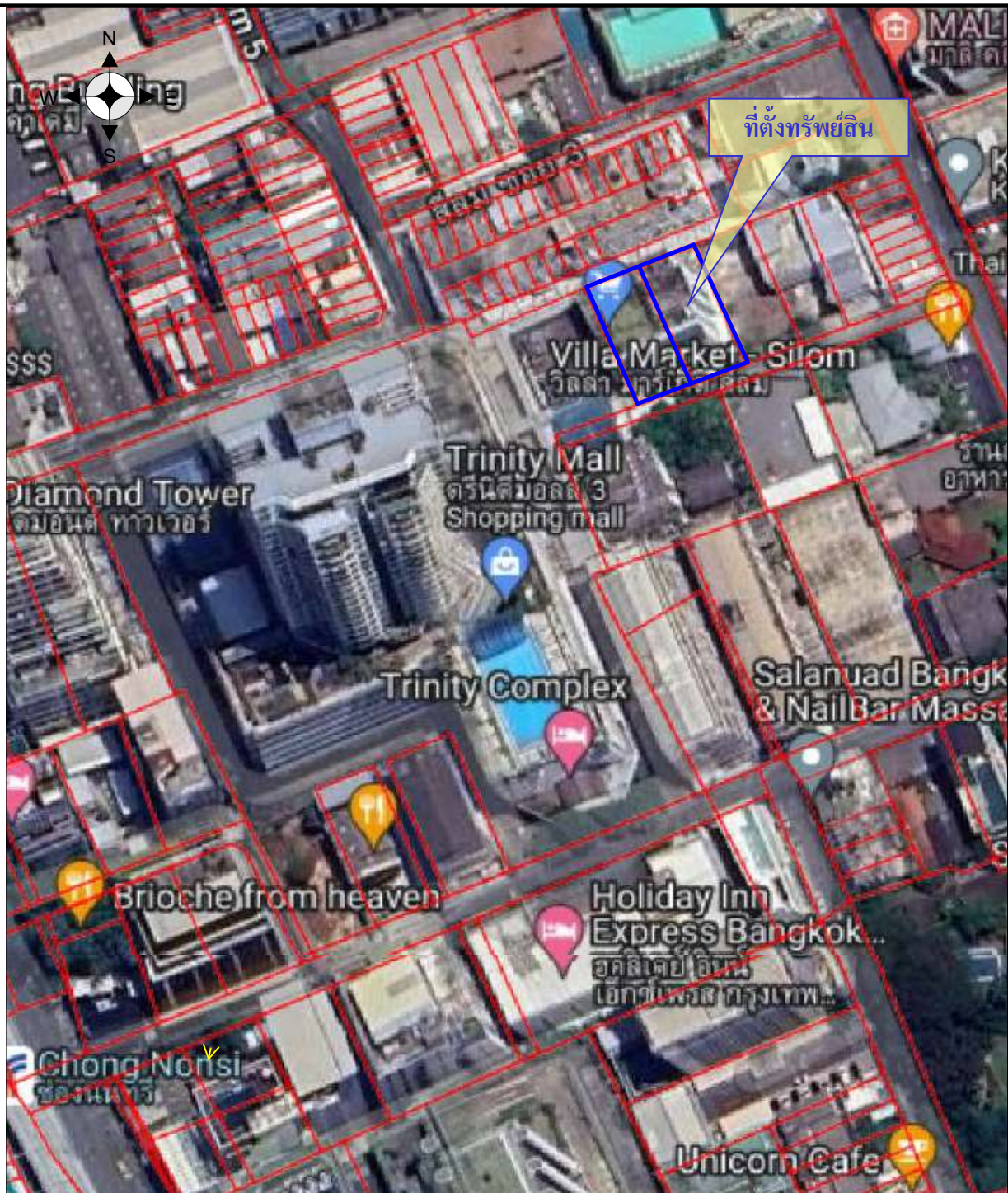
ภาพถ่ายทางอากาศ

ไม่เข้ามาตรฐาน

257-1/2568



บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



ภาพถ่ายทางอากาศ แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

พิกัด GPS LAT : 13.725283 LONG : 100.530764

ที่ตั้งทรัพย์สินตรวจสอบจาก ระบบคันหารูปแปลงที่ดิน กรมที่ดิน



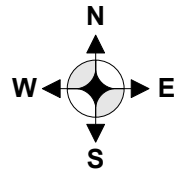
ภาพถ่ายทางอากาศ

ไม่เข้ามาตราส่วน

257-1/2568



บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



พิทักษ์ไพร

ระบบปฏิบัติการค้นหาพื้นที่ปลูกด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์

หน้าหลัก
คู่มือ

จุดต้องสงสัย
ขึ้นข้อมูล

13.725283, 100.530764

ค้นหา: ☒ จุดปลูก ☐ สถานที่
ตัวกรอง: ☐

งานทั้งหมด

C-RBR-2567-0001 (ไม่มีชื่อ)

ด.อ.พัน อ.ปากหมอ จ.ราชบุรี

94.1 กม. 1.625 ไร่ 12 ม.ค. 67

C-NYK-2565-0002 (ไม่มีชื่อ)

ด.เขาเพิ่ม อ.บ้านเขา จ.นครนายก

96.5 กม. 12.240 ไร่ 18 ธ.ค. 64

C-RBR-2568-00205 ป่า

ด.หนองขวาง อ.โพธาราม จ.ราชบุรี

96.5 กม. 4.085 ไร่ 11 ธ.ค. 67

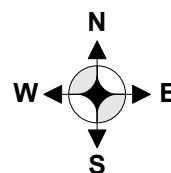
C-NYK-2564-0002 (ไม่มีชื่อ)

ด.เขาพระ อ.เมืองนครนายก จ.นครนายก

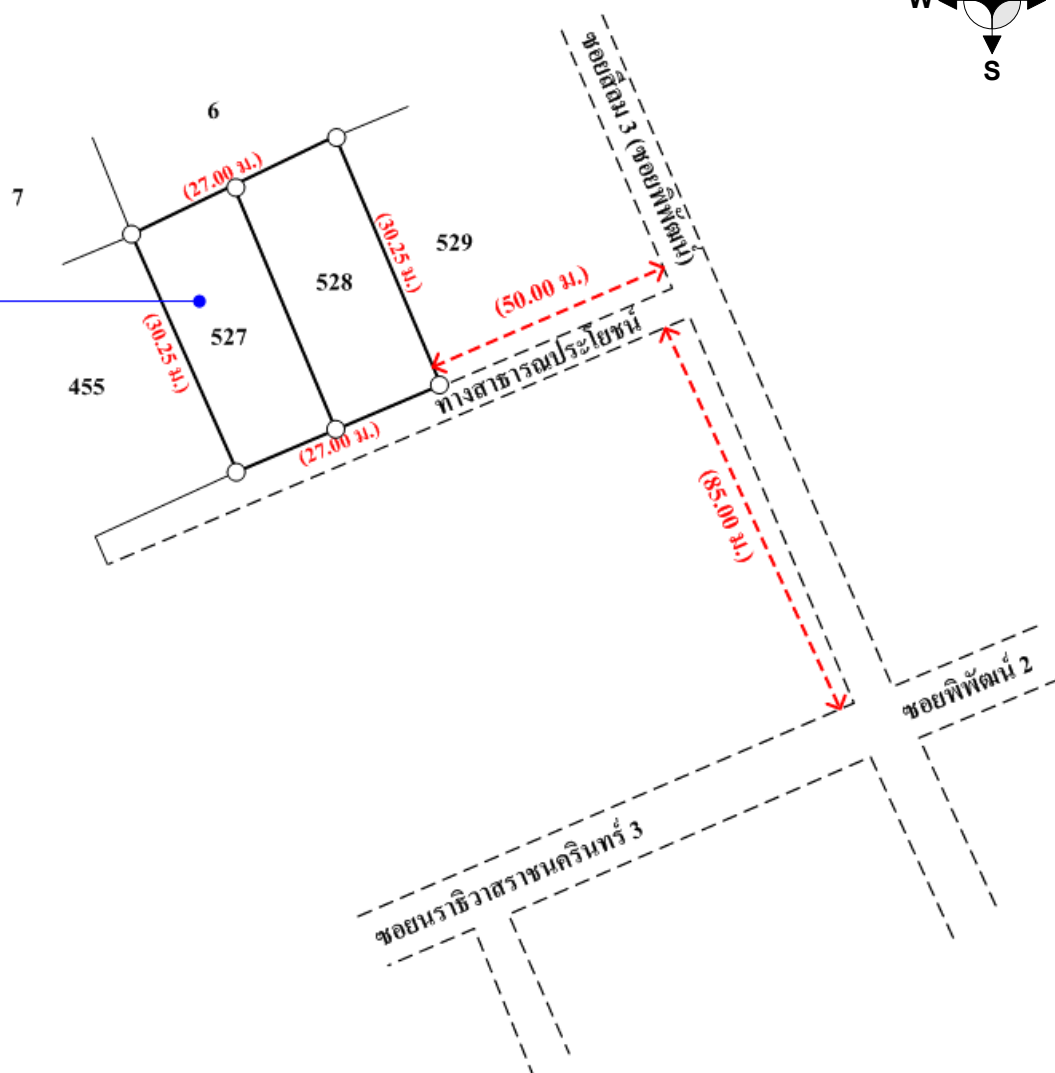
96.7 กม. 12.240 ไร่ 22 ธ.ค. 64

ทรัพย์สินไม่ตั้งอยู่ในพื้นที่ ป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ ป่าไม้ถาวร ป่าชายเลน เขตปฏิรูปที่ดิน นิคมสร้างตนเองนิคมสร้างตนเอง นิคมสหกรณ์ เขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.) หรือ ที่สาธารณะที่เป็นที่ดินสวนหวงห้ามของรัฐ

	ภาพถ่ายจากแผนที่ DSI		อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24 ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
	ไม่เข้ามาตราส่วน	257-1/2568	



X : 13.725283
Y : 100.530764



ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร							
ลำดับที่	โฉนดเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ไร่	งาน	ตร.วา
1	12746	5136 III 6416-4	527 (218)	2389	0	1	-
2	12747	5136 III 6416-4	528 (219)	2390	0	1	1.0
เนื้อที่รวม			201.0 ตารางวา		0	2	1.0

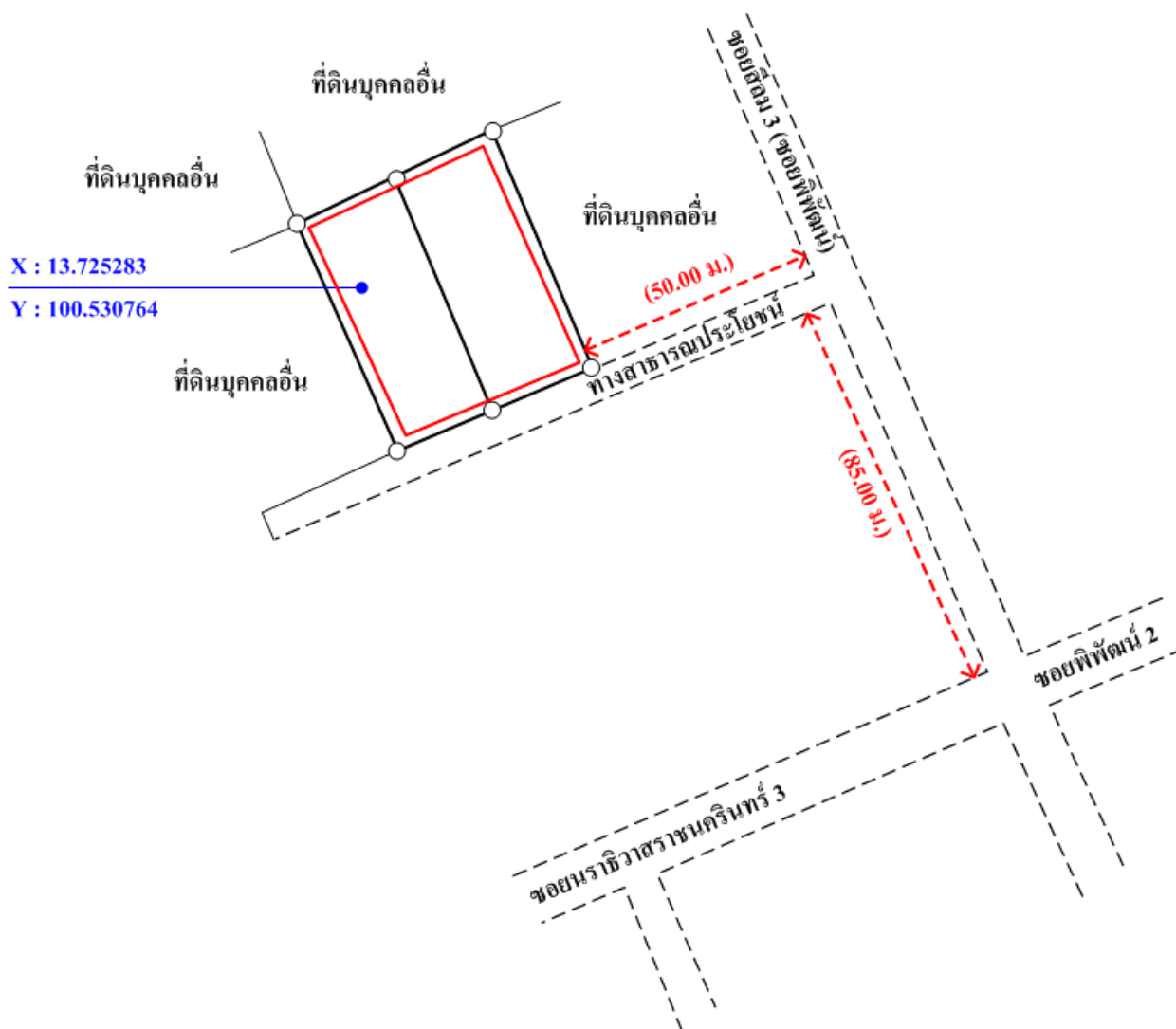
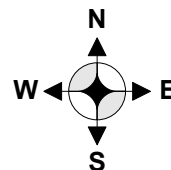


ผังที่ดิน

ไม่เข้ามาตราส่วน

257-1/2568

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24
ซอยสีลม 3 (ซอยพัฒนา 3) ถนนสีลม แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



☐ อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชย์กรรม (พื้นที่ชั้นใต้ดิน และพื้นที่ชั้นที่ 1)

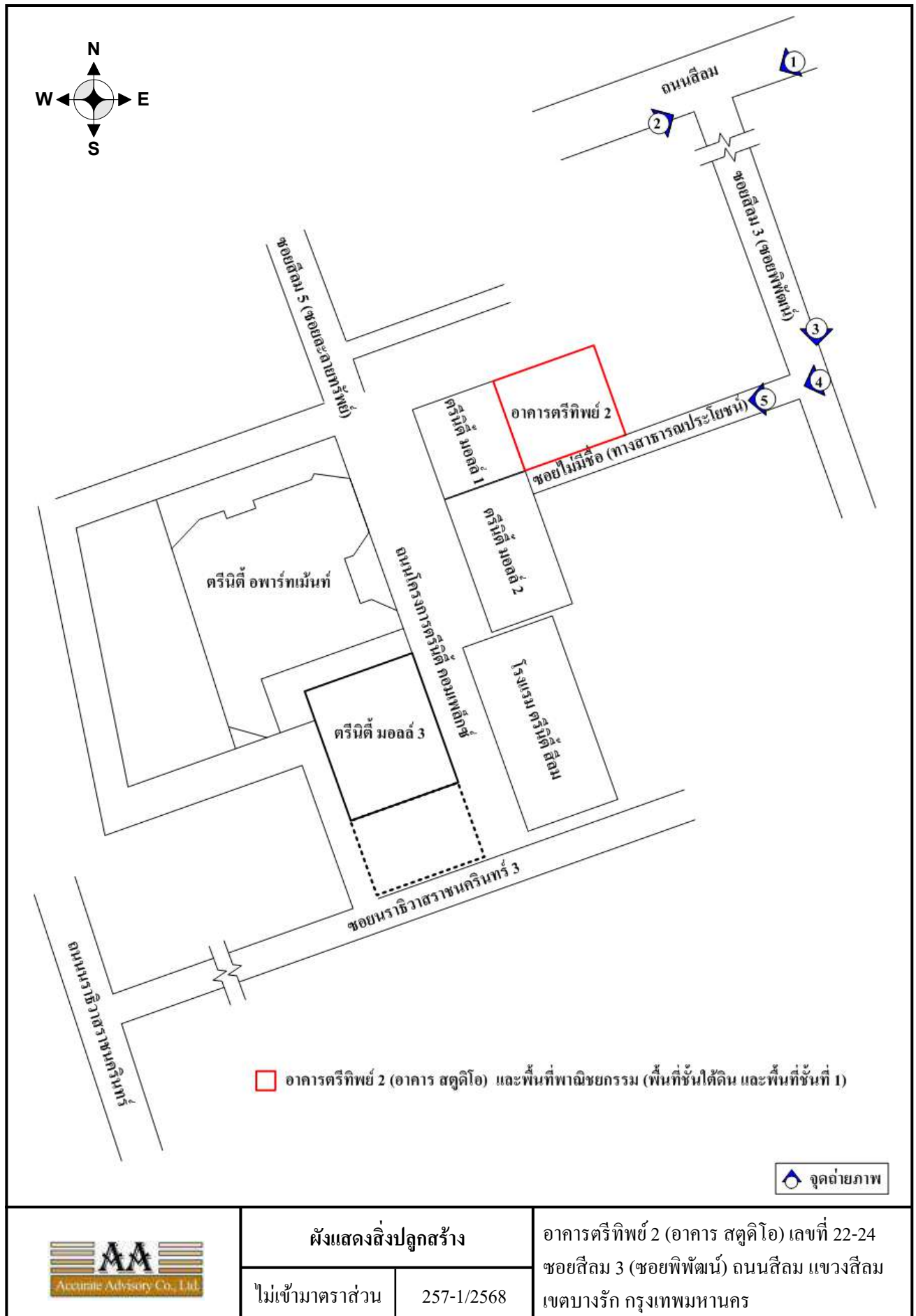


ผังแสดงสิ่งปลูกสร้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน

257-1/2568

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24
ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

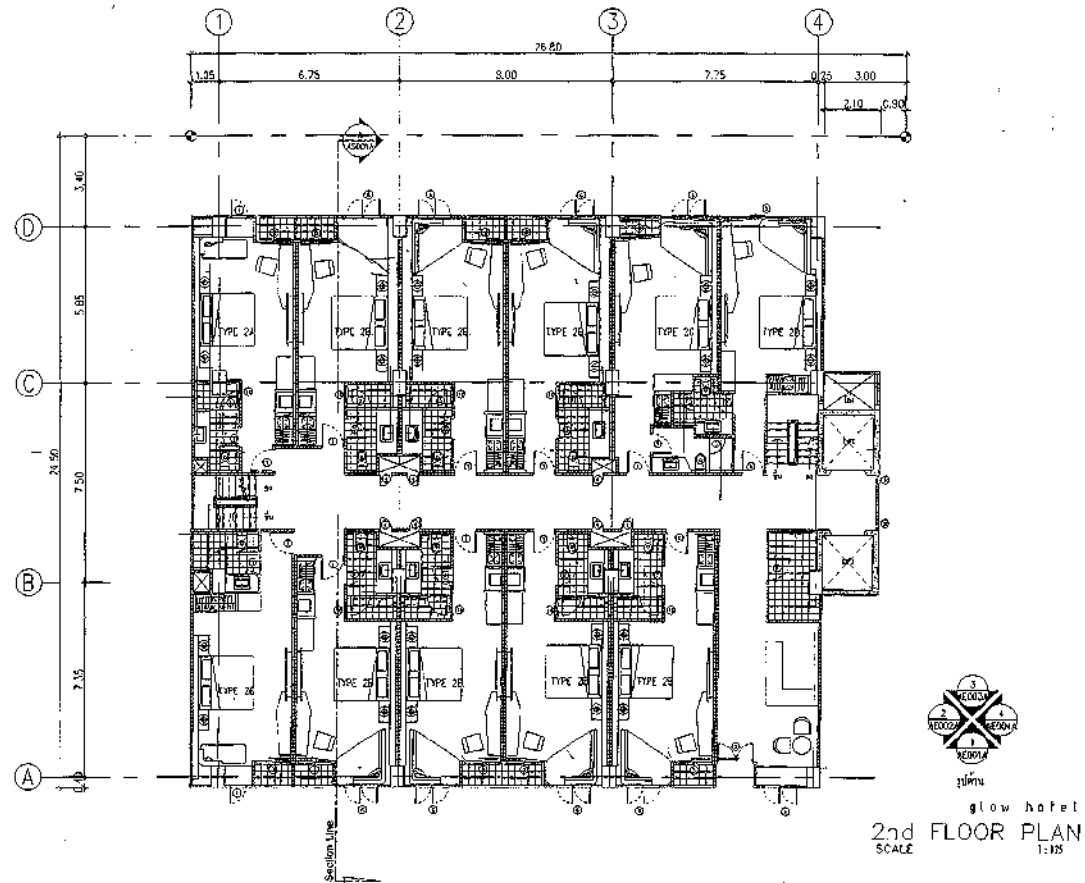


ผังแสดงสิ่งปลูกสร้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน

257-1/2568

อาคารศรียักษ์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24
 ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม
 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)

แปลนชั้นที่ 2

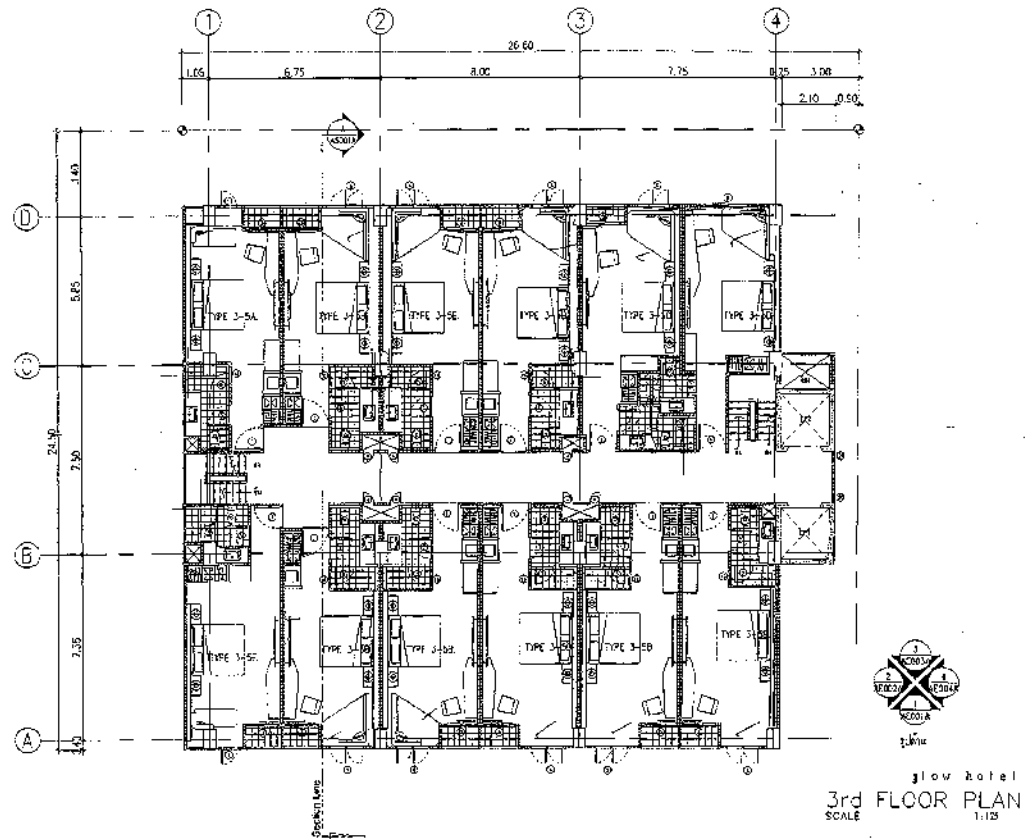


แปลนอาคาร

ไม่เข้ามตราส่วน

รายงานเลขที่ 257-1/2568

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24 ซอยสีลม 3
(ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร



อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)

แปลนชั้นที่ 3

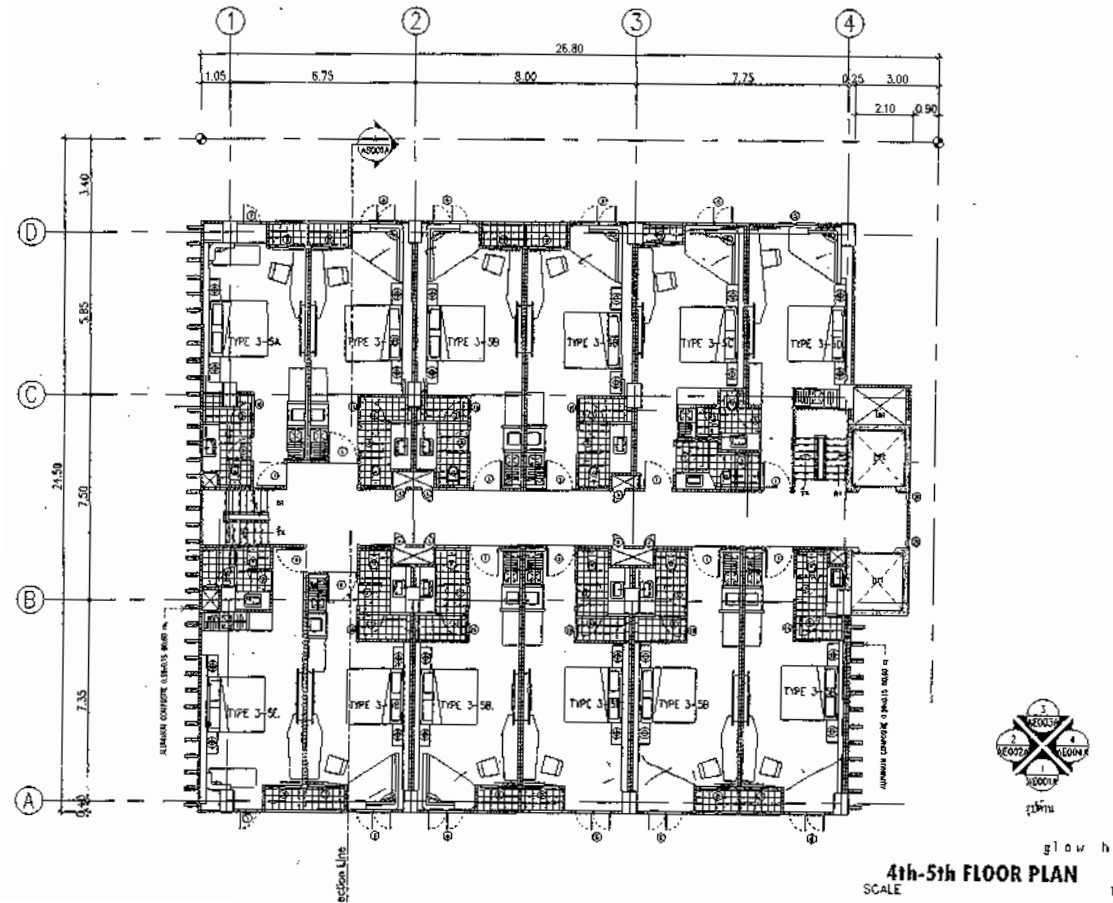


แปลนอาคาร

ไม่เข้ามตราส่วน

รายงานเลขที่ 257-1/2568

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24 ซอยสีลม 3
(ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร



อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)

แปลนชั้นที่ 4-5

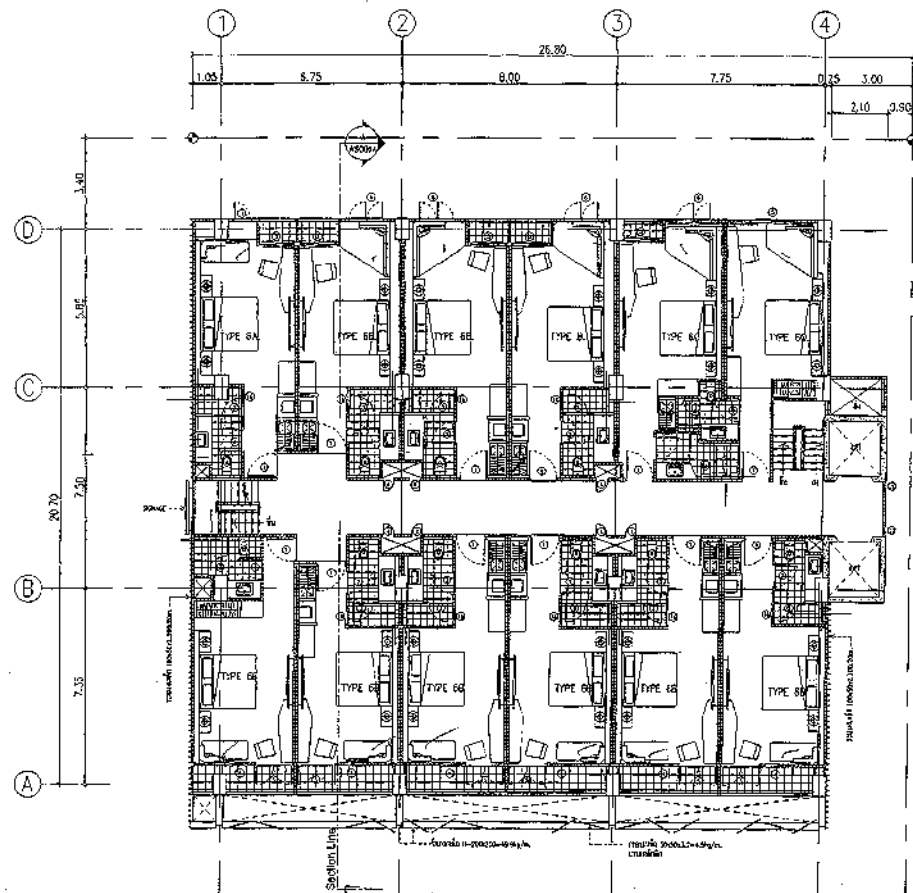


แปลนอาคาร

ไม่เข้ามตราส่วน

รายงานเลขที่ 257-1/2568

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24 ซอยสีลม 3
(ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร



อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)

แปลนชั้นที่ 6

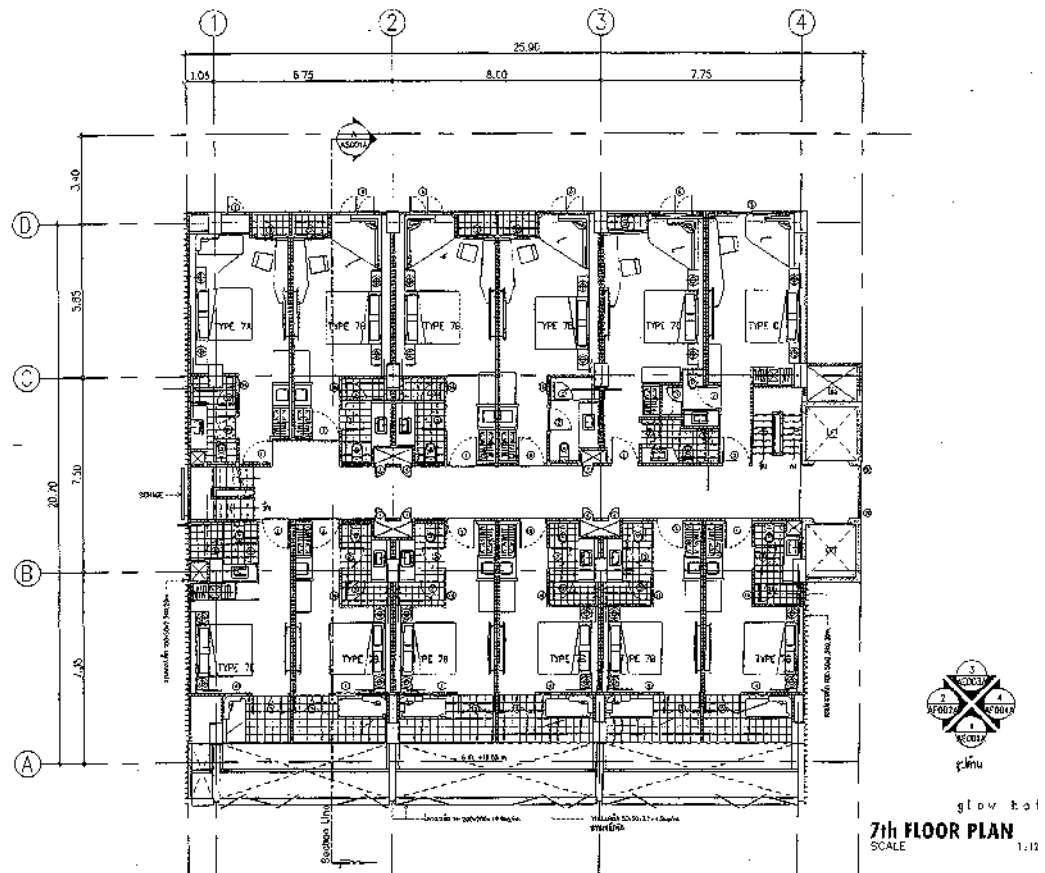


แปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน

รายงานเลขที่ 257-1/2568

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24 ซอยสีลม 3
(ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร



อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)

แปลนชั้นที่ 7

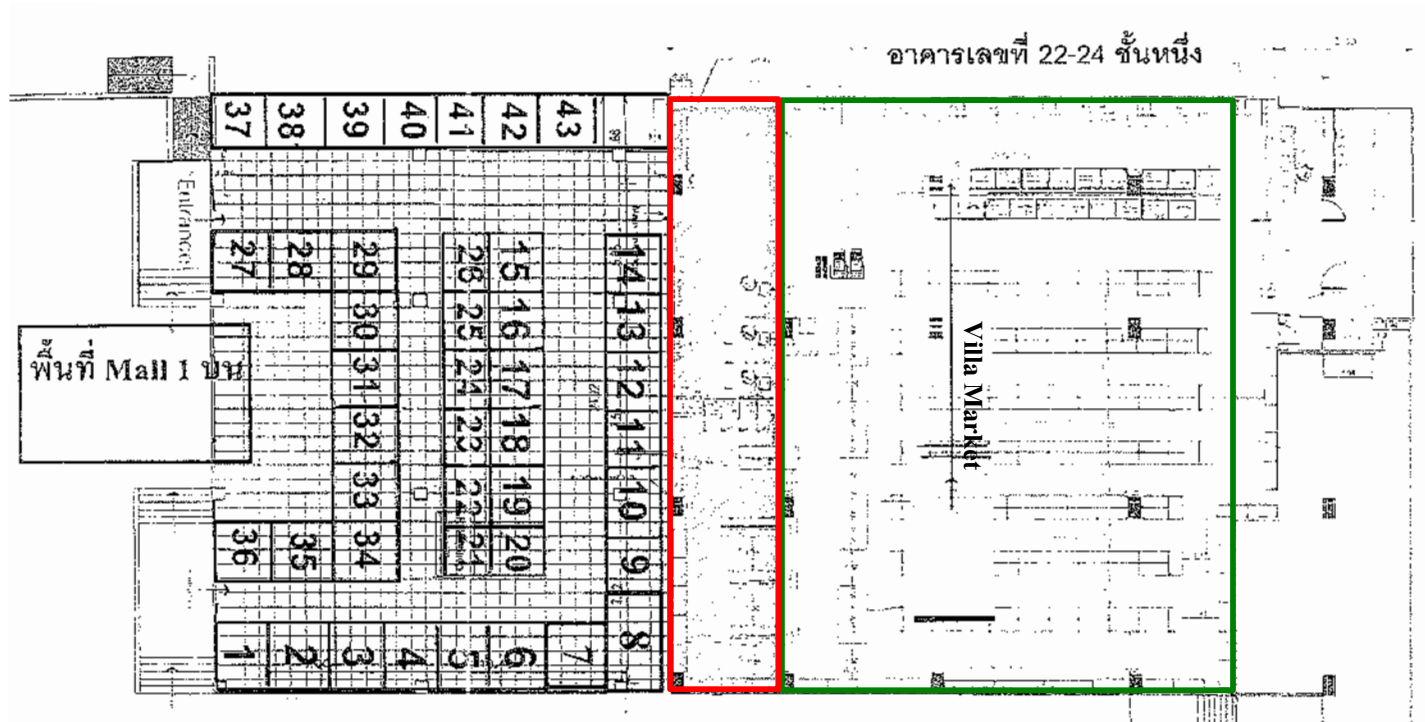


แปลนอาคาร

ไม่เข้ามตราส่วน

รายงานเลขที่ 257-1/2568

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24 ซอยสีลม 3
(ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร



- ☐ พื้นที่ส่วนเกิน เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด
- ☐ พื้นที่พาณิชย์กรรม Villa Market (ตริเน็ต มอลล์ 1 ชั้นที่ 1) เลขที่ 22-24



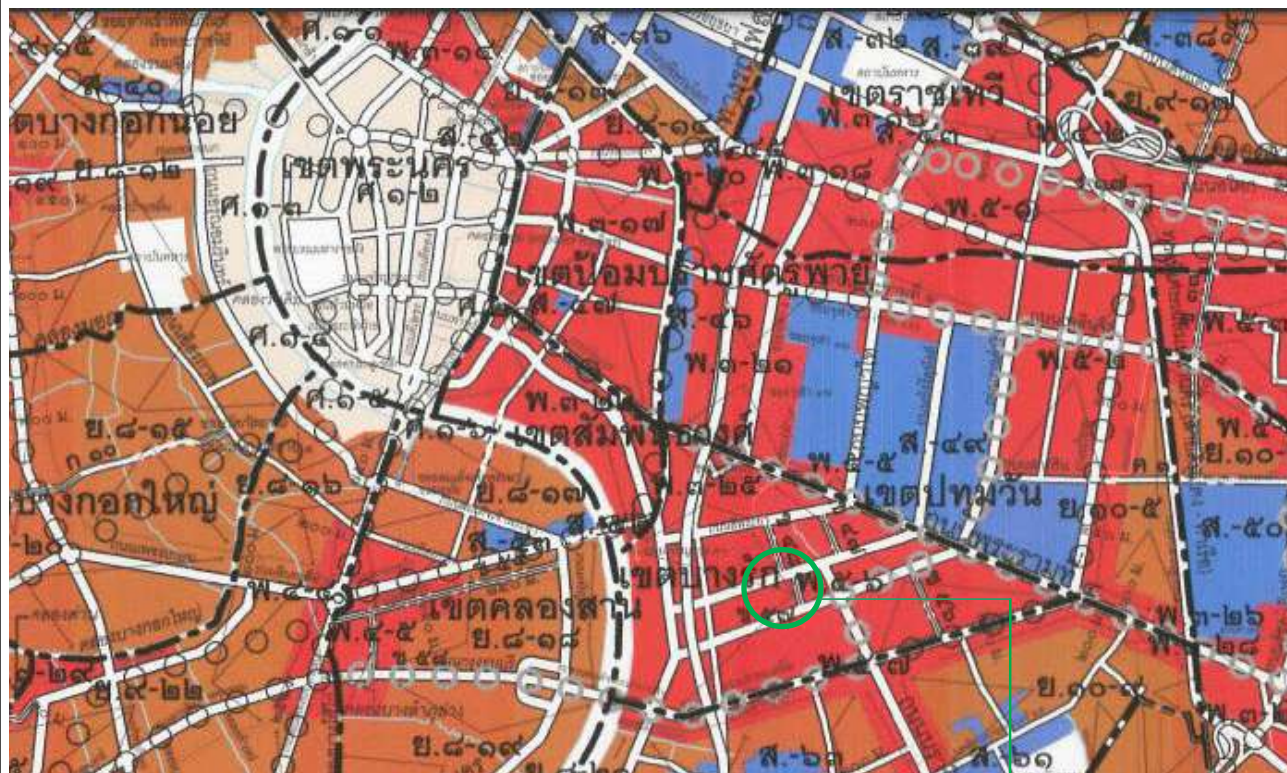
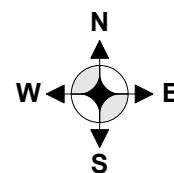
แปลนอาคาร

ไม่เข้ามตราส่วน

รายงานเลขที่ 257-1/2568

อาคารศรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24 ซอยสี่ลม 3
(ซอยพิพัฒน์) ถนนสี่ลม แขวงสี่ลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร

กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖



- | | | |
|--|----------|---|
| ๑. เขตสีเหลือง | ย.๑-ย.๕ | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย |
| ๒. เขตสีส้ม | ย.๕-ย.๗ | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง |
| ๓. เขตสีน้ำตาล | ย.๘-ย.๑๐ | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก |
| ๔. เขตสีแดง | พ.๑-พ.๕ | ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม |
| ๕. เขตสีม่วง | อ.๑-อ.๒ | ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม |
| ๖. เขตสีไม้ตะมอ | อ.๓ | ที่ดินประเภทคลังสินค้า |
| ๗. เขตสีเขียวมีกรอบ
และเส้นแยงสีเขียว | ก.๑-ก.๓ | ที่ดินประเภทอนุรักษ์
ชนบทและเกษตรกรรม |
| ๘. เขตสีเขียว | ก.๔-ก.๕ | ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม |
| ๙. เขตสีน้ำตาลอ่อน | ศ.๑-ศ.๒ | ที่ดินประเภทอนุรักษ์
เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย |
| ๑๐. เขตสีน้ำเงิน | ส. | ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ |



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ไม่เข้ามাত্রาส่วน

257-1/2568

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24
ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพถนนสี่ลม แยกเข้าซอยสี่ลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพถนนสี่ลม แยกเข้าซอยสี่ลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 3 : สภาพซอยสี่ลม 3 (ซอยพิพัฒน์) แยกเข้าซอยไม่มีชื่อ ทางไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สิน



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 257-1/2568

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24
ซอยสี่ลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสี่ลม แขวงสี่ลม
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



จุดถ่ายภาพที่ 4 : สภาพซอยไม่มีชื่อ (ทางสาธารณะประโยชน์) ถนนผ่านหน้าอาคารที่ตั้งทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 5 : สภาพซอยไม่มีชื่อ (ทางสาธารณะประโยชน์) ถนนผ่านหน้าอาคารทรัพย์สิน 2 ที่ตั้งทรัพย์สิน



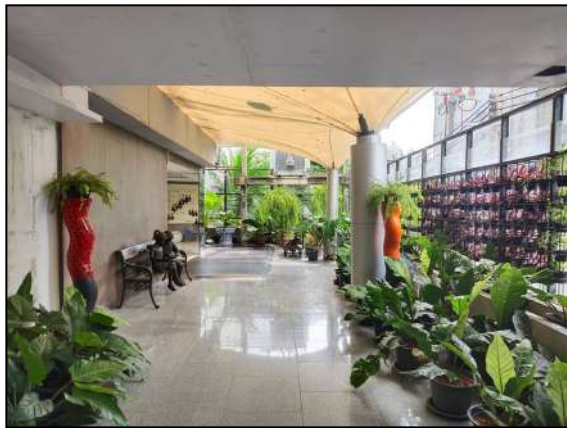
ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 257-1/2568

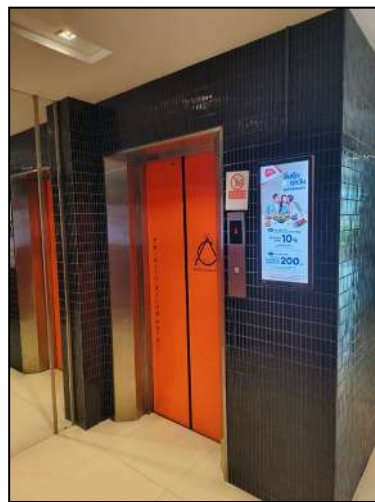
อาคารทรัพย์สิน 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24
ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



สภาพทรัพย์สิน อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / บริเวณโถงทางเข้าอาคาร



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ตัว



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 257-1/2568

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24
ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



สภาพโถงทางเดินภายในอาคารชั้นที่ 3 และสภาพด้านหน้าห้องพัก (ห้อง 2304)



สภาพภายในห้องพัก / ห้องนอน (เตียงเดี่ยว) และห้องน้ำ



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 257-1/2568

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24
ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



สภาพโถงทางเดินภายในอาคารชั้นที่ 3 และสภาพด้านหน้าห้องพัก (ห้อง 2305)



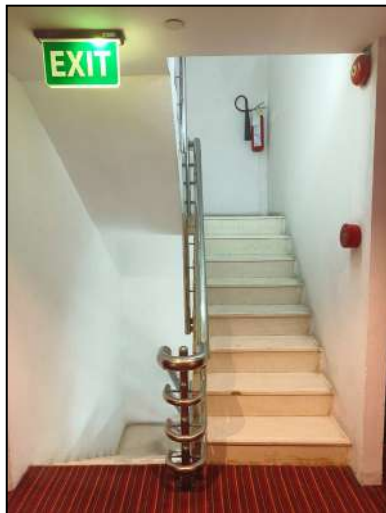
สภาพภายในห้องพัก / ห้องนอน (เตียงคู่) และห้องน้ำ



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 257-1/2568

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24
ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



สภาพบันไดหนีไฟ, บันไดขึ้น-ลงระหว่างชั้น และระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร



สภาพระบบป้องกันอัคคีภัย และกล้องวงจรปิดภายในอาคาร



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 257-1/2568

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24
ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



สภาพภายในอาคารบริเวณ โถงทางเข้าอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้นที่ 1



สภาพบริเวณทางเข้า Villa Market (พื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้นที่ 1)



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 257-1/2568

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24
ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

อาคารสามารถใช้งานได้ตามปกติ



ชื่อและที่ตั้งอาคาร
ตริณดี 2

เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม

แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

10500

ชื่อหัวหน้าผู้สำรวจ นายวิชาญ กันภัย

ผู้ตรวจอาคารประเภทบุคคลธรรมดา เลขทะเบียนเลขที่ บ.0007/2550

วันที่ 3 เม.ย. 2568 เวลา 13.00

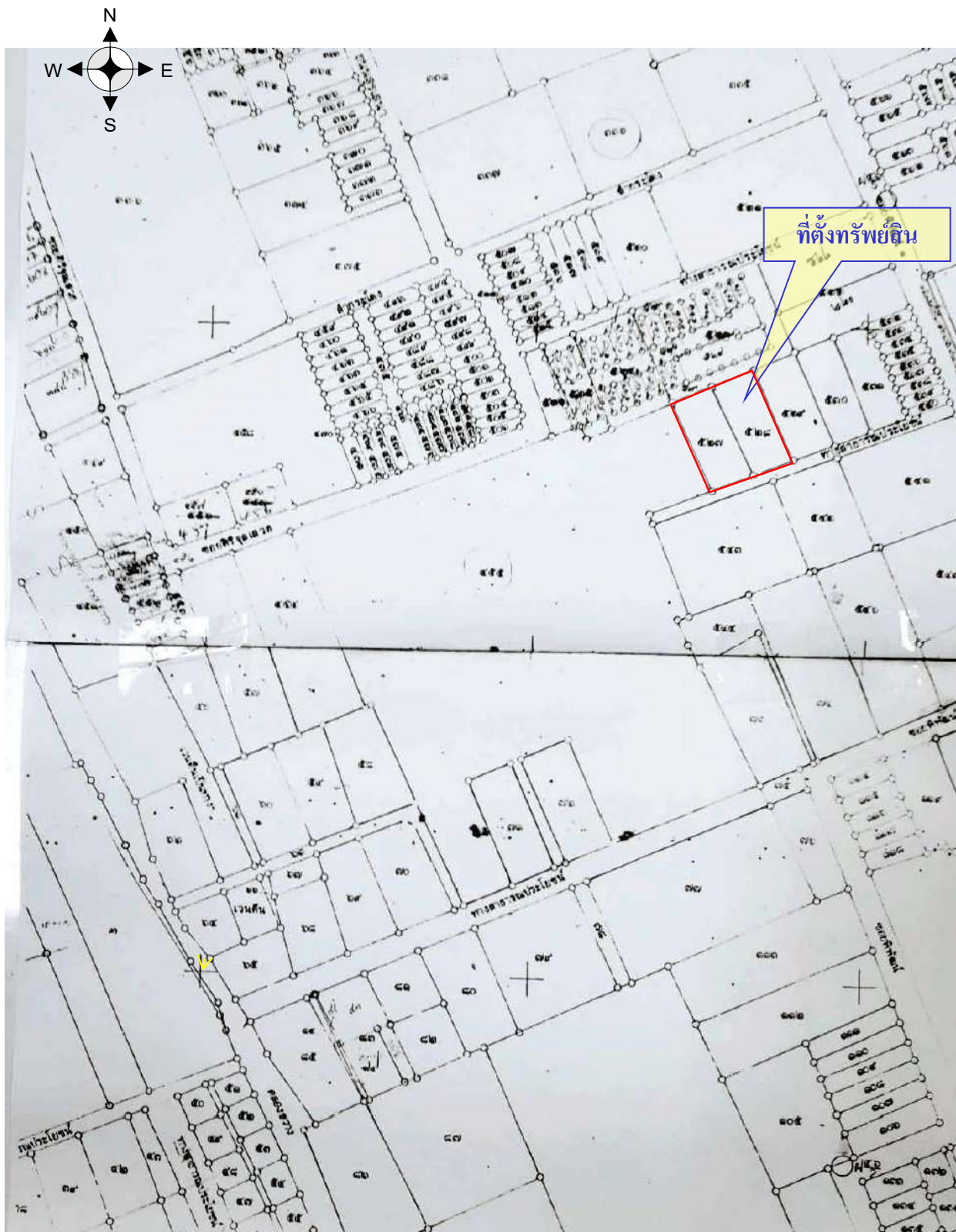
เบอร์โทรศัพท์ 087-747-4777

ลายมือชื่อ *วิชาญ กันภัย*

ห้ามเคลื่อนย้ายหรือทำลายป้ายประกาศนี้

ใบตรวจสอบสภาพอาคารหลังเกิดเหตุแผ่นดินไหว

	ภาพถ่าย	อาคารตริทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) เลขที่ 22-24 ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
	รายงานเลขที่ 257-1/2568	



ระวางแผนที่

ไม่เข้ามาตราส่วน

257-1/2568



บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 12746 หน้าสำรวจ : 2389

อำเภอ/เขต : บางรัก

ตำบล/แขวง : สาทร

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 6416 แผ่นที่ : 04

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 527

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-1-0.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 280,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 28,000,000



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 12747 หน้าสำรวจ : 2390

อำเภอ/เขต : บางรัก

ตำบล/แขวง : สาทร

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 6416 แผ่นที่ : 04

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 528

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-1-1.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 280,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 28,280,000

ฉบับเจ้าของที่ดิน

ครุฑยี่สิบ

501-4-5



แยกจากใด

ถนน...

หน้า...

ที่ดินเลขที่ ๕๐๑ ๕๑๓๖๗ ๕๑๓๖-๔
เลขที่ดิน ๕๐๑ หน้าสำรวจ ๕๑๓๖
ตำบล ส.ค.ม. (ส.ค.ม.)

โฉนดที่ดิน... ๑๒๕๕๕
เล่ม... ๑๒๕๕ หน้า... ๕๕
อำเภอ... ส.ค.ม.

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๑ ๕๑๓๖๗ ๕๑๓๖-๔

ที่ดินแปลงที่ ส.ค.ม.

ตำบล ส.ค.ม.

อำเภอ ส.ค.ม.

จังหวัด...

เจ้าพนักงานได้ทำการสำรวจที่ดินแล้ว

เลขที่ดิน ๕๐๑

ที่ดินเป็น...

โฉนดที่ดิน...

๑๐๐ ตารางวา

หรือ

เนื้อที่	๑	ไร่	๐	๐	๐
----------	---	-----	---	---	---

ที่ดิน

โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่

๕

หน้า

๕๕

ที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่

๕

หน้า

๕๕

ที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่

๕

หน้า

๕๕

ที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่

๕

หน้า

๕๕

ที่ดิน

ให้ตั้งโฉนดที่ดินนี้ขึ้นเป็นหลักฐานตามกฎหมาย

และต้องอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินซึ่งอยู่ในเวลานี้ และที่จะได้

แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือยุบเลิกที่ดินในภายหลัง

ผู้สละที่ดินแปลงนี้

ถ้าจะทำการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมประการใด

ห้ามโอนที่ดินนี้หากทะเบียนค้ำประกันงานเจ้าหน้าที่

ตามกฎหมาย

ในกรณีที่หากโอนหรือสละที่ดิน

ผู้รับโอนตามสละรับโอนเป็นผู้ถือโฉนดที่ดินนี้ต่อไป

โฉนดที่ดินให้ ณ วันที่

๕๑๓๖๗

เดือน

๕๑๓๖๗

พ.ศ. ๒๕๐๑

พ.ศ. ๒๕๐๑

พ.ศ. ๒๕๐๑

พ.ศ. ๒๕๐๑

โฉนดที่ดิน

๕๐๑

หน้า

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

โฉนดที่ดิน

๕๐๑

หน้า

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

โฉนดที่ดิน

๕๐๑

หน้า

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

โฉนดที่ดิน

๕๐๑

หน้า

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

โฉนดที่ดิน

๕๐๑

หน้า

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

โฉนดที่ดิน

๕๐๑

หน้า

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

โฉนดที่ดิน

๕๐๑

หน้า

๕๕

๕๕

๕๕

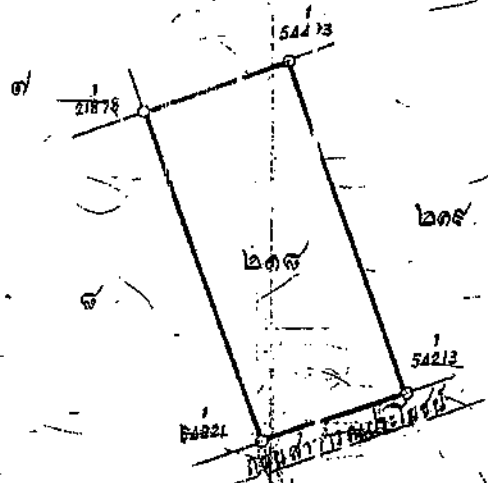
๕๕

๕๕

๕๕

๕๕

ที่จำลองแผนที่
 มาตรฐาน ๑ : ๕๐๐



วัด วัด
 ๒๓ พ.ย. ๒๕๐๕

๙๔ พ.ย.
 พ.อ. น. น. น.
 ๒๓ พ.ย. ๒๕๐๕

ผู้ขอใบอนุญาตที่ดินครั้งแรก

นายฉัตรชัย อัมมวณิช เป็นบุตรของ นายอัมมวณิช นายอินทรี ไร่จันทิ และ สักขุจันติ ไทย

นายฉัตรชัย อัมมวณิช หมู่ที่ ๓๑ ตำบล วัดม อำเภอบางบาล

ภ. พ. ๒๕๖๖

การขออนุญาตเป็นนิติบุคคลและนิติกรรม

เลขที่	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้โอน	ผู้รับโอน	จำนวนที่ดิน ที่คิดเสียภาษี			จำนวนที่ดิน ที่คงเหลือ			โฉนดที่ดิน			สถานที่ ตั้งที่ดิน
		ชื่อ	ชื่อ	ไร่	งาน	ท	ไร่	งาน	ท	รวม	เลขที่	โฉนด	
๑๐๐	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๐๐
๑๐๑	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๐๑
๑๐๒	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๐๒
๑๐๓	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๐๓
๑๐๔	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๐๔
๑๐๕	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๐๕
๑๐๖	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๐๖
๑๐๗	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๐๗
๑๐๘	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๐๘
๑๐๙	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๐๙
๑๑๐	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๑๐
๑๑๑	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๑๑
๑๑๒	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๑๒
๑๑๓	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๑๓
๑๑๔	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๑๔
๑๑๕	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๑๕
๑๑๖	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๑๖
๑๑๗	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๑๗
๑๑๘	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๑๘
๑๑๙	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๑๙
๑๒๐	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	นายอัมมวณิช	-	๑	๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๒๐

สารบัญจากกะเมย

-R- 12746. ๑. บุตรค.

๓ จง
 ทัดนระวาง ๒๕-
 เลขทดน ๒๕๔
 หน้าสำรวจ ๒๕๔

วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา		จำนวนที่ดินคงเหลือ		โฉนดที่ดินใหม่เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ประทับตรา
				ไร่	ตารางวา	ไร่	ตารางวา		
วันที่ ๕	รวม	นายสมคิด	บริษัท ขวัญใจ	๑					(นายอดุล บุญศิริโรจน์)
มีนาคม	รวม	นายสมคิด	นายสมคิด						
พ.ศ. ๒๕๓๖	กองที่ดิน		จากที่ดิน						
วันที่ ๑๓	รวม	นายสมคิด	บริษัท ขวัญใจ	๑					(นายอดุล บุญศิริโรจน์)
มีนาคม	รวม	นายสมคิด	นายสมคิด						
พ.ศ. ๒๕๓๖	กองที่ดิน		จากที่ดิน						
วันที่ ๑๓	รวม	นายสมคิด	บริษัท ขวัญใจ	๑					(นายอดุล บุญศิริโรจน์)
มีนาคม	รวม	นายสมคิด	นายสมคิด						
พ.ศ. ๒๕๓๖	กองที่ดิน		จากที่ดิน						
วันที่ ๑๓	รวม	นายสมคิด	บริษัท ขวัญใจ	๑					(นายอดุล บุญศิริโรจน์)
มีนาคม	รวม	นายสมคิด	นายสมคิด						
พ.ศ. ๒๕๓๖	กองที่ดิน		จากที่ดิน						
วันที่ ๑๓	รวม	นายสมคิด	บริษัท ขวัญใจ	๑					(นายอดุล บุญศิริโรจน์)
มีนาคม	รวม	นายสมคิด	นายสมคิด						
พ.ศ. ๒๕๓๖	กองที่ดิน		จากที่ดิน						

โฉนดที่ดินเลขที่.....๑๒๓/๑๕

.ទំរង់

21257

RECEIVED
JUN 10 1964

วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา		จำนวนที่ดินคงเหลือ		โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงานลงชื่อ ประทับ
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
วันที่ ๑๒ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนจาก จำนวนสำคัญ สองรวมสอง โฉนด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้โอน						(นายวิสุทธิ วงศ์)
วันที่ ๑๒ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	ขายรวม สอง โฉนด	บริษัท ศรีทิพย์	นางวิภา เชิดบุญชาติ						(นายวิสุทธิ วงศ์)
วันที่ ๑๒ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	จำนวนรวม สอง โฉนด	นางวิภา เชิดบุญชาติ	ธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำนวน						(นายวิสุทธิ วงศ์)
วันที่ ๑๒ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	เช่ามีกำหนด แปดปี รวม สองโฉนด (ระหว่าง จำนวน)	นางวิภา เชิดบุญชาติ	บริษัท ศรีทิพย์ แอสเซท จำกัด ผู้เช่า						(นายวิสุทธิ วงศ์)
วันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๖	โอนจาก จำนวนรวม สองโฉนด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	นางวิภา เชิดบุญชาติ ผู้โอน		๑				(นายวิสุทธิ วงศ์)

สารบัญจากทะเบียน

ที่ดินระหว่าง
เลขที่ดิน ๕๖
หน้าสำรวจ ๕๕

วันจดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	จำนวนที่ดิน ตามสัญญา			จำนวนที่ดิน คงเหลือ			โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงาน รังวัด
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๒๕	ที่ดิน	นาย ทรัพย์	นาย วิชา	—	—	๑	—	—	—	—	๐๕๕- นายวิชา
คือที่ดิน	โฉนด	นาย วิชา	นาย วิชา								
พ.ศ. ๒๕๕๕	โฉนด										
วันที่ ๒๕	ที่ดิน	นาย วิชา	นาย วิชา	—	—	๑	—	—	—	—	๐๕๕- นายวิชา
คือที่ดิน	โฉนด	นาย วิชา	นาย วิชา								
พ.ศ. ๒๕๕๕	โฉนด										

๑๔๕๕
นายวิชา

ฉบับเจ้าของที่ดิน

ทรัพย์สิน

501 1-4-5



ที่ดินเลขที่ ๒๑๐ ๑๑๖๗ ๖๕๖-4
เลขที่ดิน ๒๑๐ ๒๑๐
ตำบล (ส.ค.พ.) (ส.ค.พ.)

โฉนดที่ดิน ๑๒๗.๕๕
เล่ม ๑๒๕ หน้า ๕๗
อำเภอ ...

โฉนดที่ดินฉบับนี้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชกฤษฎีกา

ที่ดินแปลงที่ ๑

ตำบล (ส.ค.พ.)

อำเภอ ...

พิกัด ...

เจ้าพนักงานที่ดินการจังหวัด...

ตามสำเนาฉบับ ๒๑๐

เลขที่ดิน ๒๑๐

คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ

๑๐๑ ตารางวา

หรือ

๑	๑	๑	๑
---	---	---	---

เขตที่ดิน

ทิศเหนือ

จาก ...

๑

๑

ทิศใต้

จาก ...

๑

๑

ทิศตะวันออก

จาก ...

๑

๑

ทิศตะวันตก

จาก ...

๑

๑

ให้ตั้งชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้ตามกฎหมาย และตั้งชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้ให้ชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้ และตั้งชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

ถ้ามีที่ดินแปลงนี้ ถ้าจะขายหรือโอนสิทธิ์หรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ ให้มีโฉนดที่ดินฉบับนี้

ตามกฎหมาย

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง

หรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

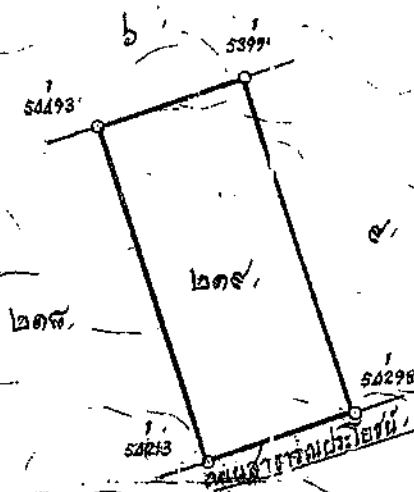
โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้มีชื่อโฉนดที่ดินฉบับนี้

ที่ตำบลของแผนที่
 มาตรการ ๑ : ๕๐๐, ๖๕



๒๔ ก.ค. ๕๕

วัด วัด...

๒๔ ก.ค. ๕๕

วัด วัด...

๒๔ ก.ค. ๕๕

ผมขอโน้มน้าคนครึ่งแรก

นางสาวจิราภรณ์ อัมมตะคุณ พนักงานของเทศบาลเมืองไผ่ จ.สุพรรณบุรี

อยู่ที่ บ้านขุมหินดำ ถนนชลประทาน ตำบล ขุนยวน อำเภอบางบาล จังหวัด พระนครศรีอยุธยา

จังหวัด เชียงใหม่

สารบัญจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

[illegible]

สารบัญจดทะเบียน

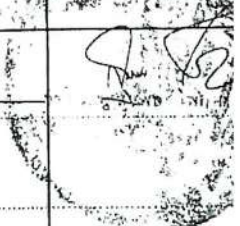
က: 12947- ၀-၈၈၇၈

๔๖ ทศนระวาง ๒๐.

เลขที่ดิน..... ๕๑๕

• หน้าสำรวจ.....

วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา		จำนวนที่ดินจริงเหลือ		โฉนดที่ดินใหม่เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ประทับตรา
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
วันที่ ๕	ขาย	นายสมศักดิ์	บริษัท ปตท.	--	๑ ๐๑				(นายอัคร บัญชรโรจน์)
มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	รวม สอน โฉนด	นางสาวสมศรี	สอนเภสัชกร จาตุตถ						
วันที่ ๑๓	จำนอง	บริษัท อีสาน	ธนาคารกรุงเทพ	--	๑ ๐๑				(นายอัคร บัญชรโรจน์)
มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๖	เพิ่มพื้นที่ ก่อสร้าง	นายสมศักดิ์	จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง						
วันที่ ๑๑	โอน	ธนาคารกรุงเทพ	บริษัท ปตท.	--	๑ ๐๑				(นายอัคร บัญชรโรจน์)
ทุกปีจากนั้น	กำหนด	จำกัด (มหาชน) สอนเภสัชกร	จำกัด						
พ.ศ. ๒๕๓๗	รวมก่อน โฉนด		จำกัด ผู้โอน						
วันที่ ๒๕	จำนอง	บริษัท อีสาน	ธนาคารกรุงเทพ	--	๑ ๐๑				(นายอัคร บัญชรโรจน์)
ทุกปีจากนั้น	เพิ่มพื้นที่	สอนเภสัชกร	จำกัด (มหาชน)						
พ.ศ. ๒๕๓๗	รวมแล้ว โฉนด	๑๑ จำกัด	๒๐ อีสาน จำกัด						

วันจดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดิน ตามสัญญา		จำนวนที่ดิน คงเหลือ		โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงชื่อ ปรวณ
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
วันที่ ๓๐ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๐	จำนอง เป็นประกัน ค้ำประกัน รวมสาม โฉนด	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพคท์ จำกัด	สหอุดมการเกษตร จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	๑ ๐๑				
วันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๒	โอนสิทธิ์ ที่ดิน โฉนด	สหอุดมการเกษตร จำกัด (มหาชน) โอนสิทธิ์	บริษัท ตรีทิพย์ จำกัด (มหาชน) ผู้ไม่โอน	—	๑ ๐๑				
วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๓	โอนสิทธิ์ ที่ดิน โฉนด	สหอุดมการเกษตร จำกัด (มหาชน) โอนสิทธิ์	บริษัท ตรีทิพย์ จำกัด (มหาชน) ผู้ไม่โอน	—	๑ ๐๑				
วันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนสิทธิ์ ที่ดิน โฉนด	บริษัท ตรีทิพย์ จำกัด (มหาชน) โอนสิทธิ์	บริษัท ตรีทิพย์ จำกัด (มหาชน) ผู้ไม่โอน	—	1 01				

โฉนดที่ดินเลขที่ 12747 อำเภอบางรัก									
วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา		จำนวนที่ดินคงเหลือ		โฉนดที่ดินใหม่เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
				ไร่	ตารางวา	ไร่	ตารางวา		
วันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555	โอนจาก	บริษัทบริหาร	บริษัท ศรีทรัพย์	—	1 01				(นายวิสุทธิ์ วงศ์)
	จำนวนลำดับ	สินทรัพย์ไทย	คอมเพล็กซ์ จำกัด						
	สองรวมสอง โฉนด		ผู้โอน						
วันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555	ขาย	บริษัท ศรีทรัพย์	นางวันา	—	1 01				(นายวิสุทธิ์ วงศ์)
	รวมสอง	คอมเพล็กซ์ จำกัด	เชิดบุญชาติ						
	โฉนด								
วันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555	จำนวน	นางวันา	ธนาคารกรุงไทย	—	1 01				(นายวิสุทธิ์ วงศ์)
	รวมสอง	เชิดบุญชาติ	จำกัด (มหาชน)						
	โฉนด		ผู้รับจำนอง						
วันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555	เช่า	นางวันา	บริษัท ทรินิตี้	—	1 01				(นายวิสุทธิ์)
	มีกำหนด	เชิดบุญชาติ	แอสเซท จำกัด						
	แปดปีรวมสอง		ผู้เช่า						
	โฉนด (ระหว่าง								
	จำนวน)								
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2556	โอนจาก	ธนาคารกรุงไทย	นางวันา	—	1 01				(นายวิสุทธิ์)
	จำนวนรวม	จำกัด (มหาชน)	เชิดบุญชาติ						
	สองโฉนด		ผู้โอน						

สารบัญจดทะเบียน

ที่ดินระวาง
เลขที่ดิน ๕๕
หน้าสำรวจ ๕

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๒๗/๕๗

อำเภอ

มวก

วันจดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดิน ตามสัญญา			จำนวนที่ดิน คงเหลือ			โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงาน ลงชื่อ
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 29	เลิกเช่ารวม	บริษัท ทรัพย์	นางวิภา	—	1	01					วิภา
สิงหาคม	สองโฉนด	เอสเซท จำกัด	เชิคมบุญชาติ								(นายวิสุทธิ)
พ.ศ. 2556											
วันที่ 29	ขายรวม	นางวิภา	ทองพูน รณสังข์	—	1	01					วิภา
สิงหาคม	สองโฉนด	เชิคมบุญชาติ	วิมพันธ์และสิทธิการเช่า								(นายวิสุทธิ)
พ.ศ. 2556			ทรัพย์								



ได้รับชกเว้นอากรแสตมป์ตามมติคณะรัฐมนตรี 256 แห่ง
 อัครราชทูต และให้ชำระค่าขึ้นรูปเอกสารเฉพาะตัวตามใบเสร็จรับชำระภาษี
 เลขที่ 56-3456996 วันที่ 24.5.1005 ของสำนักงานสรรพากร
 อำเภอ/เขต....."
 หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0802/380 ลว. 7 มกราคม 2537

หนังสือสัญญาขายที่ดินรวมสอง โฉนด

ที่ดิน
โฉนด

ตำบล

12746, 12747

เลขที่ดิน 527,528

หน้าสำรวจ 2389, 2390

อาธร

อำเภอ

บางรัก

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

ตำบล

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

29 เดือน

สิงหาคม

พุทธศักราช 2556

ระหว่าง

อายุ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

ตำบล/แขวง

พริ้ง

ปี สัญชาติ ไทย

-

พริ้ง

บิดา/มารดาชื่อ

เลขที่

อำเภอ/เขต

เลขประจำตัวประชาชน

1004 00100 825 โฉนดที่ดินเลข 1004 00100 825

ชื่อ

ดรอก/ชอย

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ผู้ขาย

อนัน สลิ้ม

หมายเลขโทรศัพท์

-

กับ

กองทูนรวมอสังหาริมทรัพย์และฉีกฉีก

เลขประจำตัวประชาชน

- (โดยนายเอกกมล ณ ระนอง แทน)

ผู้ซื้อ

อายุ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

ตำบล/แขวง

พริ้ง

ปี สัญชาติ ไทย

-

พริ้ง

บิดา/มารดาชื่อ

เลขที่

อำเภอ/เขต

ดรอก/ชอย

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

อนัน สลิ้ม

หมายเลขโทรศัพท์

-

ตำบล/แขวง

พริ้ง

อำเภอ/เขต

บางรัก

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หมายเลข โทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

- ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 422,490,000.00 บาท (เงินสี่ร้อยยี่สิบสองล้านสี่แสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)
- ผู้ซื้อขอรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและได้รับเงินค่าที่ดินเรียบร้อยแล้ว
- นาย พริ้งพร้อม อหารกณันต์ 7 ชั้น ได้ดิน 1 ชั้น เลขที่ 22-24 ขนาด 4598 ตารางเมตร ปกติมา 20 ปี ปกติบนสองโฉนด
- ได้โฉนดเลขที่ 12746 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซ่อมมา 2 ปี ได้โฉนดเลขที่ 12747 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซ่อมมา 2 ปี แล้วไม่ค้างชำระภาษี

ข้างรองที่

- ผู้ขายได้รับชำระเงินค่าที่ดินครบถ้วนแล้วโดยชำระเป็นเช็คธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 0300550
- 0300542, ลงวันที่ 29 สิงหาคม 2556 จำนวนเงิน 93,673,269 บาท และ 330,098,000 บาท
- รวมเงิน 423,771,869 บาท ส่วนที่ดินจำนวน 1,281,869 บาท เป็นส่วนที่ต้องชำระค่าเฟอร์นิเจอร์

(ฉบับนี้สำหรับ

สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้า พยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจแล้วไม่ผิด

(นางรันทน์ แสนสุข)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(แทนลายมือชื่อมอบอำนาจ ลว 29/08/2556)

(แทนลายมือชื่อมอบอำนาจ ลว 29/08/2556)



เจ้าพนักงานที่ดิน

อาคารประเภทควบคุมการเช่า



แบบ อ. ๑

358

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

1844 2536

โดย นายอรุณ เอี่ยมบุญชาติ

อนุญาตให้ บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด นางวีณา เอี่ยมบุญชาติ เจ้าของอาคาร

ที่ดินเลขที่ 425/15 ทรอก/ขอบ สิริจุลเสวก ถนน สีลม หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต นวมวิถี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร ก.ส.ล. 7 ชั้น ใต้ดิน 1 ชั้น 1 หลัง

ที่ดินเลขที่ - ทรอก/ขอบ หิฟัล ถนน สีลม หมู่ที่ -

แขวง สีลม เขต นวมวิถี กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ก. ๑ เลขที่ 12746, 12747

เป็นโฉนดของ บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ใต้ดิน 1 ชั้น

(๑) ชนิด ก.ส.ล. 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น หักภาษี (อาคารชุด)

พื้นที่/ความยาว 4,598.00 ม² ที่จอดรถ ที่กัลปัตร และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ตารางเมตร หอระฆังน้ำยาว 82.00 เมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กัลปัตร และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กัลปัตร และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ตารางเมตร

หมายเหตุ ถ้าพร้อมแนบใบอนุญาตก่อสร้าง คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร 20.00 บาท

ค่าธรรมเนียมแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนหารหรือรวมค่าแปลน 18,474.00 บาท

รวม 18,494.00 บาท

โดยมี นายสุชาติ เจริญศรี น.ส. 1754 ภ., นายก่อเกียรติ เข็มรักษา เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๓ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ฉบับที่ 18 (พ.ศ. 2533) และฉบับที่ 19 (พ.ศ. 2534)

(๒) ผู้ได้รับอนุญาตยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ เดือน 24 ธ.ค. 2537 พ.ศ.

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน
(บริเวณด้านข้างอาคารตรีทิพย์ 2)

ระหว่าง

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ

ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ระหว่าง

- (1) นิติบุคคลอาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 อาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์ ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("นิติบุคคลอาคารชุดฯ")
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนต์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม ("บริษัทจัดการ") ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนต์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 48/21, 48/24 อาคารทีสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 12เอ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("กองทุนรวม")

โดยที่

- ก. นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีหน้าที่ในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์ ตลอดจนมีอำนาจกระทำการภายใต้วัตถุประสงค์ดังกล่าว ภายใต้มติความเห็นชอบของเจ้าของร่วม ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์
- ข. ที่ประชุมเจ้าของร่วม มีมติในการประชุมครั้งที่ 1/2549 วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2549 อนุมัติให้บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์ เพื่อใช้เป็นถนนและทางออกสู่ถนนสาธารณะได้ โดยมีค่าตอบแทนตามสัดส่วนที่ยุติธรรม และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้เข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินกับกองทุนรวม ในเดือนกุมภาพันธ์ 2554 เพื่ออนุญาตให้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้
- ค. กองทุนรวมมีความประสงค์จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินบริเวณด้านข้างอาคารตริทิพย์ 2 เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นทางเดินเข้า-ออกแก่ผู้ใช้บริการ ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่ออาคารตริทิพย์ 2 พื้นที่พาณิชยกรรมและบริเวณข้างเคียง ("ถนนและทางเดินที่อนุญาต") และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงอนุญาตให้กองทุนรวมใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญานี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้



1. การอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

กองทุนรวมเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารตึกพิทย 2 ตามที่มีรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย 1 ("ทรัพย์สินของกองทุนรวม") และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงยินยอมให้กองทุนรวม ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ และผู้มาติดต่อในทรัพย์สินของกองทุนรวม สามารถใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตบริเวณด้านข้างอาคารตึกพิทย 2 เพื่อเป็นทางเข้าออกแก่ผู้ให้บริการ ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่ออาคารตึกพิทย 2 พื้นที่พาณิชยกรรมและบริเวณข้างเคียงโดย รายละเอียดของถนนและทางเดินที่อนุญาตปรากฏในแผนผังแสดงรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 2

2. ระยะเวลาของการอนุญาต

นิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม

3. ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์

กองทุนรวมตกลงจะชำระค่าตอบแทนการอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นการเหมาจ่าย โดยชำระเป็นรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท

ทั้งนี้ ให้ชำระค่าตอบแทนภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ หากในกรณีนี้วันดังกล่าวเป็นวันหยุดทำการของธนาคารให้ชำระในวันทำการถัดไป

หากกองทุนรวมไม่ชำระค่าตอบแทนภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมจะต้องชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

4. เหตุผิติดแห่งสัญญา

เมื่อมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ให้ถือว่าเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญานี้

4.1 กองทุนรวมผิดนัดชำระค่าตอบแทนตามข้อ 3. เกินกว่า 3 เดือนขึ้นไป ภายใต้สัญญาฉบับนี้

4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ การกระทำผิดข้อสัญญาฉบับนี้จนทำให้ผู้ให้บริการ ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่ออาคารตึกพิทย 2 พื้นที่พาณิชยกรรมและบริเวณข้างเคียงของกองทุนรวม ไม่อาจใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตอย่างปกติได้

5. ผลของการผิดนัด และการเลิกสัญญา

5.1 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.1 นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที โดยไม่ดัดสิทธิในการเรียกร้องเอาหนี้ที่ค้างชำระ และค่าเสียหายอื่นต่อไป



5.2 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.2 นิติบุคคลอาคารชุดที่ดี คอมเพล็กซ์จะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ กองทุนรวมและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงเพื่อจัดหาถนนและทางเดินทดแทนสำหรับทรัพย์สิน ของกองทุนรวม

6. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตาม กฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาดตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคง มีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วน ที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาดตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ หรือ ข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่ง กฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

7. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญานี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่าง คู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. อันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนด และเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญานี้ขัดแย้งกับ โครงการหรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะพิจารณาร่วมกันเพื่อหาแนว ทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

8. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาดตกลงที่จะเก็บ รักษาข้อมูล ที่เกี่ยวกับสัญญานี้ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการ เปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับ ดังกล่าวให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่

8.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อ ประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็น ความลับเช่นเดียวกัน

8.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาต เป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ

8.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

9. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน จดหมายอิเล็กทรอนิกส์หรือโทรสาร โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล

9.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

9.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์

ที่อยู่ : 425 อาคารชุดตรีนิติคอมเพล็กซ์ ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร

เรียน : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ

ที่อยู่ : 48/21, 48/24 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 12เอ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-659-8888

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้ง



เปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

10. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้าในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

11. การโอนสิทธิ

หากกองทุนรวมมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนรวม ต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ได้

12. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี้

นิติบุคคลอาคารชุดตริโนตี้ คอมเพล็กซ์



นายธีรพันธุ์ จิตตกุล
FINANSA ASSET MANAGEMENT LIMITED



นางสุธิดา สุริโยตร

พยาน



นายเอกกมล ณ ระนอง



พยาน



เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม

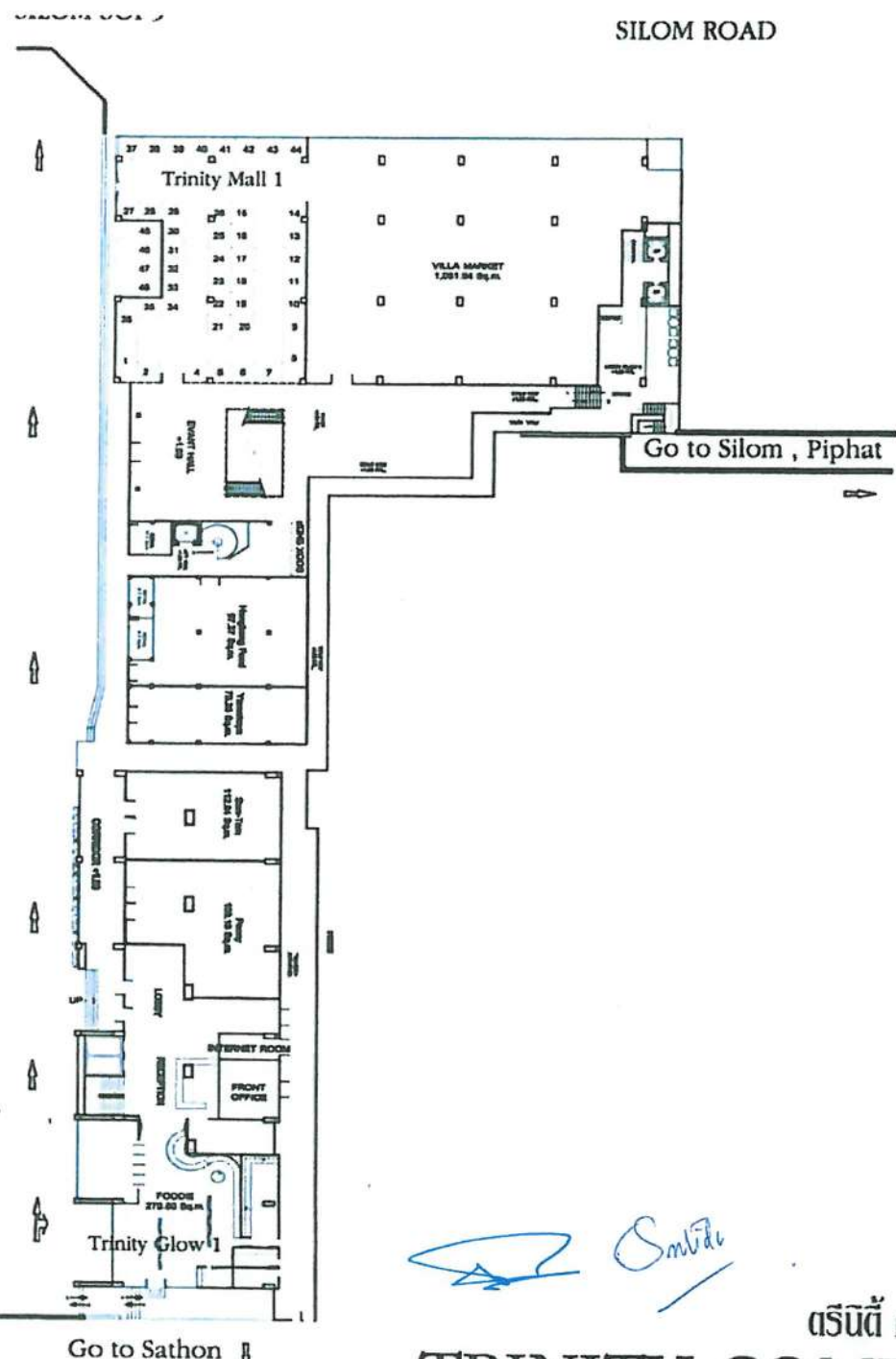
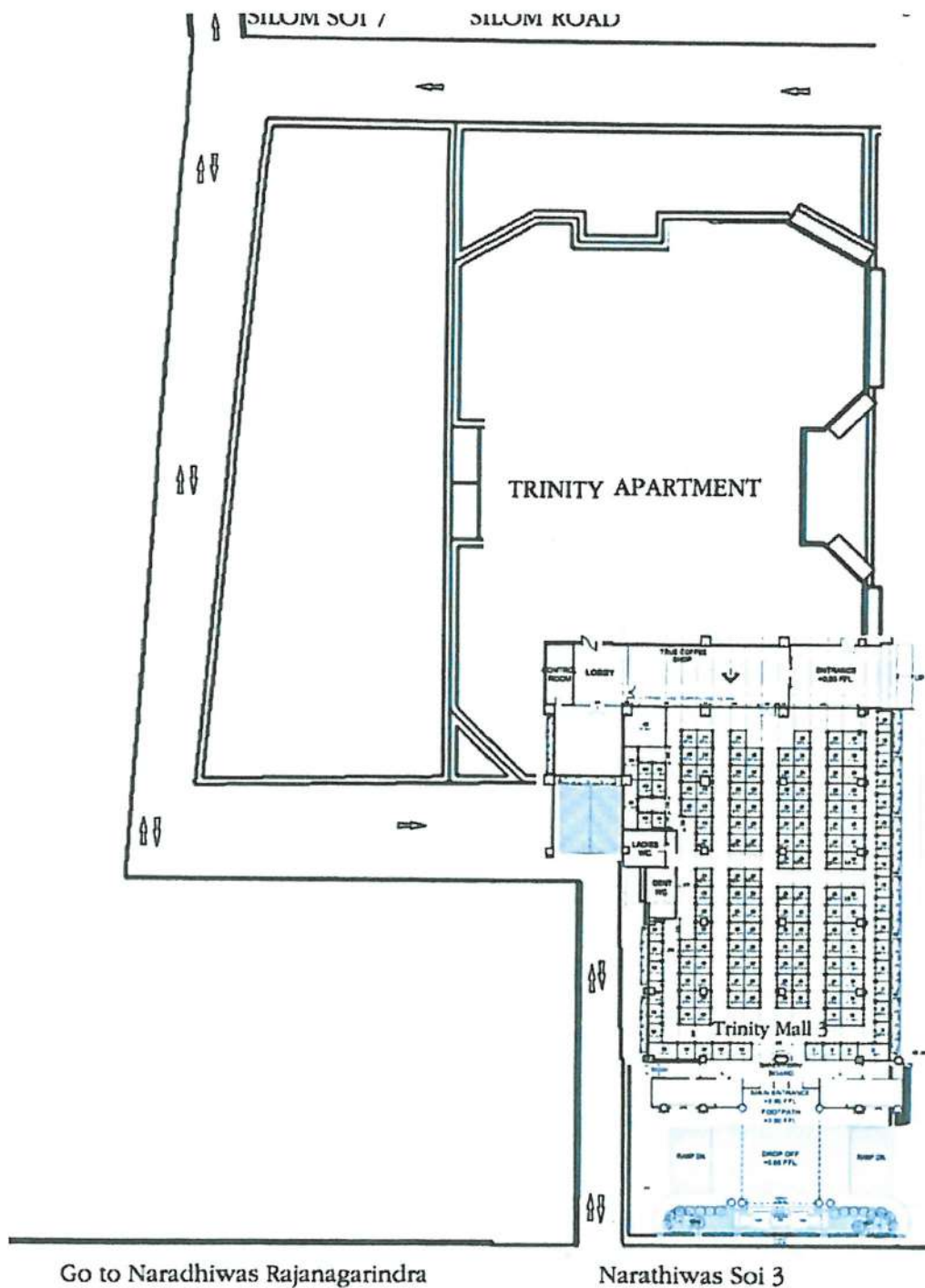
1. ที่ดิน

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
12746	527	2389	สีลม (สาทร)	บางรัก	กรุงเทพมหานคร	0-1-0
12747	528	2390	สีลม (สาทร)	บางรัก	กรุงเทพมหานคร	0-1-1

2. อาคารและสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดที่ตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ซึ่งรวมถึง อาคารตริทิพย์ 2 (โกลว์ สตูดิโอ) และ
พื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



เอกสารแนบท้าย 2
แผนผังแสดงพื้นที่ถนนและทางเดินที่อนุญาต



Go to Naradhiwas Rajanagarindra

Narathiwas Soi 3

Go to Sathon

Smile

ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์
TRINITY COMPLEX

530-1/2

แปลงท่ง

พ.ศ. ๕๓๐



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๕๓๐ ๕/๓๖ ๖๔/๖-๔

เลขที่ดิน ๕๕๕

หน้าสำรวจ ๕๓๓

ตำบล สักม. (ส.ก.)

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอธิบดีกรมที่ดิน

บริษัท ทรัพย์นิยม คอมพิวเตอร์

ให้แก่ กอนโดมเนียม

จำกัด

ตั้งอยู่ที่

อยู่เลขที่ ๕๕๕ หมู่ ๕

ถนน สักม.

ตำบล สักม.

อำเภอ เมือง

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ชื่อ สักม. จำกัด

ตำบล สักม.

อำเภอ เมือง

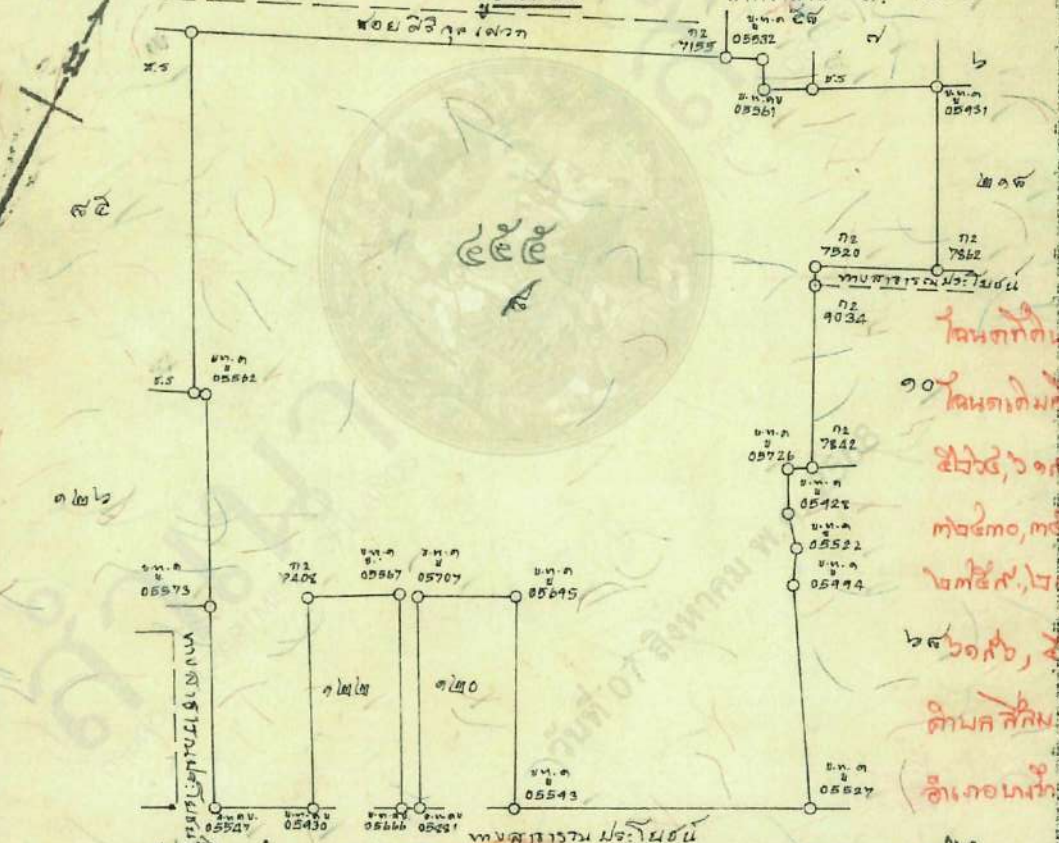
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๗ ไร่ ๑ งาน ๕๕ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑: ๑๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑: ๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๒๕ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๒๙

(นายพร้อม พรหมจิตต์)
เจ้าพนักงานที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๒๙

๒๔ ธ.ค. ๒๕๒๙

๒๔ ธ.ค. ๒๕๒๙

(นางจุฑา นาคบุตร)

-089667

๒๑ พ.ค. ๒๕๒๙

๒๑ พ.ค. ๒๕๒๙

๒๑ พ.ค. ๒๕๒๙

530

ฉบับสำนักงานที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน

530-2/2

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๒๘	จำนอง เป็นประกัน ที่ดิน	บริษัท ตรีทรีบี. คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ. จำกัด. ผู้รับจำนอง.	๗	๑	๕๖	-	-	-	-	จร. กุศลพันธ์. (ลงชื่อ) จร. กุศลพันธ์.
(กรณีสืบค้น)											
วันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๒๘	จำนอง หลักทรัพย์ ที่ดิน	บริษัท ตรีทรีบี. คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ. จำกัด. ผู้รับจำนอง.	๗	๑	๕๖	-	-	-	-	จร. กุศลพันธ์. (ลงชื่อ) จร. กุศลพันธ์.
(กรณีสืบค้น)											
วันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๒๘	จำนอง หลักทรัพย์ ที่ดิน	บริษัท ตรีทรีบี. คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ. จำกัด. ผู้รับจำนอง.	๗	๑	๕๖	-	-	-	-	จร. กุศลพันธ์. (ลงชื่อ) จร. กุศลพันธ์.
(กรณีสืบค้น)											
วันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๒๘	จำนอง หลักทรัพย์ ที่ดิน	บริษัท ตรีทรีบี. คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ. จำกัด. ผู้รับจำนอง.	๗	๑	๕๖	-	-	-	-	จร. กุศลพันธ์. (ลงชื่อ) จร. กุศลพันธ์.
(กรณีสืบค้น)											
วันที่ ๓๑ มิถุนายน ๒๕๒๘	จำนอง หลักทรัพย์ ที่ดิน	บริษัท ตรีทรีบี. คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ. จำกัด. ผู้รับจำนอง.	๗	๑	๕๖	-	-	-	-	จร. กุศลพันธ์. (ลงชื่อ) จร. กุศลพันธ์.
(กรณีสืบค้น)											
วันที่ ๓๒ มิถุนายน ๒๕๒๘	จำนอง หลักทรัพย์ ที่ดิน	บริษัท ตรีทรีบี. คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ. จำกัด. ผู้รับจำนอง.	๗	๑	๕๖	-	-	-	-	จร. กุศลพันธ์. (ลงชื่อ) จร. กุศลพันธ์.
(กรณีสืบค้น)											
วันที่ ๓๓ มิถุนายน ๒๕๒๘	จำนอง หลักทรัพย์ ที่ดิน	บริษัท ตรีทรีบี. คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ. จำกัด. ผู้รับจำนอง.	๗	๑	๕๖	-	-	-	-	จร. กุศลพันธ์. (ลงชื่อ) จร. กุศลพันธ์.
(กรณีสืบค้น)											

(นายทอม ทรวงสิทธิ์)
ผู้รับจำนอง



เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
0107639000533

บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED

HEAD OFFICE ADDRESS :-
1115 Rama 3 Road, Chong Nonsi,
Yannawa, Bangkok 10120
TEL. 1736, 0 2239 2200

3

กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
(เนื่องจากภัยที่เอาประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน)

กรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ออกภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน โดยผู้รับประกันภัยเดียวกัน

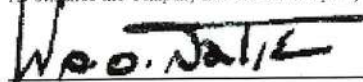
1949, 976
www.dhipaya.co.th

ชำระอากรแล้ว

ต้นฉบับ

ตารางกรมธรรม์ประกันภัย THE SCHEDULE									
รหัสบริษัท DHP ต่ออายุ (X) ประกันภัยใหม่ () Company Code Renewal New Business					กรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 14059-108-250000295 Previous Policy No.				
1. ผู้เอาประกันภัย : ชื่อและที่อยู่ The Insured Name and Address กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330					สถานที่ตั้งหรือเก็บทรัพย์สินเอาประกันภัย Location of Property Insured 22-24 อาคารตรีทิพย์ 2 ซ.พิพัฒน์ ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร นคร 10500 อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร บล็อก 628A-003-I District Province Block				
2. ระยะเวลาประกันภัย 1 ปี Period of Insurance					เริ่มวันที่ 9 มกราคม 2568 เวลา 16:30 น. สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2569 เวลา 16:30 น. From at hours to				
3. จำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ 39,246,000.00 Amount Insured under this policy					บาท อัตราเบี้ยประกันภัย				
เบี้ยประกันภัยสุทธิ 13,428.00 บาท อากรแสตมป์ 54.00 บาท ภาษีมูลค่าเพิ่ม 943.74 บาท รวม 14,425.74 บาท Net Premium Baht Stamp Duty Baht VAT Baht Total Baht									
4. รายละเอียดของจำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ Details of Sum Insured under this policy					ข้อกำหนดความคุ้มครองเฉพาะ แบบที่..... Specification				
รายการที่ Item No.		รายละเอียด Details			จำนวนเงินเอาประกันภัย Sum Insured				
		----- ตามเอกสารแนบ -----							
5. ระยะเวลาการชดเชยค่าสินไหมทดแทนสูงสุด 12 เดือน Maximum Indemnity Period Month (s)									
6. ความเสียหายส่วนแรก / ระยะเวลาที่ไม่คุ้มครอง : 3 วันแรกของความสูญเสียหรือเสียหายแต่ละครั้ง Deductible / Time Excess									
7. จำนวนเงินเอาประกันภัย และบริษัทประกันภัยร่วม Amount of Co-Insurance & Co-Insurers									
8. กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน เลขที่..... 14016-108-250003801									
9. สถานที่ใช้เป็น ศูนย์การค้า ซุปเปอร์มาเก็ต Occupancy		รหัสภัย 1105 Risk Exp. Code			ชั้นของสิ่งปลูกสร้าง 1 Class of Building				
10. กรมธรรม์ประกันภัยนี้เมื่อเอกสารแนบท้าย JLT, JLT, AON, BI Wording 2019, แบบ ธก.1.23, แบบที่ 6, แบบ ธก.1.00, BI Wording, BI.002, BI.021, BI.036 Clauses and/or warranties attached									
11. วันทำสัญญาประกันภัย 9 มกราคม 2568 Agreement made on					วันทำกรมธรรม์ประกันภัย 10 มกราคม 2568 Policy issued on				
☐ การประกันภัยโดยตรง ☐ ตัวแทนประกันภัย ☒ นายหน้าประกันภัย Direct Insurance Agent Broker					บริษัท เอฟโอไอซี ไทยแลนด์ จำกัด โบอนุญาตเลขที่ จ00019/2560 License No.				

เพื่อเป็นหลักฐาน บริษัทฯ โดยบุคคลผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทฯ ได้ลงลายมือชื่อและประทับตราของบริษัทฯ ไว้เป็นสำคัญ ณ สำนักงานของบริษัทฯ
As evidence the Company has caused this policy to be signed by duly authorized persons and the Company's stamp to be affixed at its office.



กรรมการ
Director





กรรมการ
Director



ผู้รับมอบอำนาจ
Authorized Signature

ผู้จัดทำ **amonrat108**
Prepared by

ผู้ตรวจสอบ **siroatt**
Checked by

(สำหรับลูกค้า)



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14059-108-250000295
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

1

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามที่ปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

- ประเภท : การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
- ผู้เอาประกันภัย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี
- ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลวงสวน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10330
- สถานที่เอาประกันภัย : อาคารตริโนตี 2 เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
- ประเภทธุรกิจ : ศูนย์การค้า ซุปเปอร์มาร์เก็ต อาร์เซดจำหน่ายสินค้าและสถานที่ให้เช่าเพื่อ
เชิงพาณิชย์ และธุรกิจอื่นๆที่เกี่ยวข้อง (รหัสภัย 1105)
- ระยะเวลาเอาประกันภัย : วันคุ้มครองตามหน้าตารางกรมธรรม์
- ความคุ้มครอง : ให้ความคุ้มครองต่อการสูญเสียกำไรขั้นต้น อันเป็นผลมาจากความเสียหายของทรัพย์สินที่
เอาประกันภัยภายใต้ความคุ้มครองกรมธรรม์ประกันภัยการเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ทั้งนี้อยู่ภายใต้
เงื่อนไขและข้อยกเว้นของกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
- วงเงินจำกัดความรับผิดชอบ
- ภัยน้ำท่วม
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ : ไม่เกิน 12,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
- หมายเหตุ : 1. การประกันภัยนี้ไม่รวมถึงการสูญเสียหรือความเสียหายทางธุรกิจที่มีผลสืบเนื่องมาจาก
ความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นจากเครื่องจักรหยุดชะงัก
- ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย : ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
กำไรขั้นต้น (Gross Profit) และ ค่าใช้จ่ายคงที่ (Standing Charges)



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14059-108-250000295
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

2

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

ทุนประกันภัย : รวมมูลค่า 39,246,000.- บาท

ระยะเวลาการชดใช้ : 12 เดือน

ความรับผิดชอบแรก : 3 วันแรกของความสูญเสียหรือเสียหายแต่ละครั้ง

- เงื่อนไขพิเศษ :
- เงื่อนไขว่าด้วยการบันทึกทางบัญชี ACCOUNTS' CLAUSE
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 5,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
 - เงื่อนไขว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการที่เพิ่มขึ้นส่วนเกิน
ADDITIONAL INCREASE IN COST OF WORKING
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 5,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
 - เงื่อนไขว่าด้วยทางเลือกในการชดใช้ค่าสินไหมทดแทน ALTERNATIVE FOR CLAIM-
SETTLEMENT / OPTIONAL BASIS FOR CLAIM SETTLEMENT CLAUSE
 - เงื่อนไขว่าด้วยค่าธรรมเนียมของผู้ตรวจสอบ AUDITOR'S FEES
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 5,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
 - เงื่อนไขว่าด้วยการเพิ่มทุนประกันภัยโดยอัตโนมัติ AUTOMATIC INCREASE CLAUSE
 - เงื่อนไขว่าด้วยการปิดสถานที่โดยผู้มีอำนาจ CLOSURE BY PUBLIC AUTHORITIES
(คุ้มครอง ไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด เท่านั้น ในรัศมีไม่เกิน 1 กิโลเมตรจากสถานที่เอาประกันภัย)
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
 - เงื่อนไขว่าด้วยการสุขาภิบาลที่บกพร่อง DEFECTIVE SANITARY
 - เงื่อนไขว่าด้วยการจ่ายค่าสินไหมทดแทนระหว่างเวลา
INTERIM PAYMENT OF CLAIM CLAUSE
 - เงื่อนไขว่าด้วยการไม่อาจเข้าใช้ประโยชน์ในสถานที่เอาประกันภัย LOSS OF ATTRACTION

นอกจากนี้ให้ยึดถือตามเงื่อนไข, ความคุ้มครอง, ข้อยกเว้นและสลักหลังอื่นใดภายใต้กรมธรรม์ฉบับนี้
Subject otherwise to all other terms, conditions, exclusions and extensions in this policy.



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14059-108-250000295
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

3

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

10. เงื่อนไขว่าด้วยโดนปิดกั้น หรือไม่อาจเข้าใช้ประโยชน์
PREVENTION OR DENIAL OF ACCESS CLAUSE
(คุ้มครอง ไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด เท่านั้น ในรัศมีไม่เกิน 1 กิโลเมตรจากสถานที่เอาประกันภัย)
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
11. เงื่อนไขว่าด้วยการขยายความคุ้มครองถึงสาธารณูปโภค
PUBLIC UTILITIES EXTENSION CLAUSE
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
12. เงื่อนไขว่าด้วยการยกเลิกลำสำคัญของความเสียหายที่ได้รับอุบัติเหตุ
WAIVER OF MATERIAL DAMAGE PROVISIO CLAUSE
13. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการกำหนดแต่งตั้งผู้ประเมินสินไหมทดแทน
(Approved Adjuster) แบบ อค./ทส. 1.26
14. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการยกเลิกกรมธรรม์
(Cancellation)(30 วัน) แบบ อค./ทส. 1.31
15. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการแจ้งความเสียหาย
16. (Loss Notification)(45 วัน) แบบ อค./ทส. 1.50

ข้อยกเว้นที่สำคัญ

- :
1. Seepage and Pollution Exclusion
 2. Transmission and Distribution Lines Exclusion
 3. Sanction Limitation and Exclusion Clause
 4. Political Exclusion Clause
 5. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยข้อยกเว้นความคุ้มครองต่อระบบคอมพิวเตอร์
และภัยไซเบอร์ แบบ รก.1.23 (BI 6574)
 6. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยข้อยกเว้นภัยโรคติดต่อแบบที่ 6 (ATT 5948)

นอกจากนี้ให้ยึดถือตามเงื่อนไข, ความคุ้มครอง, ข้อยกเว้นและสลักหลังอื่นใดภายใต้กรมธรรม์ฉบับนี้
Subject otherwise to all other terms, conditions, exclusions and extensions in this policy.

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพระราม 3 แขวงคลองตัน
เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 1736, 0 2239 2200

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
0107638000533



บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED

HEAD OFFICE ADDRESS -
1115 Rama 3 Road, Chong Nonsi,
Yannawa, Bangkok 10120
TEL. 1736, 0 2239 2200

โทร. 576
www.dhipaya.co.th

เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14059-108-250000295
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

4

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามปรากฏในเอกสารนี้บังคับ :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

เบี้ยประกันภัย	:	เบี้ยประกันภัย	13,428.00 บาท
		อากรแสตมป์	54.00 บาท
		ภาษีมูลค่าเพิ่ม	<u>943.74 บาท</u>
		รวมทั้งสิ้น	<u>14,425.74 บาท</u>

นอกจากนี้ให้ยึดถือตามเงื่อนไข, ความคุ้มครอง, ข้อยกเว้นและสลักหลังอื่นใดภายใต้กรมธรรม์ฉบับนี้
Subject otherwise to all other terms, conditions, exclusions and extensions in this policy.



เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
070738000593

โทร. 976
www.dhipaya.co.th

ตารางกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน
ACCIDENTAL DAMAGE (PROPERTY) INSURANCE POLICY SCHEDULE

ชำระอากรแล้ว
ต้นฉบับ

รหัสบริษัท Company Code	DHP	ต่ออายุ (X) ประกันภัยใหม่ () Renewal New Business	กรมธรรม์ประกันภัยเดิมเลขที่ Previous Policy No.	14016-114-240002523	กรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ Policy No.	14016-108-250003801
1. ผู้เอาประกันภัย : ชื่อและที่อยู่ The Insured Name and Address		สถานที่ตั้งหรือเก็บทรัพย์สินเอาประกันภัย Location of Property Insured				
กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน		22-24 อาคารตรีทิพย์ 2 ซ.พิพัฒน์ ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร นคร 10500				
44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330		อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร บล็อก 628A-003-I				
2. ระยะเวลาประกันภัย Period of Insurance		1 ปี	เริ่มวันที่ From	9 มกราคม 2568	เวลา 16:30 น. at	สิ้นสุดวันที่ hours to
				9 มกราคม 2569	เวลา 16:30 น. at 4.30 P.M.	hours
3. จำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ Amount Insured under this policy		158,324,940.00		บาท Baht	อัตราเบี้ยประกันภัย Premium Rate	
เบี้ยประกันภัยสุทธิ Net Premium		54,172.00	บาท Baht	อากรแสตมป์ Stamp Duty	217.00	บาท Baht
		บาท Baht	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT	3,807.23	บาท Baht	รวม Total
				58,196.23	บาท Baht	
4. ความเสียหายต่อทรัพย์สิน Material Damage						
รายการที่ Item No.	รายละเอียดของทรัพย์สินที่เอาประกันภัย Description of the Property Insured			จำนวนเงินเอาประกันภัย Sum Insured	ความเสียหายส่วนแรก Deductible	
----- ตามเอกสารแนบ -----						
5. จำนวนเงินเอาประกันภัย และบริษัทประกันภัยร่วม Amount of Co-insurance & Co-insurers						
6. รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้างที่เอาประกันภัยและหรือที่เก็บหรือติดตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย Description of building insured or containing the property insured						
จำนวนชั้น Number of Storey		จำนวนคูหาหรือหลัง Number of Building		เป็นเจ้าของ (X) ผู้เช่า () As Owner As Tenant	พื้นที่ภายในอาคาร Total Internal Area	
7. สถานที่ใช้เป็น Occupancy		ศูนย์การค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต		รหัสภัย Risk Exp. Code	ชั้นของสิ่งปลูกสร้าง Class of Building	
		1105		1		
8. กรมธรรม์ประกันภัยนี้เมื่อเอกสารแนบท้าย Clauses and/or warranties attached						
ตามเอกสารแนบ						
9. วันทำสัญญาประกันภัย Agreement made on		9 มกราคม 2568		วันที่กรมธรรม์ประกันภัย Policy issued on		10 มกราคม 2568
☐ การประกันภัยโดยตรง Direct Insurance		☐ ตัวแทนประกันภัย Agent		☒ นายหน้าประกันภัย Broker		ใบอนุญาตเลขที่ License No.
				บริษัท เอพียูไอซี ไทยแลนด์ จำกัด		200019/2560

เพื่อเป็นหลักฐาน บริษัทฯ โดยบุคคลผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทฯ ได้ลงลายมือชื่อและประทับตราของบริษัทฯ ไว้เป็นสำคัญ ณ สำนักงานของบริษัทฯ
As evidence this Company has caused this policy to be signed by duly authorized persons and the Company's stamp to be affixed at its office

Woo. Natt

กรรมการ
Director



AB

กรรมการ
Director

Authorized Signature

ผู้รับมอบอำนาจ
Authorized Signature

ผู้จัดทำ amonrat108
Prepared by

ผู้ตรวจสอบ sioratt
Checked by

(สำหรับลูกค้า)



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003801

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 09/01/2025 ถึงวันที่ 09/01/2026

1

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

- ประเภท : ประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Industrial All Risks Insurance)
- ผู้เอาประกันภัย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
- ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330
- สถานที่เอาประกันภัย : อาคารตรีทิพย์ 2 เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500
- ประเภทธุรกิจ : ศูนย์การค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต อาร์ทเจตจำนงยสินค้าและสถานที่ให้เช่าเพื่อ
เชิงพาณิชย์ และธุรกิจอื่นๆที่เกี่ยวข้อง (รหัสภัย 1105)
- ระยะเวลาเอาประกันภัย : วันคุ้มครองตามหน้าตารางกรมธรรม์
- ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย : สิ่งปลูกสร้างตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก) รวมโครงสร้างต่างๆ ส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร
กำแพง รั้ว กระจก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคาร พร้อมเฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งติดตั้ง
เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้สำนักงาน เครื่องคอมพิวเตอร์ ระบบโทรคมนาคม
ระบบสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภคระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบ
เครื่องปรับอากาศ ระบบดับเพลิง ระบบลิฟท์ และทรัพย์สินอื่นๆที่อยู่ในความดูแล
รับผิดชอบของผู้เอาประกันภัยในฐานะผู้รักษาทรัพย์สินรวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
กับธุรกิจของผู้เอาประกันภัย
- ทุนประกันภัย : รวมมูลค่า 158,324,940.- บาท

นอกจากนี้ให้ยึดถือตามเงื่อนไข, ความคุ้มครอง, ข้อยกเว้นและสัณฐานอื่นใดภายใต้กรมธรรม์ฉบับนี้
Subject otherwise to all other terms, conditions, exclusions and extensions in this policy.



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003801

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 09/01/2025 ถึงวันที่ 09/01/2026

2

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

ความคุ้มครอง : การประกันภัยนี้คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันเนื่องมาจากสาเหตุไฟไหม้, ฟ้าผ่า, ภัยระเบิด, ภัยจากยานพาหนะ, ภัยจากควัน, ภัยจากอากาศยาน, ภัยเนื่องจากน้ำ, ภัยลมพายุ, ภัยน้ำท่วม, ภัยแผ่นดินไหวหรือภูเขาไฟระเบิดหรือคลื่นใต้น้ำหรือสึนามิ, ภัยจากลูกเห็บ, ภัยจากการประท้วง การนัดหยุดงานการจลาจลหรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย, ภัยจากการถูกไหม้หรือการระเบิดหรือการระเบิดตามธรรมชาติและอุบัติเหตุต่าง ๆ ที่มีอาจคาดถึงจากปัจจัยภายนอก หรือภัยจากปัจจัยอื่นๆ ที่ไม่ได้ถูกระบุไว้เป็นข้อยกเว้นในกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (OIC Form)

วงเงินจำกัดความรับผิดชอบ

- ภัยน้ำท่วม

จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 28,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

- ขยายความคุ้มครอง :
1. การแตกหักโดยอุบัติเหตุของกระจกที่ติดตั้งตรึงตรา (Fixed Glass) (ทส.1.24)
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 40,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
 2. ความสูญเสียหรือเสียหายจากการหยุดชะงักของเครื่องจักร (Machinery Breakdown)
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 40,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
ยกเว้น ความสูญเสียหรือเสียหายต่อ หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ยี่ห้อ HTT ,
ฉีกรไทย ประเภท Dry Type, Electro Bau (EBG) ประเภท Dry Type และ Fuji Electric
ประเภท Dry Type.
 3. การถูกลักทรัพย์ที่ไม่ปรากฏร่องรอยการโจรกรรม (ทส.1.17)
(ยกเว้น ทรัพย์สินของแขกทุกชนิดและสต็อกสินค้าทุกประเภท)
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 40,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

นอกจากนี้ให้ยึดถือตามเงื่อนไข, ความคุ้มครอง, ข้อยกเว้นและสลักหลังอื่นใดภายใต้กรมธรรม์ฉบับนี้
Subject otherwise to all other terms, conditions, exclusions and extensions in this policy.



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003801

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 09/01/2025 ถึงวันที่ 09/01/2026

3

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

4. ภัยต่อเครื่องไฟฟ้า (Electrical Installation) (ทส.1.20)

จำนวนเงินจำกัดความรับผิด: 40,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลา

เอาประกันภัย

(การขยายความคุ้มครองนี้ ไม่รวมถึง Transformer ยี่ห้อ HTT ประเภท Dry Type,

กิตไทย ประเภท Dry Type, Electro Bau (EBG) ประเภท Dry Type และ

Fuji Electric ประเภท Dry Type)

5. คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายของเงินสด (ปง.2) (ทส.1.25)

5.1. เงินภายในสถานที่เอาประกันภัย (ในเวลาทำการ)

5.2. เงินภายในตู้เงินหรือห้องนิรภัย (นอกเวลาทำการ)

5.3. เงินภายนอกสถานที่เอาประกันภัยขณะขนส่งโดยพนักงานรับส่ง โดยพนักงาน
รับส่งเงินตามเส้นทางที่ระบุไว้ข้างล่าง

"เส้นทางขนส่งไปและกลับระหว่างสถานที่เอาประกันภัยกับธนาคารพาณิชย์"

จำนวนเงินจำกัดความรับผิด: ข้อ 5.1-5.3 รวมกันไม่เกิน 1,000,000.- บาทต่อครั้งและ
ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

6. คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อเครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์
เนื่องจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอก และการโจรกรรมที่ ปรากฏร่องรอยชัดเจน

(Electronic Equipment Insurance) (ทส.1.19)

(ไม่รวมถึง โน้ตบุ๊ก โทรศัพท์มือถือ เครื่อง PDA และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์เคลื่อนที่ทุกชนิด)

จำนวนเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 40,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

7. คุ้มครองการสูญเสียหรือความเสียหายต่อหม้อน้ำและถังอัดความดันเนื่องจากสาเหตุ การระเบิด
การฟุ้งแบบ (Boiler & Pressure Vessel) (ทส.1.18)

จำนวนเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 40,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003801

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 09/01/2025 ถึงวันที่ 09/01/2026

4

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามที่ปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

- ความเสียหายส่วนแรก : - 2,000.- บาทแรกต่อครั้งและทุกครั้ง
- ยกเว้น ไฟไหม้, ฟ้าผ่า, ภัยระเบิด, ภัยอากาศยาน, ภัยแผ่นดินไหวหรือ ภูเขาไฟระเบิดหรือคลื่น
ใต้น้ำหรือสึนามิ, ภัยลมพายุ, ภัยจากลูกเห็บ, ภัยจากคว้น, ภัยเนื่องจากน้ำ, ภัยไฟฟ้า, ภัยจากการเฉี่ยว
หรือชนของขบวนพาหนะ, การถูกลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยการจี้แฉะ, ภัยจากการประท้วง
การนัดหยุดงาน การจลาจลหรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย, ประกันภัยเงิน (ปลง.2),
ภัยต่อเครื่องใช้ไฟฟ้า, ความเสียหายต่อกระจก
- 10 % ของความเสียหายหรือขั้นต่ำ 10,000.-บาท โดยแล้วแต่จำนวนใดสูงกว่าให้ใช้จำนวนนั้น
สำหรับความสูญเสียหรือเสียหายแต่ละครั้งและทุกครั้งจากภัยน้ำท่วม
 - 3,000.- บาทสำหรับความสูญเสียหรือเสียหายจากการหยุดชะงักของเครื่องจักร (Machinery
Breakdown) และหม้อไอน้ำและถังอัดความดัน (Boiler & Pressure Vessel)

- เงื่อนไขพิเศษ :
1. เอกสารแนบท้ายคุ้มครองการชดใช้ตามมูลค่าในการจัดการทดแทนทรัพย์สิน
(Replacement Value Clause) (ยกเว้นสต็อกสินค้า) แบบ อค./ทส. 1.04
 2. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษการยอมรับในสิทธิพิเศษ
(Privileges Granted) แบบ อค./ทส. 1.05
 3. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษทรัพย์สินส่วนบุคคล
(Personal Effects) แบบ อค./ทส. 1.06
- วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 20,000.- บาทต่อคนและ 10,000,000.- บาทต่อครั้งและ
ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
4. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษการคงไว้ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันภัย
(Automatic Reinstatement of Sum Insured) แบบ อค./ทส. 1.07
 5. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษการสละสิทธิการรับช่วงสิทธิ
(Subrogation Waiver) แบบ อค./ทส. 1.08
 6. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษการโยกย้ายทรัพย์สิน
(Removal/Temporary Removal) แบบ อค./ทส. 1.09

นอกจากนี้ให้ยึดถือตามเงื่อนไข, ความคุ้มครอง, ข้อยกเว้นและสลักหลังอื่นใดภายใต้กรมธรรม์ฉบับนี้
Subject otherwise to all other terms, conditions, exclusions and extensions in this policy.



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003801

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 09/01/2025

ถึงวันที่ 09/01/2026

5

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

7. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษการขนย้ายซากทรัพย์สิน
(Debris Removal Clause)(10% ของจำนวนเงินเอาประกันภัย) แบบ อค./ทส. 1.10
8. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษส่วนเฉลี่ยจากการประกันภัยต่ำกว่าร้อยละ 80
ของมูลค่าที่แท้จริง(80 percent Average Clause) แบบ อค./ทส. 1.11
9. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษทรัพย์สินซึ่งบรรทุกอยู่ในยานพาหนะ
(Vehicle Load) แบบ อค./ทส. 1.12
10. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษทรัพย์สินอื่นๆที่อยู่ภายในอาคาร
(All Other Contents) แบบ อค./ทส.1.13
11. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษค่าวิชาชีพ
(Professional Fees) แบบ อค./ทส.1.14
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 25,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
12. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษค่าใช้จ่ายในการดับเพลิง
(Fire Extinguishing Expenses Clause) แบบ อค./ทส. 1.16
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 25,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
13. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษการกำหนดทรัพย์สิน
(Designation) แบบ อค./ทส. 1.18
14. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษการเพิ่มเติมทรัพย์สิน
(Capital Addition Clause)(10% ของทุนประกันภัย ยกเว้น สต็อกสินค้า)แบบ อค./ทส. 1.21
15. เอกสารแนบท้ายคุ้มครองภัยเพิ่มเติมแบบจำกัดจำนวนเงินความรับผิด
(Sub Limit) แบบ อค./ทส. 1.23
16. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการปรับปรุงต่อเติมและซ่อมแซม
(Alterations and Repairs Clause) แบบ อค./ทส. 1.25
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 25,000,000.- บาทต่อ 1 สัญญาว่าจ้างและตลอด
ระยะเวลาเอาประกันภัย

นอกจากนี้ให้ยึดถือตามเงื่อนไข, ความคุ้มครอง, ข้อยกเว้นและสลักหลังอื่นใดภายใต้กรมธรรม์ฉบับนี้
Subject otherwise to all other terms, conditions, exclusions and extensions in this policy.



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003801

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 09/01/2025 ถึงวันที่ 09/01/2026

6

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามที่ปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

17. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยม่านบังแดด ม่านบังตา เครื่องหมาย ป้ายต่างๆ หรือ สิ่งติดตั้งตรงคราอื่นๆ
นอกอาคาร (Awnings, Blind Signs or Other Outdoor Fixture or Fittings of
Any Description) แบบ อค./ทส. 1.29
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 25,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
18. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการผิดเงื่อนไข
(Breach of Conditions Clause) แบบ อค./ทส. 1.30
19. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการจ่ายค่าสินไหมทดแทนบางส่วน
(Claim Payment on Account Condition) แบบ อค./ทส. 1.33
20. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสารและข้อมูล
(Cost of Re-Writing) แบบ อค./ทส. 1.34
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 25,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
21. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการป้องกันชั่วคราว
(Cost of Temporary Protection) แบบ อค./ทส. 1.35
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 25,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
22. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยความเสียหายที่เกิดขึ้นโดยเจตนา
(Deliberate Damage) แบบ อค./ทส. 1.36
23. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายฉุกเฉินสำหรับทรัพย์สินของบุคคลอื่น
(Emergency Costs for The Property of Others) แบบ อค./ทส. 1.38
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 25,000,000.- บาทสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่อครั้งและ
ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
24. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการกระทำผิดพลาดและการละเลยการกระทำตามหน้าที่
(Errors and Omission) แบบ อค./ทส. 1.39
25. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินที่เอาประกันภัย
(Escalation)(10%) แบบ อค./ทส. 1.40
26. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายเร่งงาน
(Expediting Expenses Clause)(10% ของจำนวนเงินเอาประกันภัย) แบบ อค./ทส. 1.41

นอกจากนี้ให้ยึดถือตามเงื่อนไข, ความคุ้มครอง, ข้อยกเว้นและสลักหลังอื่นใดภายใต้กรมธรรม์ฉบับนี้
Subject otherwise to all other terms, conditions, exclusions and extensions in this policy.



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003801

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 09/01/2025 ถึงวันที่ 09/01/2026

7

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามที่ปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

27. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยต้นไม้ที่ปลูกไว้เพื่อการตกแต่ง
(Growing Tree) (Cover Fire Only) แบบ อค./ทส.1.43
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 20,000.- บาทต่อต้นและไม่เกิน 10,000,000.- บาท ต่อครั้ง
และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
28. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเนื่องมาจากกฎหมายหรือ
กฎข้อบังคับที่ออกโดยอำนาจของกฎหมาย
(Increased Costs of Repair Due to Laws or By - Laws) แบบ อค./ทส.1.44
29. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าเสียหายในการระงับยับยั้งภัย
(Inhibition Costs) แบบ อค./ทส. 1.45
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 25,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
30. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการแจ้งการใช้สถานที่เอาประกันภัยคลาดเคลื่อน
(Mis - Description Clause) แบบ อค./ทส. 1.51
31. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยอะไหล่เครื่องจักร
(Obsolete Parts) แบบ อค./ทส. 1.53
32. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยส่วนได้เสียของบุคคลอื่น
(Other Interests) แบบ อค./ทส. 1.54
33. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยสิ่งปลูกสร้างภายนอกสถานที่เอาประกันภัย
(Outside Buildings) แบบ อค./ทส. 1.55
34. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยทรัพย์สินภายใต้การดูแลรักษาและควบคุม
(Property Under Care Custody and Control) แบบ อค./ทส. 1.59
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
35. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการจัดการซากทรัพย์สินที่ได้รับความเสียหาย
(Salvage Control) แบบ อค./ทส. 1.61
36. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยสาธารณูปโภค
(Telephone, Gas, Water Main) แบบ อค./ทส. 1.62

นอกจากนี้ให้ยึดถือตามเงื่อนไข, ความคุ้มครอง, ข้อยกเว้นและสลักหลังอื่นใดภายใต้กรมธรรม์ฉบับนี้
Subject otherwise to all other terms, conditions, exclusions and extensions in this policy.



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003801

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 09/01/2025 ถึงวันที่ 09/01/2026

8

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามที่ปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

37. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการบรรเทาความเสียหาย
(Sue and Labour) แบบ อค./ทส. 1.67
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 20,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
38. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ของเจ้าหน้าที่ผจญเพลิง
(Fire Brigade Charges Clause) แบบ อค./ทส. 1.72
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10% ของจำนวนเงินเอาประกันภัยต่อความเสียหายแต่ละครั้ง
และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
39. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยคำสั่งเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมาย
(Public Authorities Clause) แบบ อค./ทส. 1.73
40. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการประเมินความเสียหาย
(Appraisal Clause) แบบ อค./ทส. 1.75
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10% ของจำนวนเงินเอาประกันภัยสำหรับเงินเอาประกันภัย
สำหรับรายการทรัพย์สินที่ได้รับความเสียหายรวมกัน
41. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเรื่องการไม่ระงับความคุ้มครอง
(Non-Invalidation Clause) แบบ อค./ทส. 1.80
42. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเกี่ยวกับผู้เช่า
(Tenants Clause) แบบ อค./ทส. 1.82
43. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยแม่กุญแจและลูกกุญแจ (Lock and key)
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 1,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
44. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการซ่อมแซมชั่วคราว (Temporary Repair)
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 20,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
45. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการกำหนดแต่งตั้งผู้ประเมินสินไหมทดแทน
(Approved Adjuster) แบบ อค./ทส. 1.26
46. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการยกเลิกกรมธรรม์
(Cancellation)(30 วัน) แบบ อค./ทส. 1.31

นอกจากนี้ให้ยึดถือตามเงื่อนไข, ความคุ้มครอง, ข้อยกเว้นและสลักหลังอื่นใดภายใต้กรมธรรม์ฉบับนี้
Subject otherwise to all other terms, conditions, exclusions and extensions in this policy.



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003801

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 09/01/2025

ถึงวันที่ 09/01/2026

9

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามที่ปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

47. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการแจ้งความเสียหาย

(Loss Notification)(45 วัน)

แบบ อค./ทส. 1.50

ข้อยกเว้นที่สำคัญ

- : 1. Seepage and Pollution Exclusion
2. Transmission and Distribution Lines Exclusion
3. Sanction Limitation and Exclusion Clause
4. Political Exclusion Clause
5. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยข้อยกเว้นความคุ้มครองต่อระบบคอมพิวเตอร์
และภัยไซเบอร์ แบบ ทส.1.28 (ATT 6573)
6. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยข้อยกเว้นภัยโรคติดต่อแบบที่ 6 (ATT 5948)

เบี้ยประกันภัย

เบี้ยประกันภัย	54,172.00 บาท
อากรแสตมป์	217.00 บาท
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	<u>3,807.23 บาท</u>
รวมทั้งสิ้น	58,196.23 บาท

นอกจากนี้ให้ยึดถือตามเงื่อนไข, ความคุ้มครอง, ข้อยกเว้นและสลักหลังอื่นใดภายใต้กรมธรรม์ฉบับนี้
Subject otherwise to all other terms, conditions, exclusions and extensions in this policy.



ตารางกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก
PUBLIC LIABILITY INSURANCE POLICY SCHEDULE

ชำระอากรแล้ว

ต้นฉบับ

รหัสบริษัท Company Code	DHP	ต่ออายุ (X) Renewal	ประกันภัยใหม่ () New Business	กรมธรรม์เดิมเลขที่ Previous Policy No.	14013-114-240002861	กรมธรรม์เลขที่ Policy No.	14013-108-250002304
ชื่อและที่อยู่ผู้เอาประกันภัย กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน Name and Address of Insured							
44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330							
ลักษณะกิจการหรือธุรกิจ Business	ศูนย์การค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต อาร์เซตจำหน่ายสินค้าและสถานที่ให้เช่าเพื่อเชิงพาณิชย์ และธุรกิจอื่นๆที่เกี่ยวข้อง						
สถานที่ประกอบการ Insured Premises	22-24 อาคารตรีทิพย์ 2 ซ.พิพัฒน์ ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500						
อาณาเขตที่คุ้มครอง Territorial Limit	บริเวณสถานประกอบการข้างต้น						
ระยะเวลาประกันภัย Period of Insurance	1 ปี	เริ่มวันที่ From	9 มกราคม 2568	เวลา 16:30 น.	สิ้นสุดวันที่ hours to	9 มกราคม 2569	เวลา 16:30 น.
กรมธรรม์ประกันภัยนี้ให้ความคุ้มครองตามขอบเขตของการเสี่ยงภัยข้อที่ระบุ "คุ้มครอง" เท่านั้น This policy affords coverages only with respect to those descriptions of risk for which a wording "Covered" is shown :- ขอบเขตของการเสี่ยงภัย Description of Risk							
ข้อ 1 Item 1	คุ้มครอง Covered	ความรับผิดตามกฎหมายซึ่งเกิดขึ้นภายในสถานที่ประกอบการหรือเกิดขึ้นจากการใช้สถานที่ประกอบการ Legal liability arising from the Business and happening or caused the insured premises. (Premises Liability)					
ข้อ 2 Item 2	ไม่คุ้มครอง Not covered	ความรับผิดตามกฎหมายอันเกิดจากผู้เอาประกันภัยหรือลูกจ้างของผู้เอาประกันภัยซึ่งทำงานประจำ ณ สถานที่ประกอบการ Legal Liability arising from the Business and happening or caused by the insured or the insured's employees ในขณะที่ออกไปปฏิบัติงานภายนอกสถานที่ประกอบการ whilst on duty outside the insured premises. (Work away liability)					
ข้อ 3 Item 3	รายละเอียดตามเอกสารแนบ As per attached						
จำนวนเงินจำกัดความรับผิด Limit of Liability							
ไม่เกิน 15,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย							
ความรับผิดส่วนแรกที่ผู้เอาประกันภัยต้องรับผิดชอบต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้ง ตามเอกสารแนบ Deductible to be borne by the Insured for each accident							
เบี้ยประกันภัยขั้นต้นคำนวณจาก The first premium calculates from				ประมาณ the estimated amount of			
ซึ่งจะได้มีการปรับปรุงเบี้ยประกันภัยตามเงื่อนไขกรมธรรม์ประกันภัยข้อ 11 which shall be the basis in calculating the first premium and be adjusted according to General Conditions Clause No. 11				บาท Baht			
เบี้ยประกันภัย Premium		อากร Stamp Duty		ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT		เบี้ยประกันภัยรวม Total Premium	
7,500.00 บาท Baht		30.00 บาท Baht		527.10 บาท Baht		8,057.10 บาท Baht	
เอกสารแนบท้ายของกรมธรรม์ประกันภัย (Attached endorsements) ตามเอกสารแนบ							
เครื่องจักรกลที่ได้รับความคุ้มครอง (ดูข้อยกเว้น 8.3) Plant Extension Cover (See Exclusion No. 8.3)							
วันทำสัญญาประกันภัย Agreement made on		9 มกราคม 2568		วันที่กรมธรรม์ Policy issued on		10 มกราคม 2568	
☐ ตัวแทน Agent		☒ นายหน้าประกันภัยรายนี้ Broker		บริษัท เอฟอีไอซี ไทยแลนด์ จำกัด		ใบอนุญาตเลขที่ License No. 700019/2560	

เพื่อเป็นหลักฐาน บริษัทฯ โดยบุคคลผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทฯ ได้ลงลายมือชื่อและประทับตราของบริษัทฯ ไว้เป็นสำคัญ ณ สำนักงานของบริษัทฯ
As evidence the Company has caused this policy to be signed by duly authorized persons and the Company's stamp to be affixed at its office.

Woo. Nait

กรรมการ
Director



OB

กรรมการ
Director

Chun

ผู้รับมอบอำนาจ
Authorized Signature



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14013-108-250002304
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

1

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามที่ปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

- ประเภท : การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก
- ผู้เอาประกันภัย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
- ที่อยู่ผู้เอาประกันภัย : เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
- สถานที่เอาประกันภัย : อาคารตรีทิพย์ 2 เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
- ประเภทธุรกิจ : ศูนย์การค้า หุเปอermaเก็ท อาร์เซตจำหน่ายสินค้าและสถานที่ให้เช่าเพื่อ
เชิงพาณิชย์และธุรกิจอื่นๆที่เกี่ยวข้อง (รหัสภัย I105)(Project Code : MIPL015)
- ระยะเวลาเอาประกันภัย : วันคุ้มครองตามหน้าตารางกรมธรรม์
- ความคุ้มครอง : บริษัทฯ จะชดเชยค่าสินไหมทดแทนในนามของผู้เอาประกันภัย สำหรับความสูญเสียหรือ
ความเสียหาย อันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดชอบตามกฎหมายอันสืบ
เนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบธุรกิจและเกิดขึ้นภายในหรือมีสาเหตุจาก
การใช้ สถานที่ประกอบการเอาประกันภัย สำหรับ
1. ความสูญเสียต่อชีวิต ร่างกาย การบาดเจ็บ เจ็บป่วย หรืออนามัยของบุคคลภายนอก
 2. ความสูญเสีย หรือเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก
ทั้งนี้ ข้อตกลงคุ้มครองข้อ 1 และ ข้อ 2 ให้หมายรวมถึง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมในการ
เรียกร้องค่าสินไหมทดแทนซึ่งผู้เอาประกันภัยต้องชดเชยตามกฎหมายให้กับผู้เรียกร้อง
 3. ค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดี
- หมายเหตุ : ผู้เช่าสถานที่ และผู้ที่ได้รับการบริการ ถือเสมือนเป็นบุคคลภายนอก
- วงเงินจำกัดความรับผิด : ไม่เกิน 15,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14013-108-250002304
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

2

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามที่ปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

ความรับผิดชอบส่วนแรก : - 3,000.- บาทสำหรับความสูญเสียหรือเสียหายที่เกิดขึ้นแต่ละ ครั้งและทุกครั้งเฉพาะ
ทรัพย์สินบุคคลภายนอก

- เงื่อนไขพิเศษ :
1. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองความรับผิดชอบอันเกิดจากสถานที่จอดรถ
Car Park Liability including Valet Services Parking Liability (excluding Theft)
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 5,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
 2. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองการสละสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน
(Cross Extension Clause)
 3. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองความรับผิดชอบอันเกิดจากอาหารและเครื่องดื่มเป็นพิษ
(Food and Drink Poisoning Liability Extension Clause)
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 50,000.- บาทต่อคนและ 1,000,000.- บาท ต่อครั้งและ
ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
 4. เอกสารแนบท้ายจำกัดความรับผิดชอบอันเกิดจากการให้การปฐมพยาบาลโดยผู้เอาประกันภัย
(First aid facilities by Insured Limit Clause)
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 50,000.- บาทต่อคนและ 5,000,000.- บาท ต่อครั้งและ
ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
 5. เอกสารแนบท้ายจำกัดความรับผิดชอบอันเกิดจากป้ายนีออนและป้ายโฆษณา
(Neon sign and Signboard Liability Limit Clause)
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 5,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
 6. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองถึงลิฟท์, บัน ใดเลื่อน, รอกยก หรือเครื่องจักรกลอื่น
(Lifts, Escalators, Elevators, Hoists or other plants extension Clause)
 7. เอกสารแนบท้ายความรับผิดชอบอันเกิดจากระบบสุขภัณฑ์ที่บกพร่อง
(Defective Sanitary Arrangement Extension Clause)



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14013-108-250002304
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

3

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามที่ปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

8. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยทรัพย์สินส่วนบุคคลของลูกจ้าง
(Employees Personal Effects Clause)
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 100,000.- บาทต่อคนและ 5,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
9. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองมลภาวะที่เกิดขึ้นฉับพลันและ โดยอุบัติเหตุ
(Sudden and Accidental Pollution Extension Clause)
10. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองการจัดแสดง, นิทรรศการ และการสาธิต
(Demonstration and Exhibitions and Display Clause)
11. เอกสารแนบท้ายความรับผิดต่อการทำงานนอกสถานที่
(Work Away Clause)
12. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองถึงอัคคีภัย และภัยระเบิด
(Fire and Explosion Extension Clause)
13. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองการขนของขึ้นหรือขนของลงจากยานพาหนะ
(Loading and Unloading of Vehicles Clause)
14. เอกสารแนบท้ายการละสิทธิในการเรียกร้อง
(Waiver of Subrogation Clause)
15. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการจัดสโมสรทางสังคมและกิจกรรมสวัสดิการ
(Social Club & Other Welfare Activities Clause)
16. Private Work for Directors & Executives
17. Including liability arising from any alteration, renovation or repair contracts carried out in the insured premises
Limit Baht 5,000,000.00 per occurrence and in aggregate but total contract value not exceeding Baht 5,000,000.00 per project



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14013-108-250002304
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

4

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามที่ปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

18. Including Contingent Motor Liability arising out of the use of hired / owned and non-owned vehicle(in excess of Primary Motor Insurance Policy or in excess of Baht 2,000,000.00 whichever is higher)
Limit Baht 2,000,000.00 any one occurrence and in aggregate
19. Including use of any mechanically propelled vehicle (not licensed for road use) to transfer guests within the Insured's Premises
Limit Baht 2,000,000.00 any one occurrence and in aggregate
20. Unlicensed Vehicles Contingent Liability Clause (use within the premised of the insured only)
Limit Baht 2,000,000.00 any one occurrence and in aggregate
21. Fire Brigade and Water Damage Endorsement
Limit Baht 5,000,000.00 any one occurrence and in aggregate
22. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการกำหนดแต่งตั้งผู้ประเมินสินไหมทดแทน
(Approved Adjuster) แบบ อค./ทส. 1.26
23. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการยกเลิกกรมธรรม์
(Cancellation)(30 วัน) แบบ อค./ทส. 1.31
24. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการแจ้งความเสียหาย
25. (Loss Notification)(45 วัน) แบบ อค./ทส. 1.50

- ข้อยกเว้นที่สำคัญ :
1. Seepage Pollution and Contamination Exclusion Clause
 2. Concession Exclusion
 3. Sanction Limitation and Exclusion Clause
 4. Political Exclusion Clause
 5. Asbestos & Silica Exclusion
 6. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยข้อยกเว้นภัย โรคติดต่อ แบบที่ 7 (PLI 5949)
 7. CYBER LOSS ABSOLUTE EXCLUSION CLAUSE (ANNEXURE 8) (ATT6991)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพระราม 3 แขวงคลองเตย
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์: 1736, 0 2239 2200

เลขประจำตัวเสียภาษี
010753810533



บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED

HEAD OFFICE ADDRESS :-
1115 Rama 3 Road, Chong Nonsi,
Yannawa, Bangkok 10120
TEL. 1736, 0 2239 2200

UAR. 576
www.dhipaya.co.th

เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14013-108-250002304
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

5

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามที่ปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
Notwithstanding anything contained in the policy to the contrary, it is hereby noted and agreed that the following specification prevails :-

เบี้ยประกันภัย	:	เบี้ยประกันภัย	7,500.00 บาท
		อากรแสตมป์	30.00 บาท
		ภาษีมูลค่าเพิ่ม	<u>527.10 บาท</u>
		รวมทั้งสิ้น	<u>8,057.10 บาท</u>

นอกจากนี้ให้ยึดถือตามเงื่อนไข, ความคุ้มครอง, ข้อยกเว้นและสลักหลังอื่นใดภายใต้กรมธรรม์ฉบับนี้
Subject otherwise to all other terms, conditions, exclusions and extensions in this policy.

หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๘

ที่ ๒๕๖๘

500410186800060000



ที่ บร๖๐๐/๒๕๖๘

สำนักงานเขตบางรัก

๕ ถนนนเรศ

แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ๑๐๕๐๐

วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๖๘

เรื่อง แจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เรียน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
๔๒๕/๑๕ หมู่บ้าน - หมู่ที่ - ซอย - ถนน สีลม
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ๑๐๕๐๐

ตามที่ท่านเป็นเจ้าของทรัพย์สิน/ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ ประกอบด้วย

๑. ที่ดิน จำนวน ๒ แปลง

๒. สิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๑ หลัง

๓. อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน ๐ ห้อง/หลัง

พนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เป็นจำนวนเงิน 8,888.39 บาท (แปดพันแปดร้อยแปดสิบแปดบาทสามสิบเก้าสตางค์) ตามรายการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

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

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

อนึ่ง หากท่านได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เห็นว่าการประเมินไม่ถูกต้องมีสิทธิยื่นคำร้องคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่น เพื่อพิจารณาพินิจตามแบบ ก.ด.ส. ๑๐ ภายในสามสิบวัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินและหากผู้บริหารท้องถิ่นไม่เห็นชอบกับคำร้องคัดค้านนี้ ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง และกรณีไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ และมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ขอแสดงความนับถือ

ฝ่ายรายได้

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

โทร ๐ ๒๒๓๖ ๔๕๓๕, ๐ ๒๒๓๖ ๔๕๓๕ โทรสาร ๐ ๒๒๓๖ ๔๕๓๕

(นางสาวอมกร บุญศักดิ์)

พนักงานประเมิน

แบบฟอร์มการชำระผ่าน บมจ. ธนาคารกรุงไทย

(สำหรับธนาคาร)



ชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ประเภทรายได้ : 1018

เลขประจำตัวของผู้เสียภาษีของกทม. : 099400016015105

Comp. Code : 98668

เลขใบแจ้งชำระภาษี /Ref No.1 : 500410186800060000

เลขที่อ้างอิง /Ref No.2 : 300668000000000000

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กำหนดชำระภาษีภายในวันที่ 30/06/2568

จำนวนเงินที่ต้องชำระภาษีทั้งหมด 8,888.39 บาท

วันที่รับชำระภาษี

ลงชื่อผู้รับเงิน

หมายเลขเช็ค	เช็คลงวันที่	ชื่อธนาคาร	สาขา	จำนวนเงิน (บาท)
เงินสด	แปดพันแปดร้อยแปดสิบแปดบาทสามสิบเก้าสตางค์			8,888.39



099400016015105 500410186800060000 300668000000000000 888839

ห้ามรับชำระภาษีเกินกำหนดเวลา
และให้รับชำระตามยอดภาษีเท่านั้น

แบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
สำนักงานเขตบางรัก

ชื่อเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/เจ้าของที่ดิน/ผู้ครอบครองที่ดิน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ร.ร.	ประเภทที่ดิน /เลขที่	ลักษณะ การทำ ประโยชน์	คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน						คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง							รวมราคา ประเมินของ ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง (บาท)	หักมูลค่า ฐานภาษี ที่ได้รับ ยกเว้น (ล้านบาท)	คงเหลือ ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ ที่ต้องชำระ (บาท)	อัตรา ภาษี (ร้อยละ)	จำนวน ภาษีที่ต้อง ชำระ (บาท)	
			จำนวนเนื้อที่ดิน			จำนวน เป็น ตร.ว.	ราคาประเมิน ต่อ ตร.ว. (บาท)	ราคาประเมิน ของที่ดิน (บาท)	ที่	ประเภทของ สิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่ สิ่งปลูก สร้าง (ตร.ม.)	ราคา ประเมิน ต่อ ตร.ม. (บาท)	รวมราคา ประเมิน สิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ค่าเสื่อม							ราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้าง หลังหัก ค่าเสื่อม (บาท)
			ไร่	งาน	ตร.ว.									อายุ โรง เรือน (ปี)	คิดเป็น ค่าเสื่อม (บาท)						
02	โฉนด/12746	2	-	1	-	100.00	280,000.00	0.00	1	อาคารอยู่อาศัยรวมความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป (22-24 ขอบที่พัฒนา)	4,528.00 (100%)	9,250.00	42,531,500.00	36 (62%)	26,369,530.00	16,161,970.00	16,161,970.00	0.02	3,232.39		
03	โฉนด/12747	2	-	1	1.00	101.00	280,000.00	28,280,000.00								28,280,000.00	28,280,000.00	0.02	5,656.00		
ยอดภาษีทั้งสิ้น (บาท)																8,888.39					

หมายเหตุ : ลักษณะการทำประโยชน์

- ประกอบเกษตรกรรม
- อยู่อาศัย
- อื่นๆ
- ตั้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
- ใช้ประโยชน์หลายประเภท

หนังสือขอผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด

ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เขียนที่ ๔๔๕ ๔๐๖ สิบสองตึก ถนนพหลโยธิน ๑๐๕๐๐

วันที่ ๓๐ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๔

เรื่อง ขอผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด

เรียน พนักงานเก็บภาษี

๑. ก. กรณีเป็นบุคคลธรรมดา

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี บัตรประจำตัวประชาชน
เลขที่.....ออกให้โดย.....หมดอายุวันที่.....เดือน.....
พ.ศ.อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....
โทรศัพท์.....(แบบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนด้วย)

ข. กรณีเป็นนิติบุคคล

ข้าพเจ้า.....มีสำนักงานใหญ่เลขที่ ๔๒๕
หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
โดย นาย/นาง/นางสาว.....อายุ ๕๕ ปี บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่
๓ ๑๐๘ ๐๐๑๐๐ ๕๕ ๓
๓ ๑๔๙ ๐๐๒๓๘ ๐๓ ๐ ออกให้โดย.....หมดอายุวันที่ ๓๑ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๘
ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท
มีวันที่ ๑๐ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๘

(แบบสำเนาหนังสือรับรอง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และหนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี))

๒. ข้าพเจ้ายอมรับว่าได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด ประจำปีภาษี
๒๕๖๔ (ภ.ด.ส.๖) เมื่อวันที่ ๓๑ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ เป็นเงินรวมทั้งสิ้น ๘๘๘๘.๓๙ บาท
(.....) ตามรายการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการคำนวณภาษี
ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๗)/ห้องชุด (ภ.ด.ส.๘)

๓. ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด ตามข้อ ๒. ข้าพเจ้าไม่สามารถชำระให้เสร็จสิ้นในคราว
เดียวกันได้ จึงขอผ่อนชำระเป็นจำนวน ๓ งวด ดังนี้

งวดที่ ๑ ชำระภายในเดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๔ จำนวน ๒๙๔๔.๓๙ บาท
(.....)
งวดที่ ๒ ชำระภายในเดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ จำนวน ๒๙๔๒. - บาท
(.....)
งวดที่ ๓ ชำระภายในเดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ จำนวน ๒๙๖๒. - บาท
(.....)

-ได้รับต้นฉบับเรียบร้อยแล้ว-

ลงชื่อ.....นางสาวจุฑา จันทร์ทอง
(.....)
ได้ชำระได้ สำนักงานเขตบางรัก
๑.๕ กค. ๒๕๖๔

(สำหรับเช็ค)

เลขที่ใบแจ้งชำระภาษี/Ref.No.1 : 500410186890021202

กำหนดชำระภายในวันที่ 31/07/2568

เลขที่อ้างอิง/Ref.No.2 : 310768000000000000

จำนวนเงินที่ต้องชำระภาษีทั้งหมด

2,962.00 บาท



เพื่อความถูกต้องในการชำระเงิน กรุณาใช้แบบฟอร์มการชำระเงินของตัวเองเท่านั้น

(สำหรับผู้ชำระภาษีเพื่อใช้เป็นหลักฐาน)

ชำระผ่านธนาคารกรุงไทย Comp. Code 98668

กรุณาตรวจสอบความถูกต้องหลังการชำระเงินทุกครั้ง

เลขที่ใบแจ้งการชำระภาษี 500410186890021202	จำนวนเงินที่ชำระ	2,962.00 บาท
ชื่อเจ้าของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน	ลงชื่อผู้รับเงิน	วันที่

เลขที่ 0170/0688
สาขาการคลัง
หน่วยงาน สำนักงานเขตบางรัก
เลขที่ใบเสร็จ 13506/68
วันที่ 22 ก.ค. 2568
วันที่ 5004-1018-68/90021202

ใบเสร็จรับเงิน ก.ค.ศ. 11

ได้รับเงินจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
425/15 ถนนสีลม
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ชำระค่า 1 งวดที่ 2 ตามปีที่ดินและตั้งปลูกสร้าง จำนวนเงิน 2,962.00 บาท
2. เบี้ยปรับ ร้อยละ - จำนวนเงิน - บาท
3. เงินเพิ่มกรณีชำระเกินกำหนดเวลา 1 เดือน จำนวนเงิน - บาท
จำนวนเงิน 2,962.00 บาท
(-)
ชำระด้วย เงิน 2,962.00 บาท

(สำหรับธนาคาร)



ชำระภายในวันที่ 31/07/2568

จำนวนเงินที่ต้องชำระภาษีทั้งหมด 2,962.00 บาท

สาขา	จำนวนเงิน (บาท)
	2,962.00

ห้ามรับชำระภาษีเกินกำหนดเวลา
และให้รับชำระตามยอดภาษีเท่านั้น

ตามหนังสือแจ้งการประเมิน เลขที่ บร600/2568
ลงวันที่ 21 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2568
ประจำภาษี ณ ส.ศ. 2568

ผู้รับเงิน

การเสียภาษีตามพระราชบัญญัติ
พื้นที่ใช้สอย 250 ตร.ม.
นางสาวปณิดา พงษ์สุระ
ผู้มีเงินได้ตามกฎหมายและถือครองที่ดิน

ใบเสร็จรับเงินนี้จะสมบูรณ์ต่อเมื่อกรุงเทพมหานครเรียกเก็บเงินได้ครบถ้วนแล้ว

บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน

บันทึกเพิ่มเติมฉบับนี้จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2568 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") โดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ("บริษัทจัดการ") ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ตริณีดี แอท สีลม จำกัด, บริษัท สีลมออลล์ จำกัด และ บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด ("กลุ่มผู้เช่า") โดย บริษัท สีลมออลล์ จำกัด ในฐานะตัวแทนกลุ่มผู้เช่า อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 9 เมษายน 2561 ("สัญญาเช่าทรัพย์สิน") ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความ ฉบับลงวันที่ 11 เมษายน 2561 ("สัญญาประนีประนอมยอมความ") ระหว่างกองทุนรวม กลุ่มผู้เช่า และคู่ความที่เกี่ยวข้อง และได้มีการทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2561, บันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 29 เมษายน 2562, บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2563, บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2563, บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 16 สิงหาคม 2564, บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565, บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 20 เมษายน 2566 และบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 18 มีนาคม 2567 เพื่อขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน และแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการของการเช่าทรัพย์สิน ("บันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน") เนื่องจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินออกไปอีกเป็นเวลา 1 ปี

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน ดังต่อไปนี้

1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2569 หรือกำหนดเวลาอื่นตามที่จะได้ตกลงกัน

2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงปรับค่าเช่าทรัพย์สินโดยมีรายละเอียดค่าเช่าและการชำระค่าเช่า ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของบันทึกฉบับนี้

3. กลุ่มผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้า ตามกำหนดชำระเป็นรายเดือนในวันที่ 20 ของทุกเดือน ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยกลุ่มผู้เช่าตกลงส่งมอบเช็คเพื่อชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินล่วงหน้าจำนวนทั้งสิ้น 12 ฉบับ ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่ทำบันทึกฉบับนี้ โดยเช็คชำระค่าเช่าทั้งหมดจะต้องลงวันที่ที่ค่าเช่าแต่ละงวดถึงกำหนดชำระตามรายละเอียดค่าเช่าและการชำระค่าเช่าที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1. ของบันทึกฉบับนี้ และหากระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลงก่อนวันที่ 30 เมษายน 2569 ด้วยความตกลงของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ผู้ให้เช่าจะคืนเช็คลงวันที่ล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาภายหลังการสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าฉบับที่เหลือแก่กลุ่มผู้เช่าโดยเร็ว

4. กลุ่มผู้เช่ามีหน้าที่ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (Asset Improvement) ในบริเวณส่วนของโรงแรม และพื้นที่ ของอาคารมอลล์ 1 ตามบันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยกลุ่มผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าและผู้ดูแลผลประโยชน์ของ



กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่ปรับปรุงได้ตลอดเวลาเพื่อให้แน่ใจว่ามีเนื้อหา งาน มูลค่า และ การดำเนินการเป็นไปตามแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกัน

โดยขณะทำบันทึกเพิ่มเติมฉบับนี้ กลุ่มผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าแล้วเสร็จบางส่วนและ ได้รับอนุมัติเบิกจ่ายเงินค่าปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าในงวดที่ 1 และงวดที่ 2 ครบถ้วนแล้ว ยังคงเหลืองานในส่วนปรับปรุง ล็อบบี้โรงแรมทรินิตี้ ซึ่งยังไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ให้กับผู้รับเหมาได้เนื่องจากไม่มีพื้นที่ใช้งานสำหรับแผนกต้อนรับ โดย กลุ่มผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าในส่วนดังกล่าว ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 หรือวันที่อื่นตามที่จะได้ตกลงกัน ("วันที่ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเสร็จสิ้น")

5. หากกองทุนรวมตรวจสอบพบว่ากลุ่มผู้เช่ามิได้ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (Asset Improvement) ให้เป็นไป ตามแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกัน หรือปรับปรุงไม่แล้วเสร็จ (ไม่ว่าด้วยเหตุผลใด) หรือปรับปรุงโดยมีเนื้อหาหรือมูลค่างาน ต่ำกว่า หรือล่าช้ากว่าแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกัน กลุ่มผู้เช่าตกลงร่วมกันและแทนกันชำระเงินค่าเสียหายให้แก่กองทุน รวมตามที่เกิดขึ้นจริงเพื่อแก้ไขหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้เป็นไปตามแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกันเพิ่มเติมจากค่าเช่า ตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทันที และหากจำเป็นต้องมีการรื้อถอนงานปรับปรุงที่ได้ทำไปต่ำกว่า หรือล่าช้ากว่าแผนงาน ปรับปรุงที่ตกลงกันเพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนงานดังกล่าวได้ กลุ่มผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อ ถอนดังกล่าว

6. กลุ่มผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างตามแผนงานปรับปรุงดังกล่าวตก เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง

7. ตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปภายใต้บันทึกฉบับนี้ กลุ่มผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อากรแสตมป์ ภาษีอื่นใด รวมทั้งค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่ประเมินหรือเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ เนื่องด้วย หรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และการเช่า หรือใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และกลุ่มผู้เช่าจะดำรงไว้ซึ่ง ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกลุ่มผู้เช่าเอง

8. ผู้ให้เช่าอาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับรายละเอียดค่าเช่าและการชำระค่าเช่าตามข้อ 2 ข้างต้น โดยดุลพินิจของผู้ให้เช่าฝ่ายเดียว โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาตามความเหมาะสมของสถานการณ์ ผลกระทบต่อกลุ่มผู้ เช่า และสถานะทางการเงินของกลุ่มผู้เช่า โดยแจ้งให้กลุ่มผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าอย่างน้อย 7 (เจ็ด) วัน ก่อนวัน กำหนดชำระค่าเช่า ทั้งนี้ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องมิได้เป็นการขัดหรือแย้งกับมติของผู้ถือหุ้นของ กองทุนรวม และไม่กระทบต่อจำนวนค่าเช่ารวมที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาการเช่าตามบันทึกเพิ่มเติมฉบับนี้

9. นอกจากที่ตกลงกันตามบันทึกฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ทรัพย์สินรวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมตามบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลบังคับต่อไปตามเดิมทุกประการ และ ให้นำมาใช้บังคับกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตลอดระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไปตามบันทึกฉบับนี้ โดยให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็น ส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าทรัพย์สิน และสัญญาประนีประนอมยอมความ



บันทึกเพิ่มเติมทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว เพื่อเป็นหลักฐาน คู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี

โดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย: _____

ชื่อ: นายจุมพล สายมาลา
ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่า

บริษัท ตริณี แอท สีลม จำกัด บริษัท สีลมอลล์ จำกัด และ บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด

โดย บริษัท สีลมอลล์ จำกัด

โดย: _____

ชื่อ: นางอรนารถ เชิดบุญชาติ และ นายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์
กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทน



Silomall Co., Ltd.

พยาน

ชื่อ: นายเกรียงศักดิ์ มูลแก้ว

พยาน

ชื่อ: นางสมจิตต์ บรรพต

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดค่าเช่า และการชำระค่าเช่า

งวดที่	ค่าเช่าประจำเดือน	ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า	ค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม	กำหนดชำระ
1	พฤษภาคม 2568	840,000 บาท	385,200 บาท	20 พฤษภาคม 2568
2	มิถุนายน 2568	840,000 บาท	385,200 บาท	20 มิถุนายน 2568
3	กรกฎาคม 2568	840,000 บาท	385,200 บาท	20 กรกฎาคม 2568
4	สิงหาคม 2568	840,000 บาท	385,200 บาท	20 สิงหาคม 2568
5	กันยายน 2568	840,000 บาท	385,200 บาท	20 กันยายน 2568
6	ตุลาคม 2568	840,000 บาท	385,200 บาท	20 ตุลาคม 2568
7	พฤศจิกายน 2568	840,000 บาท	385,200 บาท	20 พฤศจิกายน 2568
8	ธันวาคม 2568	840,000 บาท	385,200 บาท	20 ธันวาคม 2568
9	มกราคม 2569	840,000 บาท	385,200 บาท	20 มกราคม 2569
10	กุมภาพันธ์ 2569	840,000 บาท	385,200 บาท	20 กุมภาพันธ์ 2569
11	มีนาคม 2569	840,000 บาท	385,200 บาท	20 มีนาคม 2569
12	เมษายน 2569	840,000 บาท	385,200 บาท	20 เมษายน 2569




 Silomall Co., Ltd.

