

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
ลูกค้ายาย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้  
สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม พื้นที่ตริไนตี้ มอลล์ 3 จำนวน 5 ห้องชุด  
เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริไนตี้ คอมเพล็กซ์  
ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์  
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



เสนอ  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้

จัดทำโดย  
บริษัท แอควิเรท แอดไวเซอร์ จำกัด  
12 ธันวาคม 2568

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

ตามที่บริษัท แอคคิวเรท แอดไวซอรี จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้วตามรายละเอียดในรายงานฉบับนี้ และขอแจ้งผลสรุปตามรายงาน ดังต่อไปนี้

|                                |                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อลูกค้า                     | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี                                                                                                                                                       |
| ประเภททรัพย์สิน                | สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรม พื้นที่ตริณีดี มอลล์ 3 จำนวน 5 ห้องชุด                                                                                                                                |
| วัตถุประสงค์การประเมิน         | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ                                                                                                                                                                             |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน               | ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราช นครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร                                                  |
| เอกสารสิทธิ์ห้องชุด            | หนังสือสัญญาเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรม (พื้นที่ตริณีดี มอลล์ 3)                                                                                                                                          |
| เนื้อที่ห้องชุด                | จำนวน 5 ห้องชุด พื้นที่ใช้สอยรวม 979.86 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2556 ถึงวันที่ 28 สิงหาคม 2586 ณ วันที่ทำการ ประเมินมูลค่า คงเหลือระยะเวลาเช่า ประมาณ 18 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / ผู้ให้เช่า  | บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด (ห้องชุดเลขที่ 425) และ บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด (ห้องชุดเลขที่ 425/1-4)                                                                                         |
| ผู้เช่า                        | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี                                                                                                                                                       |
| ภาระผูกพัน                     | ทรัพย์สินดังกล่าวไม่มีภาระผูกพันติดจํานองกับสถาบันการเงินใดๆ แต่มีภาระ ผูกพันการเช่า (รายละเอียดในหน้าเอกสารสิทธิ์และรายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด)                                                     |
| หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า      | ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด                                                                                                                                                                       |
| วิธีการประเมิน                 | เปรียบเทียบราคาตลาด และกระแสเงินสดสุทธิ                                                                                                                                                              |
| วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า    | สำรวจ 7 สิงหาคม 2568 / ประเมิน 7 สิงหาคม 2568                                                                                                                                                        |
| มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน | 107,970,000 บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)<br>หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 110,189.21 บาท                                                                                                   |

บริษัทฯและผู้ประเมินมูลค่า ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆเกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และ ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างระมัดระวังในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิวัฒน์ ยุทธศรณานนท์)

ผู้สำรวจและประเมินราคา



(นายตฤณ กาญจนเสรีกุล)

ผู้ตรวจ/ผู้ประเมินชั้นวุฒิ วฒ.264



(นายตฤณ กาญจนเสรีกุล)

ผู้มีอำนาจลงนาม

## สารบัญ

|    |                                           |       |
|----|-------------------------------------------|-------|
| 1. | บทสรุปสำหรับผู้บริหาร                     | 1-2   |
| 2. | คำจำกัดความของมูลค่าตลาด                  | 3     |
| 3. | สภาพโครงการ ทำเลที่ตั้ง และ สภาพแวดล้อม   | 4     |
| 4. | เอกสารสิทธิ์และรายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด | 5-17  |
| 5. | ข้อจำกัดทางกฎหมายและการใช้ประโยชน์สูงสุด  | 17-18 |
| 6. | เงื่อนไขและข้อจำกัด                       | 19    |
| 7. | วิธีการประเมินมูลค่า                      | 20-43 |
| 8. | สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน             | 44    |

## เอกสารแนบท้าย

แผนที่ตั้งอาคารชุด

ผังอาคารชุด

แปลนภายในห้องชุด

ภาพถ่ายทรัพย์สิน

สำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

สำเนาสัญญาเช่า อช.16

สำเนาหนังสือสัญญาซื้อขายห้องชุด

สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด อช.13

สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับเดิม

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

## 1. บทสรุปสำหรับผู้บริหาร :

|                              |                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ประเภททรัพย์สิน              | : สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม พื้นที่ตรินิตี้ มอลล์ 3 จำนวน 5 ห้องชุด                                                                                                                               |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน             | : ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร                                                 |
| วัตถุประสงค์การประเมิน       | : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ                                                                                                                                                                            |
| วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า  | : สำรวจ 7 สิงหาคม 2568 / ประเมิน 7 สิงหาคม 2568                                                                                                                                                       |
| เอกสารสิทธิ์ห้องชุด          | : หนังสือสัญญาเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม (พื้นที่ตรินิตี้ มอลล์ 3)                                                                                                                                         |
| เนื้อที่ห้องชุด              | : จำนวน 5 ห้องชุด พื้นที่ใช้สอยรวม 979.86 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2556 ถึงวันที่ 28 สิงหาคม 2586 ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า คงเหลือระยะเวลาเช่า ประมาณ 18 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์/ ผู้ให้เช่า | : บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด (ห้องชุดเลขที่ 425) และ<br>บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด (ห้องชุดเลขที่ 425/1-4)                                                                                    |
| ผู้เช่า                      | : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้                                                                                                                                                     |
| ภาระผูกพัน                   | : ทรัพย์สินดังกล่าวไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ แต่มีภาระผูกพันการเช่า (รายละเอียดในหน้าเอกสารสิทธิ์และรายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด)                                                      |

### สภาพโครงการ :

โครงการอาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ประกอบด้วยอาคารชุดห้องชุดพักอาศัย-พาณิชยกรรม จำนวน 1 อาคาร สูง 26 ชั้น ปลูกสร้างมาประมาณ 37 ปี ประกอบด้วยห้องชุดในโครงการจำนวน 176 ห้องชุด โดยแบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย และห้องชุดพาณิชยกรรม ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ชาวน่า สนามเทนนิส สนามเด็กเล่น และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง เนื้อที่ดินของโครงการ 7-1-52.0 ไร่ หรือ 2,952.0 ตารางวา

### รายละเอียดทรัพย์สิน :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม พื้นที่ตรินิตี้ มอลล์ 3 จำนวน 5 ห้องชุด ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 979.86 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2556 ถึงวันที่ 28 สิงหาคม 2586 ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า คงเหลือระยะเวลาเช่า ประมาณ 18 ปี ตั้งอยู่ภายในโครงการอาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์สภาพภายในห้องชุดพาณิชยกรรม ประกอบด้วย 1 ห้องโถงร้านค้า การตกแต่งภายในปูกระเบื้องแกรนิตโต้, กระเบื้องเซรามิค ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, กระจก ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดทึบบาร์ ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม (ร้านค้า)

**ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม :**

ที่ตั้งอาคารชุดรีนิตี้ คอมเพล็กซ์อยู่ติดซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ห่างจากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ประมาณ 150 เมตร มีการคมนาคมสะดวก มีสาธารณูปโภคไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ สภาพแวดล้อม โดยทั่วไปเป็นย่านพาณิชย์กรรม ตั้งอยู่ในศูนย์กลางทางธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร มีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงได้แก่ สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีศาลาแดง) และโรงพยาบาลจุฬา เป็นต้น

**การใช้ประโยชน์สูงสุด :** เพื่อพาณิชย์กรรม

**สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**

| รายการ                               | พื้นที่<br>(ตารางเมตร)                            | ตารางเมตรละ<br>(บาท) | ราคาประเมิน<br>(บาท) |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| มูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม | 979.86                                            | 110,189.21           | 107,966,615          |
| <b>สรุปราคาประเมินทรัพย์สิน</b>      | <b>=หนึ่งร้อยเจ็ดล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน=</b> |                      | <b>107,970,000</b>   |
| <b>มูลค่าประกันอัคคีภัย</b>          | <b>=ห้าสิบล้านห้าหมื่นเจ็ดร้อยหกบาทถ้วน=</b>      |                      | <b>51,050,706</b>    |

**ความเห็นผู้ประเมินมูลค่า :** จากข้อมูลเปรียบเทียบ 6 พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม ภายในโครงการอาคารลิเบอร์ตี้ สแควร์ ชั้นที่ 1 ขนาดเนื้อที่ 110.00 ตารางเมตร ที่ตั้งโครงการ รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกดีกว่า สภาพภายในร้านค้าคล้ายกัน มีสภาพพื้นที่เช่า และตั้งอยู่ชั้นใกล้เคียงกัน มีราคาเสนอเช่า 330,000 บาท/เดือน หรือตารางเมตรละ 3,000 บาท แต่ทรัพย์สินมีขนาดพื้นที่เช่ามากกว่า จึงเห็นควรกำหนดอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินตารางเมตรละ 2,300 บาท/เดือน เพื่อใช้ในการประมาณการหามูลค่าสิทธิการเช่า

## 2. คำจำกัดความของมูลค่า :

**มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายและผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือได้ว่าสามารถโอนสิทธิ์ตามกฎหมายในทรัพย์สินได้

**มูลค่าสิทธิการเช่า** หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาดมูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

**มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value)** หมายถึง จำนวนเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินออกไป ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ขายถูกกดดันให้ขายในระยะเวลาที่สั้นกว่าระยะเวลาที่เพียงพอที่จะทำการซื้อขายโดยปกติ ซึ่งไม่เป็นไปตามคำแนะนำของมูลค่าตลาด ในบางกรณีมูลค่าบังคับขายอาจหมายถึงมูลค่าซึ่งผู้ขายที่ไม่เต็มใจขายและผู้ซื้อซึ่งรู้ข้อเสียเปรียบของผู้ขาย

### 3. สภาพโครงการ ทำเลที่ตั้ง และ สภาพแวดล้อม :

#### สภาพโครงการ :

โครงการอาคารชุด ตริณิตี คอมเพล็กซ์ประกอบด้วยอาคารชุดห้องชุดพักอาศัย-พาณิชย์กรรม จำนวน 1 อาคาร สูง 26 ชั้น ปลูกสร้างมาประมาณ 37 ปี ประกอบด้วยห้องชุดในโครงการจำนวน 176 ห้องชุด โดยแบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย และห้องชุดพาณิชย์กรรม ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ซาวน่า สนามเทนนิส สนามเด็กเล่น และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง เนื้อที่ดินของโครงการ 7-1-52.0 ไร่ หรือ 2,952.0 ตารางวา

#### ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม :

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลย่านพาณิชย์กรรม โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญ ดังนี้

- |                                                   |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| - ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี)        | ประมาณ 240 เมตร |
| - ห่างจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ | ประมาณ 290 เมตร |
| - ห่างจากโรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์               | ประมาณ 490 เมตร |
| - ห่างจากโรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน                | ประมาณ 540 เมตร |

#### การเข้าถึง :

1. ถนนสายหลัก ชื่อ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เขตทางกว้าง 60 เมตร มีผิวจราจรลาดยาง ขนาด 8 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 24 เมตร สภาพเส้นทางดี
2. ถนนสายรอง ชื่อ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 เขตทางกว้าง 7 เมตร มีผิวจราจรลาดยาง ขนาด 2 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร สภาพเส้นทางดี
3. ถนนติดกับอาคารชุด ชื่อ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 เขตทางกว้าง 7 เมตร มีผิวจราจรลาดยาง ขนาด 2 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร สภาพเส้นทางดี

สิทธิการใช้งาน : ไม่มีปัญหา เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ติดทางสาธารณะประโยชน์

สาธารณูปโภค : ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน และท่อระบายน้ำ

โครงการพัฒนาสาธารณูปโภค : ไม่มี

ปัญหาเฉพาะ : ไม่มีปัญหาเฉพาะ

#### 4. เอกสารสิทธิ์และรายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด

**ประเภทเอกสารสิทธิ์** : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน 5 ฉบับ  
**ตำบลสี่ลม (สาทร) อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร** โดยผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2568  
**ชื่ออาคารชุด** : ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ **ทะเบียนอาคารชุดเลขที่** 8/2531  
**ปลุกสร้างบนโฉนดเลขที่** : 530  
**เนื้อที่ดิน** : 7-1-52.0 ไร่ (2,952.0 ตารางวา)

| ลำดับ<br>ที่ | เลขที่<br>ห้องชุด | ชั้นที่ | เนื้อที่ห้องชุด<br>(ตารางเมตร) | อาคารเลขที่ | อัตราส่วน<br>ในทรัพย์ส่วนกลาง |
|--------------|-------------------|---------|--------------------------------|-------------|-------------------------------|
| 1            | 425               | 1       | 247.51                         | 425         | 0.52 ใน 100.00 ส่วน           |
| 2            | 425/1             | 1       | 58.82                          | 425         | 0.12 ใน 100.00 ส่วน           |
| 3            | 425/2             | 1       | 108.98                         | 425         | 0.23 ใน 100.00 ส่วน           |
| 4            | 425/3             | 1       | 106.48                         | 425         | 0.22 ใน 100.00 ส่วน           |
| 5            | 425/4             | 1       | 458.07                         | 425         | 0.96 ใน 100.00 ส่วน           |
| รวม          |                   |         | 979.86                         |             | 2.05 ใน 100.00 ส่วน           |

**ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / ผู้ให้เช่า** : บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด (ห้องชุดเลขที่ 425) และ  
 บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด (ห้องชุดเลขที่ 425/1-4)  
**ผู้เช่า** : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้  
**สิทธิตามกฎหมาย** : สิทธิการเช่า ระยะเวลาตามสัญญาเช่า 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า มี  
 ระยะเวลาคงเหลือ 18 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2556)  
**ภาระผูกพัน** : ทรัพย์สินดังกล่าวไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ แต่มีภาระ  
 ผูกพันการเช่า มีรายละเอียดดังนี้

##### 4.1 สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 ห้องชุดเลขที่ 425

**ผู้ให้เช่า** : บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด  
**ผู้เช่า** : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้  
**สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อ** วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2556 (อ้างอิงตามหนังสือสัญญาเช่าห้องชุด อช.16)  
**1. ทรัพย์สินที่เช่า** ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และกองทุนฯ ตกลงเช่าห้องชุดในโครงการอาคารชุด  
 ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 425  
 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสี่ลม แขวงสี่ลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ห้อง  
 ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 425 เนื้อที่รวม 247.51 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่  
 530 ตำบลสี่ลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร (“ทรัพย์สินที่เช่า”)

## 2. วัตถุประสงค์การเช่า

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

## 3. ระยะเวลาการเช่า

- 3.1 ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และกองทุนฯ ตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีระยะเวลา กำหนด 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับวันที่จดทะเบียนการเช่าโดยคู่สัญญา ตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่ กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ จัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขาย และจัดสรรหน่วย ลงทุนที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่ กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลงให้ระยะเวลาเช่าเริ่มต้น ในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามกำหนดไว้ข้างต้น แต่คู่สัญญาอาจเลื่อน กำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตามความจำเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่เช่าทำสัญญาฉบับนี้
- 3.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ประสงค์จะขอต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนด ระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไข และราคาในการต่ออายุสัญญา ฉบับนี้ออกไปให้กองทุนฯ พิจารณาภายใน 12 เดือน ก่อนครบกำหนด ระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 3.1 ข้างต้น

ทั้งนี้ภายในระยะเวลากำหนด 30 ปี จากวันที่จดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่มี สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขาย ทรัพย์สินที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นรายแรก (Right of First Refusal) ในการ พิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าโดยแจ้งรายละเอียด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้หากกองทุนรวมไม่แจ้งตอบรับการซื้อ ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่า ออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียด และเงื่อนไขการเสนอ ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้องไม่ดีกว่าที่เสนอขายให้แก่ กองทุนรวม

#### 4. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นเงินจำนวน 63,477,704.00 บาท (หกสิบสามล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยสี่บาทถ้วน) ตลอดอายุการเช่า โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

#### 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

- 5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาประโยชน์ใดๆ อยู่ในวันที่ผู้สัญญาเช่าทำสัญญานับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้ประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่าให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับประโยชน์จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า
- 5.2 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกันหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า
- 5.3 ภายใต้ข้อบังคับข้อ 3.2 วรรคสองผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพัน และอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิ และหน้าที่ต่างๆของผู้ให้เช่าตามสัญญานับนี้
- 5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ให้เป็นหลักประกันก่อการระผูกพันหรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม
- 5.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวม จะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

## 6. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

- 6.1 กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลาการเช่าคู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้
- (1) บำรุงซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่คงอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า
  - (2) ดำเนินการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ตามประมาณการรายรับ และรายจ่าย ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ทำให้กองทุนรวม

## 7. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

- ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
- 7.1 กองทุนรวม สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ให้แก่บุคคลใดๆ ได้ โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 7.2 ตลอดจนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่
- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่ บริษัท สีมอลล์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
  - (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมการค้าปกติของกองทุนรวม
  - (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

## 8. การประกันภัย

- 8.1 กองทุนรวมมีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) การประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) ทั้งนี้ เว้นแต่การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้จัดให้มีการประกันภัยดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมในนามของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง
- 8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกันความเสี่ยงภัยทางทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย (ผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/หรือผู้รับประโยชน์ตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี โดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรรมธรรม์ประกันภัยแต่ละ

ฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าธรรมเนียมใดๆที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการสัถหลังกรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

## 9. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

9.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ เนื่องด้วยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุนรวมจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ให้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า

9.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา

9.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

## 10. สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา ในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้ :-

- (1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่
- (2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่าผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ดังกล่าว มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้

**สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา  
ในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับ  
ความเสียหาย (ต่อ)**

(3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยะเวลาการเช่าได้

**หมายเหตุ :** ค่าสินไหมทดแทนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นหมายความว่าเฉพาะค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เท่านั้น แต่ไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ อาทิเช่น การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และสิทธิในการเรียกร้องให้นำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นถือเป็นค่าเสียหายหรือ ค่าสินไหมทดแทนนอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ

**4.2 สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 ห้องชุดเลขที่ 425/1-4**

**ผู้ให้เช่า**

บริษัท ศรีนิดี คอมเพล็กซ์ จำกัด

**ผู้เช่า**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าศรีนิดี

**สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อ**

วันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2556 (ตามนิติกรรม ระบุวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2556)

**1. ทรัพย์สินที่เช่า**

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และกองทุนฯ ตกลงให้เช่าห้องชุดในโครงการอาคารชุดศรีนิดี คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 4 ห้อง ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 425/1, 425/2, 425/3 และ 425/4 เนื้อที่รวม 732.35 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร (“ทรัพย์สินที่เช่า”)

**2. วัตถุประสงค์การเช่า**

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

### 3. ระยะเวลาการเช่าและการต่อสัญญาเช่า

3.1 ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และกองทุนฯ ตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีระยะเวลา กำหนด 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับวันที่จดทะเบียนการเช่าโดยคู่สัญญา ตกลงจําแนกสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่ กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ จัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขาย และจัดสรรหน่วย ลงทุนที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่ กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลงให้ระยะเวลาเช่าเริ่มต้น ในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามกำหนดไว้ข้างต้น แต่คู่สัญญาอาจเลื่อน กำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตามความจำเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้

3.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ประสงค์จะขอต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนด ระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไข และราคาในการต่ออายุสัญญา ฉบับนี้ออกไปให้กองทุนฯ พิจารณาภายใน 12 เดือน ก่อนครบกำหนด ระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 3.1 ข้างต้น

ทั้งนี้ภายในระยะเวลากำหนด 30 ปี จากวันที่จดทะเบียนการเช่าผู้ให้เช่าไม่มี สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขาย ทรัพย์สินที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นรายแรก (Right of First Refusal) ในการ พิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าแจ้งโดยรายละเอียด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้หากกองทุนรวมไม่แจ้งตอบรับการซื้อ ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่า ออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียด และเงื่อนไขการเสนอ ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้องไม่ดีกว่าที่เสนอขายให้แก่ กองทุนรวม

### 4. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เป็นเงินจำนวน 187,822,296 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบเจ็ดล้านแปดแสนสองหมื่น สองพันสองร้อยเก้าสิบหกบาทถ้วน) ตลอดอายุการเช่า โดยกองทุนรวมตกลง ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

## 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาประโยชน์ใดๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญาเช่าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้ประโยชน์จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับผลประโยชน์จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันจดทะเบียนการเช่า

5.2 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกันหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ก่อนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

5.3 ภายใต้ข้อบังคับข้อ 3.2 วรรคสอง ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพัน และอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ให้เป็นหลักประกันก่อภาระผูกพันหรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

5.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวม จะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

## 6 หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

6.1 กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลาการเช่าคู่สัญญาดตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้

(1) บำรุงซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่คงอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

(2) ดำเนินการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามประมาณการรายรับ และรายจ่าย ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ทำให้กองทุนรวม

## 7 การให้เช่าช่วงและการโอน สิทธิการเช่า

- 7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่
- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่บริษัท สีสมอลล์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
  - (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมการค้าปกติของกองทุนรวม
  - (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

## 8 การประกันภัย

- 8.1 กองทุนรวมมีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งไม่รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การประกันสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) การประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) ทั้งนี้ เว้นแต่การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้จัดให้มีการประกันภัยดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมในนามของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง
- 8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกันความเสี่ยงภัยทางทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย (ผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/หรือผู้รับประโยชน์ตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี โดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรรมธรรม์ประกันภัยแต่ละฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลือนอยู่ของความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการสืบทอดกรรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

## 9. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

9.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ เนื่องด้วยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวม เป็นต้นไป กองทุนรวมจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ให้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า

9.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

9.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

## 10 สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา ในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ดังนี้ :-

(1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่

(2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินดังกล่าว มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยเวลานานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้

(3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่

เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยะเวลาการเช่า

**หมายเหตุ:** ค่าสินไหมทดแทนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นหมายความว่าถึงเฉพาะค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เท่านั้น แต่ไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ อาทิเช่น การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และสิทธิในการเรียกร้องให้นำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นถือเป็นค่าเสียหายหรือ ค่าสินไหมทดแทนนอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ฯ ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

- ความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง** : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
- ประเภทอาคารชุด** : พาณิชยกรรม
- อายุอาคาร / ความสูงอาคาร** : 37 ปี จำนวนชั้นภายในอาคาร 1 ชั้น
- สภาพอาคารชุด/ การบำรุงรักษา** : สภาพปานกลาง การบำรุงรักษาปานกลาง
- ที่จอดรถ/สิทธิการจอดรถ** : สิทธิการจอดรถใช้ร่วมกัน (ชั้นใต้ดิน)
- สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร** : ที่จอดรถ
- ระบบการรักษาความปลอดภัย** : ขามรักษาความปลอดภัย กล้องวงจรปิด
- ระบบป้องกันอัคคีภัย** : บันไดหนีไฟ สายดับเพลิงพร้อมหัวฉีด สัญญาณเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน
- โครงสร้างอาคารชุด** :
- โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
  - โครงหลังคาคอนกรีตเสริมเหล็กพื้นลาดฟ้า
  - โครงสร้างผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, กระจก
  - เพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ, ทิบาร์
  - พื้นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก วัสดุผิวพื้นชั้นล่างและโถงลิฟท์ปูกระเบื้องแกรนิตโต้

#### รายละเอียดภายในห้องชุด

- ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 1 ชั้น
- พื้นที่ห้องชุดชั้นที่ 1 ได้แก่ 1. ห้องชุดเลขที่ 425 พื้นที่ 247.51 ตารางเมตร 2. ห้องชุดเลขที่ 425/1 พื้นที่ 58.82 ตารางเมตร 3. ห้องชุดเลขที่ 425/2 พื้นที่ 108.98 ตารางเมตร 4. ห้องชุดเลขที่ 425/3 พื้นที่ 106.48 ตารางเมตร 5. ห้องชุดเลขที่ 425/4 พื้นที่ 458.07 ตารางเมตร
- การแบ่งพื้นที่ภายในใช้เป็นพื้นที่ให้เช่า สำหรับพาณิชยกรรม (ร้านค้าปลีก)
- ผิวพื้นภายในห้องชุดปูกระเบื้องเซรามิค
- ผนังภายในฉาบปูนเรียบทาสี
- ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดทิบาร์
- ประตูบานเหล็กม้วน และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
- หน้าต่างบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
- ห้องน้ำพื้นผนังปูกระเบื้องเซรามิคพร้อมสุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถชักโครก โถปัสสาวะชาย อ่างล้างหน้า กระจกเงา และอุปกรณ์อื่นๆตามมาตรฐาน
- เครื่องปรับอากาศ ระบบ Cooling Tower

**การใช้ประโยชน์และการบำรุงรักษา ภายในห้องชุด** : เป็นห้องชุดพาณิชยกรรม เป็นพื้นที่ให้เช่า

**ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง** : 40 บาท/ตารางเมตร/เดือน เท่ากับ 39,194.40 บาท/เดือน หรือ 470,332.80 บาท/ปี  
ทรัพย์สินไม่มีการค้ำชำระค่าส่วนกลาง เบอร์ดิดต่อนิติบุคคลฯ โทร. 02-231-5333

ราคาประเมินราชการ :

| รายการห้องชุด                   | ชั้นที่ | พื้นที่<br>(ตารางเมตร) | ตารางเมตรละ<br>(บาท) | ราคาประเมิน<br>(บาท) |
|---------------------------------|---------|------------------------|----------------------|----------------------|
| ห้องชุดพาณิชย์กรรม เลขที่ 425   | 1       | 247.51                 | 52,100               | 12,895,271           |
| ห้องชุดพาณิชย์กรรม เลขที่ 425/1 | 1       | 58.82                  | 52,100               | 3,064,522            |
| ห้องชุดพาณิชย์กรรม เลขที่ 425/2 | 1       | 108.98                 | 52,100               | 5,677,858            |
| ห้องชุดพาณิชย์กรรม เลขที่ 425/3 | 1       | 106.48                 | 52,100               | 5,547,608            |
| ห้องชุดพาณิชย์กรรม เลขที่ 425/4 | 1       | 458.07                 | 52,100               | 23,865,447           |
| รวมราคาประเมินราชการ            |         | 979.86                 |                      | 51,050,706           |

5. ข้อจำกัดทางกฎหมายและการใช้ประโยชน์สูงสุด :

การถูกรอนสิทธิ / อาศัย :

การอาศัย : ไม่มี

การเวนคืนของรัฐ : ไม่อยู่ในแนวเวนคืน

กฎหมายควบคุมอาคาร : การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารอยู่ในความดูแลของสำนักงานเขตบางรัก

ป่าไม้ : ที่ทรัพย์สินไม่ตั้งอยู่ในพื้นที่ ป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ ป่าไม้ถาวร  
หรือที่ดินสงวนหวงห้ามของรัฐ ป่าชายเลน หรือที่สาธารณะที่เป็นที่ดินสงวนหวงห้ามของรัฐ

ผังเมือง : ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ-5-6) ตาม  
ประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ปัจจุบันมีผลบังคับใช้



**การใช้ประโยชน์สูงสุด** : เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรม เป็นพื้นที่ให้เช่า

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

## 6. เงื่อนไขและข้อจำกัด :

1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะสมบูรณ์เมื่อได้รับการประทับตรา และลงลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ เท่านั้น
2. มูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ ถือเป็นความคิดเห็นอิสระของบริษัทฯ เพื่อนำไปใช้เฉพาะสำหรับลูกค้า ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้น
3. การสำเนารายงานต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทฯ จึงจะนำไปใช้อ้างอิงได้
4. สิทธิและภาระผูกพันต่างๆ ที่มีอยู่ในทรัพย์สิน บริษัทฯ สามารถพิจารณาในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เฉพาะส่วนที่ลูกค้าได้นำมาแสดงข้อมูลไว้เป็นหลักฐานและ/หรือมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดินเท่านั้น โดยผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และตรวจคัดสำเนาจากสำนักงานที่ดิน ซึ่งถือว่ามีความถูกต้องหรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง เนื่องจากเป็นคัดสำเนาเอกสารของส่วนราชการที่รับผิดชอบ จึงให้ความสำคัญเป็นลำดับแรกกับข้อมูลในเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดินเหนือกว่าข้อมูลจากแหล่งอื่น
5. ขนาด รูปร่าง และพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน มิได้ทำการรังวัดหรือวัดขนาดจากทรัพย์สินจริง แต่เป็นการคำนวณรายละเอียดจาก สำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แผนผัง แบบพิมพ์เขียว หรือการคาดประมาณจากการนำสำรวจโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่อาจรับผิดชอบในกรณีที่มีความคลาดเคลื่อนในเชิงปริมาณ และ/หรือปัญหาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดดังกล่าว
6. ในการสำรวจเพื่อประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่ไม่ได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรง หรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม
7. การตรวจสอบใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการได้ เว้นแต่จะได้รับหนังสือมอบอำนาจจากเจ้าของอาคาร และยังต้องทราบเลขที่ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารที่ขอตรวจสอบนั้นด้วยและการขอตรวจคัดสำเนาเอกสารที่เป็นข้อมูลส่วนบุคคลจากสารบบของกรมที่ดิน สามารถดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น
8. ข้อมูลที่ระบุไว้ในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้มาจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ตามขั้นตอนการสำรวจประเมินราคา และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
9. การให้การเป็นพยานในศาล หรือให้ปากคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จากส่วนราชการต่างๆ เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือเฉพาะต่อลูกค้าของบริษัทฯ โดยมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าก่อนทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น

## 7. วิธีการประเมินมูลค่า :

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า : ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด

วิธีการประเมินมูลค่า : ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินเลือกใช้การประเมินราคาด้วยวิธีดังต่อไปนี้

**7.1 การประเมินมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Data Comparison)** เป็นการประเมินมูลค่าตลาด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบจากราคาเสนอขายหรือราคาซื้อขายของทรัพย์สินในโครงการเดียวกัน หรือโครงการที่คล้ายคลึงกัน โดยนำมาเปรียบเทียบกับปัจจัยด้านคุณภาพของข้อมูลตลาดและทรัพย์สินที่มีผลกระทบต่อมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้งของโครงการ/อาคาร รูปแบบอาคารและการก่อสร้าง สาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก ทัศนียภาพ สภาพแวดล้อมดี การบำรุงรักษา อุปกรณ์อาคาร และเฟอร์นิเจอร์ติดตั้งภายใน รวมถึงการปรับลด เพิ่ม/ลดขนาดของสำนักงาน หรือห้องพักอาศัย จากข้อมูลตลาดให้เหมือนกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามตารางปรับค่าความแตกต่าง (Adjustment Grid Sales Analysis)

การประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้ประเมินได้สำรวจข้อมูลราคาซื้อขาย/เสนอขาย และราคาค่าเช่าของข้อมูลเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง จำนวน 13 ข้อมูล ตามรายละเอียดดังนี้

| ข้อมูลเปรียบเทียบ 1                                                                 | ห้องชุดพาณิชย์กรรม                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | ที่ตั้ง/โครงการ : ชั้นใต้ดิน อาคารชุดใบหยกทาวเวอร์ 1                                                                               |
|                                                                                     | เนื้อที่ห้องชุด : 48.38 ตารางเมตร                                                                                                  |
|                                                                                     | สภาพและการบำรุงรักษา : ดี                                                                                                          |
|                                                                                     | ส่วนต่อเติม / ตกแต่งภายใน : มีการตกแต่งแล้ว                                                                                        |
|                                                                                     | รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย : 2 ห้องโถง                                                                                                |
|                                                                                     | อุปกรณ์อาคาร : เครื่องปรับอากาศ                                                                                                    |
|                                                                                     | ราคาเสนอขาย : 10,000,000 บาท หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 206,697 บาท                                                                     |
|                                                                                     | ราคาเสนอเช่า : 60,000 บาท/เดือน (สัญญาเช่า 1 ปี)                                                                                   |
|                                                                                     | วันที่เสนอขาย/เช่า : 7 สิงหาคม 2568                                                                                                |
|                                                                                     | แหล่งที่มาของข้อมูล : 094-693-9392 คุณปณ                                                                                           |
| เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน                                                             | ทำเลที่ตั้งโครงการ สภาพการตกแต่งภายในคล้ายกัน รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกดีกว่า ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุดดีกว่า พื้นที่เช่าน้อยกว่า |

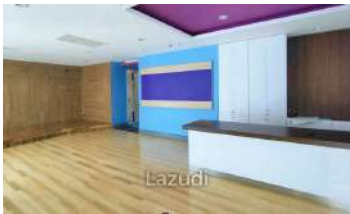
| ข้อมูลเปรียบเทียบ 2                                                               | ห้องชุดพาณิชย์กรรม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ที่ตั้ง/โครงการ : ชั้น 3 อาคารชุดใบหยกทาวเวอร์ 1</p> <p>เนื้อที่ห้องชุด : 28.85 ตารางเมตร</p> <p>สภาพและการบำรุงรักษา : ปานกลาง</p> <p>ส่วนต่อเติม / ตกแต่งภายใน : ห้องโล่ง ยังไม่มีการตกแต่ง</p> <p>รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย : 1 ห้องโถง</p> <p>อุปกรณ์อาคาร : เครื่องปรับอากาศ</p> <p>ราคาเสนอขาย : 5,388,000 บาท หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 186,759 บาท</p> <p>วันที่เสนอขาย : 7 สิงหาคม 2568</p> <p>แหล่งที่มาของข้อมูล : 02-686-1888 รหัสทรัพย์ 8Z6958<br/>บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด</p> |
| เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน                                                           | ทำเลที่ตั้งโครงการ สภาพการตกแต่งภายในคล้ายกัน รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกดีกว่า ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุดดีกว่า พื้นที่เช่าน้อยกว่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| ข้อมูลเปรียบเทียบ 3                                                                 | ห้องชุดพาณิชย์กรรม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ที่ตั้ง/โครงการ : ชั้น 3 อาคารชุดใบเบี ทาวเวอร์ 2</p> <p>เนื้อที่ห้องชุด : 17.26 ตารางเมตร</p> <p>สภาพและการบำรุงรักษา : ปานกลาง</p> <p>ส่วนต่อเติม / ตกแต่งภายใน : ห้องโล่ง ยังไม่มีการตกแต่ง</p> <p>รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย : 1 ห้องโถง</p> <p>อุปกรณ์อาคาร : เครื่องปรับอากาศ</p> <p>ราคาเสนอขาย : 6,300,000 บาท หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 365,006 บาท</p> <p>วันที่เสนอขาย : 7 สิงหาคม 2568</p> <p>แหล่งที่มาของข้อมูล : 085-989-8999 คุณจอห์น</p> |
| เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน                                                             | ทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกดีกว่า สภาพการตกแต่งภายในคล้ายกัน ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุดดีกว่า พื้นที่เช่าน้อยกว่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| ข้อมูลเปรียบเทียบ 4                                                               | ห้องชุดพาณิชย์กรรม                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | ที่ตั้ง/โครงการ : ชั้น 3 อาคารชุดซีดี คอมเพล็กซ์ ประตูน้ำ                                                                          |
|                                                                                   | เนื้อที่ห้องชุด : 16.40 ตารางเมตร                                                                                                  |
|                                                                                   | สภาพและการบำรุงรักษา : ดี                                                                                                          |
|                                                                                   | ส่วนต่อเติม / ตกแต่งภายใน : ห้องโถง ยังไม่มีการตกแต่ง                                                                              |
|                                                                                   | รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย : 1 ห้องโถง                                                                                                |
|                                                                                   | อุปกรณ์อาคาร : เครื่องปรับอากาศ                                                                                                    |
|                                                                                   | ราคาเสนอขาย : 4,290,000 บาท หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 261,585 บาท                                                                      |
|                                                                                   | วันที่เสนอขาย/เช่า : 7 สิงหาคม 2568                                                                                                |
|                                                                                   | แหล่งที่มาของข้อมูล : 086-556-6709 คุณจริญา                                                                                        |
| เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน                                                           | ทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกดีกว่า สภาพการตกแต่งภายในคล้ายกัน ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุดดีกว่า พื้นที่เช่าน้อยกว่า |

| ข้อมูลเปรียบเทียบ 5                                                                 | ห้องชุดพาณิชย์กรรม                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | ที่ตั้ง/โครงการ : ชั้น 1 อาคารชุดวิลล่า สาทร์ (Villa Sathorn)                                                                                                                                                                             |
|                                                                                     | เนื้อที่ห้องชุด : 131.60 ตารางเมตร                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                     | สภาพและการบำรุงรักษา : ปานกลาง                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                     | ส่วนต่อเติม / ตกแต่งภายใน : ห้องโถง ยังไม่มีการตกแต่ง                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                     | รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย : 1 ห้องโถง                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                     | อุปกรณ์อาคาร : เครื่องปรับอากาศ                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                     | ราคาเสนอขาย : 14,500,000 บาท หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 110,182 บาท                                                                                                                                                                            |
|                                                                                     | วันที่เสนอขาย : 7 สิงหาคม 2568                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                     | แหล่งที่มาของข้อมูล : 097-224-5246                                                                                                                                                                                                        |
| เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน                                                             | ทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกดีกว่า สภาพการตกแต่งภายในคล้ายกัน ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุดดีกว่า พื้นที่เช่าน้อยกว่า ลักษณะการใช้ประโยชน์ดีกว่า เนื่องจากในเว็บไซต์ที่ประกาศขายแจ้งว่าเป็นพื้นที่เหมาะสำหรับใช้เป็นสำนักงาน |

| ข้อมูลเปรียบเทียบ 6                                                               | พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ที่ตั้ง/โครงการ : ชั้น 1 อาคารลิเบอร์ตี้ สแควร์</p> <p>เนื้อที่ห้องชุด : 110.00 ตารางเมตร</p> <p>สภาพและการบำรุงรักษา : ดี</p> <p>ส่วนต่อเติม / ตกแต่งภายใน : ห้องโถง มีการตกแต่งแล้ว</p> <p>รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย : 1 ห้องโถง</p> <p>อุปกรณ์อาคาร : เครื่องปรับอากาศ</p> <p>ราคาเสนอเช่า : 330,000 บาท/เดือน หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 3,000 บาท/เดือน สัญญาเช่า 3 ปี ล่วงหน้า 4 เดือน</p> <p>วันที่เสนอเช่า : 7 สิงหาคม 2568</p> <p>แหล่งที่มาของข้อมูล : 091-878-2453 สำนักงานโครงการ</p> |
| เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน                                                           | ทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด ดีกว่า สภาพการตกแต่งภายใน ใกล้เคียง พื้นที่เช่าน้อยกว่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| ข้อมูลเปรียบเทียบ 7                                                                 | พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ที่ตั้ง/โครงการ : ชั้น 1 อาคารสีลม 64</p> <p>เนื้อที่ห้องชุด : 105.00 ตารางเมตร</p> <p>สภาพและการบำรุงรักษา : ดี</p> <p>ส่วนต่อเติม / ตกแต่งภายใน : ห้องโถง มีการตกแต่งแล้ว</p> <p>รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย : 1 ห้องโถง</p> <p>อุปกรณ์อาคาร : เครื่องปรับอากาศ</p> <p>ราคาเสนอเช่า : 178,500 บาท/เดือน หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 1,700 บาท/เดือน สัญญาเช่า 3 ปี ล่วงหน้า 3 เดือน</p> <p>วันที่เสนอเช่า : 7 สิงหาคม 2568</p> <p>แหล่งที่มาของข้อมูล : 086-907-9268 คุณเบญ</p> |
| เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน                                                             | ทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก ดีกว่า สภาพการตกแต่งภายใน ใกล้เคียง พื้นที่เช่าน้อยกว่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| ข้อมูลเปรียบเทียบ 8                                                               | พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ที่ตั้ง/โครงการ : ชั้น 2 อาคารซีดี คอมเพล็กซ์ ประตูน้ำ</p> <p>เนื้อที่ห้องชุด : 14.60 ตารางเมตร</p> <p>สภาพและการบำรุงรักษา : ดี</p> <p>ส่วนต่อเติม / ตกแต่งภายใน : ห้องโล่ง มีการตกแต่งแล้ว</p> <p>รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย : 1 ห้องโถง</p> <p>อุปกรณ์อาคาร : เครื่องปรับอากาศ</p> <p>ราคาเสนอเช่า : 50,000 บาท/เดือน หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 3,425 บาท/เดือน สัญญาเช่า 3 ปี</p> <p>วันที่เสนอเช่า : 7 สิงหาคม 2568</p> <p>แหล่งที่มาของข้อมูล : 088-946-1942 คุณผ้าย</p> |
| เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน                                                           | ทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก ดีกว่า สภาพการตกแต่งภายใน ใกล้เคียง พื้นที่เช่าน้อยกว่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| ข้อมูลเปรียบเทียบ 9                                                                 | พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ที่ตั้ง/โครงการ : ชั้น 1 อาคารตรีทิพย์ 2</p> <p>เนื้อที่ห้องชุด : 6.00 ตารางเมตร</p> <p>สภาพและการบำรุงรักษา : ปานกลาง</p> <p>ส่วนต่อเติม / ตกแต่งภายใน : ห้องโล่ง ยังไม่มีการตกแต่ง</p> <p>รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย : 1 ห้องโถง</p> <p>อุปกรณ์อาคาร : เครื่องปรับอากาศ</p> <p>ราคาเสนอเช่า : 16,000 บาท/เดือน หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 2,667 บาท/เดือน สัญญาเช่า 2 ปี ล่วงหน้า 1 เดือน</p> <p>วันที่เสนอเช่า : 7 สิงหาคม 2568</p> <p>แหล่งที่มาของข้อมูล : 083-062-5266 คุณเขาวี</p> |
| เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน                                                             | ทำเลที่ตั้งโครงการ ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุดดีกว่า รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพการตกแต่งภายในใกล้เคียงกัน พื้นที่เช่าน้อยกว่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| ข้อมูลเปรียบเทียบ 10                                                              | พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ที่ตั้ง/โครงการ : ชั้น 1 อาคารกรกาญจน์</p> <p>เนื้อที่ห้องชุด : 72.00 ตารางเมตร</p> <p>สภาพและการบำรุงรักษา : ปานกลาง</p> <p>ส่วนต่อเติม / ตกแต่งภายใน : ห้องโล่ง ยังไม่มีการตกแต่ง</p> <p>รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย : 2 ห้องโถง</p> <p>อุปกรณ์อาคาร : เครื่องปรับอากาศ</p> <p>ราคาเสนอเช่า : 22,000 บาท/เดือน หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 306 บาท/เดือน ค่าส่วนกลาง 540 บาท/เดือน สัญญาเช่า 1 ปี ล่วงหน้า 1 เดือน</p> <p>วันที่เสนอเช่า : 7 สิงหาคม 2568</p> <p>แหล่งที่มาของข้อมูล : 065-549-0536 คุณธิดา</p> |
| เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน                                                           | ทำเลที่ตั้งโครงการใกล้เคียง สภาพการตกแต่งภายในดีกว่า พื้นที่เช่าน้อยกว่า<br>ตำแหน่งชั้นที่ตั้งใกล้เคียง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| ข้อมูลเปรียบเทียบ 11                                                                | พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ที่ตั้ง/โครงการ : ชั้น 1 อาคารกรกาญจน์</p> <p>เนื้อที่ห้องชุด : 24.00 ตารางเมตร</p> <p>สภาพและการบำรุงรักษา : ปานกลาง</p> <p>ส่วนต่อเติม / ตกแต่งภายใน : ห้องโล่ง ยังไม่มีการตกแต่ง</p> <p>รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย : 1 ห้องโถง</p> <p>อุปกรณ์อาคาร : เครื่องปรับอากาศ</p> <p>ราคาเสนอเช่า : 18,000 บาท/เดือน หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 750 บาท/เดือน สัญญาเช่า 1 ปี ล่วงหน้า 3 เดือน</p> <p>วันที่เสนอเช่า : 7 สิงหาคม 2568</p> <p>แหล่งที่มาของข้อมูล : 084-422-6449 คุณวิลาวรรณ</p> |
| เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน                                                             | ทำเลที่ตั้งโครงการใกล้เคียง สภาพการตกแต่งภายในดีกว่า พื้นที่เช่าน้อยกว่า<br>ตำแหน่งชั้นที่ตั้งใกล้เคียง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| ข้อมูลเปรียบเทียบ 12                                                              | พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ที่ตั้ง/โครงการ : ชั้น 1 อาคารศูนย์อาหารบีบี โคมิทตัง สเปนซ์</p> <p>เนื้อที่ห้องชุด : 6.00 ตารางเมตร</p> <p>สภาพและการบำรุงรักษา : ปานกลาง</p> <p>ส่วนต่อเติม / ตกแต่งภายใน : ห้องโล่ง ยังไม่มีการตกแต่ง</p> <p>รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย : 1 ห้องโถง</p> <p>อุปกรณ์อาคาร : เครื่องปรับอากาศ</p> <p>ราคาเสนอเช่า : 18,000 บาท/เดือน หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 3,000 บาท/เดือน สัญญาเช่า 6 เดือน ล่วงหน้า 3 เดือน ค่าน้ำ 18.00 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้า 7.00 บาท/หน่วย</p> <p>วันที่เสนอเช่า : 7 สิงหาคม 2568</p> <p>แหล่งที่มาของข้อมูล : 098-553-5640 คุณมิ่ง</p> |
| เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน                                                           | ทำเลที่ตั้งโครงการใกล้เคียง สภาพการตกแต่งภายในดีกว่า พื้นที่เช่าน้อยกว่า ตำแหน่งชั้นที่ตั้งใกล้เคียง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| ข้อมูลเปรียบเทียบ 13                                                                | พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ที่ตั้ง/โครงการ : ชั้น 1 ตลาดคลองเตยทรัพย์สิน</p> <p>เนื้อที่ห้องชุด : 3.60 ตารางเมตร</p> <p>สภาพและการบำรุงรักษา : ปานกลาง</p> <p>ส่วนต่อเติม / ตกแต่งภายใน : ห้องโล่ง ยังไม่มีการตกแต่ง</p> <p>รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย : 1 ห้องโถง</p> <p>อุปกรณ์อาคาร : -</p> <p>ราคาเสนอเช่า : 18,000 บาท/เดือน หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 5,000 บาท/เดือน สัญญาเช่า 1 ปี ล่วงหน้า 1 เดือน ค่าไฟคิดดวงละ 200.00 บาท</p> <p>วันที่เสนอเช่า : 7 สิงหาคม 2568</p> <p>แหล่งที่มาของข้อมูล : 096-873-6151 คุณลัก</p> |
| เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน                                                             | ทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกดีกว่า สภาพการตกแต่งภายในใกล้เคียง ตำแหน่งห้องชุดดีกว่า พื้นที่เช่าน้อยกว่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

การวิเคราะห์และประเมินมูลค่า :

วิธีการประเมินมูลค่า โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Adjustment grid sales analysis)

| รายการ                      | ทรัพย์สิน         | ข้อมูล 6          |           |           |        | ข้อมูล 9          |           |           |          | ข้อมูล 13         |           |           |          |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-----------|-----------|--------|-------------------|-----------|-----------|----------|-------------------|-----------|-----------|----------|
| ราคาเสนอเช่า/เดือน          | ห้องชุดพาณิชยกรรม | ห้องชุดพาณิชยกรรม |           | 330,000   |        | ห้องชุดพาณิชยกรรม |           | 16,000    |          | ห้องชุดพาณิชยกรรม |           | 18,000    |          |
| ราคาเช่า / ราคาต่อรอง       | 979.86 ตร.ม.      | 110.00 ตร.ม.      |           | 300,000   |        | 6.00 ตร.ม.        |           | 14,000    |          | 3.60 ตร.ม.        |           | 15,000    |          |
| ปรับแก้เวลาจากวันที่เช่า    | ปัจจุบัน          | ปัจจุบัน          |           | -         | 0.0%   | ปัจจุบัน          |           | -         | 0.0%     | ปัจจุบัน          |           | -         | 0.0%     |
| ราคาปัจจุบันของข้อมูล       |                   | การปรับ           | บาท/ตร.ม. | 300,000   | บาท    | การปรับ           | บาท/ตร.ม. | 14,000    | บาท      | การปรับ           | บาท/ตร.ม. | 15,000    | บาท      |
| โครงการอาคารชุด             | ตริณดี คอมเพล็กซ์ | ลิเบอร์ตี สแควร์  | (250)     | - 27,500  | -9.2%  | อาคารตรีทิพย์ 2   | -         | -         | 0.0%     | ตลาดละลาหิรัญ     | (1,000)   | - 3,600   | -24.0%   |
| รูปแบบอาคาร/การก่อสร้าง     | ปานกลาง           | ดีกว่า            | (500)     | - 55,000  | -18.3% | เหมือนกัน         | -         | -         | 0.0%     | ดีกว่า            | 200       | 720       | 4.8%     |
| สิ่งอำนวยความสะดวก          | จอดรถ ยาม         | ดีกว่า            | (250)     | - 27,500  | -9.2%  | เหมือนกัน         | -         | -         | 0.0%     | ดีกว่า            | 200       | 720       | 4.8%     |
| ที่ตั้งชั้น                 | 1                 | ชั้นที่ 1         | -         | -         | 0.0%   | ชั้นที่ 1         | -         | -         | 0.0%     | ชั้นที่ 1         | -         | -         | 0.0%     |
| ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด       | ห้องธรรมดา        | ดีกว่า            | (200)     | - 22,000  | -7.3%  | คล้ายกัน          | -         | -         | 0.0%     | ดีกว่า            | (1,000)   | - 3,600   | -24.0%   |
| สภาพทรัพย์สิน/แบบห้องชุด    | ปานกลาง           | คล้ายกัน          | -         | -         | 0.0%   | คล้ายกัน          | -         | -         | 0.0%     | คล้ายกัน          | -         | -         | 0.0%     |
| เครื่องปรับอากาศ            | มี                | คล้ายกัน          | -         | -         | 0.0%   | คล้ายกัน          | -         | -         | 0.0%     | ดีกว่า            | 200       | 720       | 4.8%     |
| ราคาห้องชุดก่อนปรับขนาด     | ราคาห้องชุด       |                   |           | 168,000   | บาท    |                   |           | 14,000    | บาท      |                   |           | 9,240     | บาท      |
|                             | บาท/ตารางเมตร     | 110.00 ตร.ม./ละ   |           | 1,527     | บาท    | 6.00 ตร.ม./ละ     |           | 2,333     | บาท      | 3.60 ตร.ม./ละ     |           | 2,567     | บาท      |
| ปรับขนาดเนื้อที่ห้องชุดเป็น | 979.86 ตร.ม.      | ปรับขนาด          |           | 1,328,513 | 442.8% | ปรับขนาด          |           | 2,272,340 | 16231.0% | ปรับขนาด          |           | 2,505,734 | 16704.9% |
| ราคาหลังการปรับข้อมูล       |                   |                   |           | 1,496,513 |        |                   |           | 2,286,340 |          |                   |           | 2,514,974 |          |
| รวมจำนวนการปรับแก้          | 6,282,947         |                   |           | 1,490,513 |        |                   |           | 2,274,340 |          |                   |           | 2,518,094 |          |
| % Adjust                    | 1.00              |                   |           | 0.24      |        |                   |           | 0.36      |          |                   |           | 0.40      |          |
| Invert                      | 9.47              |                   |           | 4.22      |        |                   |           | 2.76      |          |                   |           | 2.50      |          |
| % การเปรียบเทียบ            | 1.00              |                   |           | 0.44498   |        |                   |           | 0.29162   |          |                   |           | 0.26339   |          |
| มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน      | 1,995,102         |                   |           | 665,921   |        |                   |           | 666,751   |          |                   |           | 662,430   |          |

สรุป ค่าเช่าตลาดทรัพย์สิน 1,995,000 บาท/เดือน หรือ 2,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน

**7.2 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

### ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรม เป็นพื้นที่ให้เช่า ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้พิจารณาประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานเป็นพื้นที่ให้เช่าเพื่อพาณิชย์กรรมภายใต้สิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ

### แนวโน้มธุรกิจค้าปลีก

ปี 2567-2569 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตในอัตราเฉลี่ย 5.0-5.5% ต่อปี จากปัจจัยหนุน ได้แก่ (1) กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัว อย่างค่อยเป็นค่อยไปตามทิศทางการเติบโตของเศรษฐกิจไทย (2) การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติจะส่งผลดีต่อภาคค้าปลีกโดยเฉพาะในแหล่งท่องเที่ยว (3) ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ภาครัฐ และ (ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่จะหนุนให้ร้านค้าปลีกกระจายสาขาเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชนเมือง (4) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ ช่วยกระตุ้นยอดขาย และ (5) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน เพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค

**ประเด็นท้าทายของธุรกิจในระยะต่อไป** ได้แก่ การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากผู้ประกอบการเดิมและรายใหม่ รวมถึงคู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์ทั้งในประเทศและต่างชาติที่ทำการตลาดบน E-marketplace ส่งผลให้ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการเร่งผสมผสานเทคโนโลยีเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และการปรับภูมิทัศน์ของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่สู่การเติบโตแบบยั่งยืนและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นหนึ่งในเมกะเทรนด์ที่สำคัญของโลก

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่แต่ละประเภทในปี 2567-2569 มีดังนี้

- **ห้างสรรพสินค้า:** คาดรายได้ขยายตัวเฉลี่ย 4.0-5.0% ต่อปี จาก 3.6% ปี 2566 เนื่องจากลูกค้าเป็นกลุ่มรายได้กลาง-บนซึ่งมีกำลังซื้อสูงต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์การตลาด โดยเน้นพัฒนาแพลตฟอร์ม Omnichannel และใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AR เพื่ออำนวยความสะดวกและดึงดูดลูกค้า รวมถึงลงทุนขยายสาขาในทำเลศักยภาพในต่างจังหวัด และประเทศเพื่อนบ้าน จึงช่วยหนุนการเติบโตของรายได้ต่อเนื่อง

- **ดิสเคาท์สตรี/ไฮเปอร์มาร์เก็ต:** คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย 2.0-3.0% ต่อปี จาก 2.0% ปี 2566 ผลจากการกำลังซื้อผู้บริโภคระดับกลางลงมามีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ผู้ประกอบการขยายเครือข่ายสาขาหลากหลายรูปแบบ (Multi-format) กระจายไปในแหล่งชุมชนทั่วประเทศ ซึ่งรวมถึงระดับพรีเมียมเพื่อขยายฐานลูกค้าระดับบน ทำให้เข้าถึงลูกค้าครอบคลุมหลายกลุ่มมากขึ้น รวมถึงมีการพัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และยังจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีกรูปแบบอื่น
- **ซูเปอร์มาร์เก็ต:** คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย 6.5-7.0% ต่อปี จาก 6.5% ปี 2566 เป็นอัตราการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับร้านค้าปลีกประเภทอื่น ผลจากลูกค้าเป็นกลุ่มกำลังซื้อสูง ขณะที่ผู้ประกอบการมีกลยุทธ์การตลาดที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค อาทิ (1) การปรับรูปแบบร้านค้าให้ทันสมัยและเน้นสินค้าระดับไฮเอนด์มากขึ้นเพื่อเพิ่มส่วนแบ่งตลาด (เช่น เพิ่มสินค้าคุณภาพสูงจากทั่วโลก สินค้าสุขภาพ และสินค้าออร์แกนิก) (2) การขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่และจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง และ (3) การพัฒนารูปแบบการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่องเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค นอกจากนี้ ซูเปอร์มาร์เก็ตยังมีความได้เปรียบจากขนาด จึงมีผลประกอบการดีต่อเนื่อง
- **ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท:** คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย 5.0-5.5% ต่อปี จาก 5.0% ปี 2566 ผลจากการขยายสาขาจำนวนมากกระจายครอบคลุมเกือบทุกพื้นที่ ทั้งยังมีการปรับกลยุทธ์การขายผ่านออนไลน์ บริการจัดส่ง และการเพิ่มสินค้าประเภทอาหารสดและเครื่องดื่ม อย่างไรก็ตาม การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการเปิดสาขาของกลุ่มคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งทางอ้อม โดยเฉพาะร้านค้าประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เข้ามาชิงส่วนแบ่งตลาดในรูปแบบร้านค้านขนาดเล็ก และมีการขยายเครือข่ายผ่านร้านค้าโชห่วย ส่งผลให้ยอดขายต่อสาขาของร้านสะดวกซื้ออาจไม่สูงเช่นในอดีต โดยร้านสะดวกซื้อที่เป็นเจ้าของแฟรนไชส์ยังสามารถทำกำไรได้ต่อเนื่อง ขณะที่ร้านสะดวกซื้อทั่วไปจะมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมากกว่า

Table 1: Modern Trade Retail Business Growth (%)

|                                               | 2020         | 2021        | 2022       | 2023E          | 2024-2026F     |
|-----------------------------------------------|--------------|-------------|------------|----------------|----------------|
| Department stores                             | -14.0        | -11.5       | 3.5        | 3.6            | 4.0-5.0        |
| Discount stores/<br>Hypermarkets/Supercenters | -11.0        | -9.0        | 3.0        | 2.0            | 2.0-3.0        |
| Supermarkets                                  | -11.0        | -8.0        | 6.0        | 6.5            | 6.5-7.0        |
| Convenience stores                            | -6.5         | -4.5        | 4.5        | 5.0            | 5.0-5.5        |
| <b>Modern retail sales growth</b>             | <b>-12.0</b> | <b>-9.0</b> | <b>4.0</b> | <b>4.5-5.0</b> | <b>5.0-5.5</b> |

Source: Thai Retailers Association (TRA), Euromonitor, Krungsri Research

Note: 2020-2026 estimated and forecast by Krungsri Research

### ข้อมูลพื้นฐาน

ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern trade) เป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมค้าส่งค้าปลีกซึ่งมีมูลค่ารวม 2.8 ล้านล้านบาทในปี 2566 (ภาพที่ 1) คิดเป็นสัดส่วน 15.7% ของ GDP สูงเป็นอันดับสองรองจากภาคอุตสาหกรรมการผลิตที่มีสัดส่วน 24.9% ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นนายทุนรายใหญ่ที่มีเครือข่ายสาขาจำนวนมากและเป็นผู้ซื้อรายใหญ่ จึงมีอำนาจต่อรองเหนือผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายสินค้า<sup>1/</sup> มีการบริหารจัดการร้านค้าอย่างเป็นระบบซึ่งรวมถึงระบบขนส่งและกระจายสินค้าที่ทันสมัย ตลอดจนการเพิ่มช่องทางการค้าออนไลน์และการนำเทคโนโลยีด้านต่างๆ มาใช้เพื่อสร้างความได้เปรียบทางการตลาด

ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ในไทยเติบโตอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และเมืองหลักที่มีความเป็นสังคมเมืองสูง รวมถึงเมืองท่องเที่ยว โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) นโยบายรัฐเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการต่างชาติซึ่งมีเทคโนโลยีบริหารจัดการสมัยใหม่เข้ามาลงทุนธุรกิจค้าปลีกได้<sup>2/</sup> (2) ลักษณะร้านค้าตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกสบาย และมีค่าใช้จ่ายเพื่อซื้ออาหารและเครื่องดื่มประมาณ 40% ของค่าใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคทั้งหมด (ภาพที่ 2) โดยผู้บริโภคสามารถซื้อสินค้าหลายประเภทในที่แห่งเดียวตั้งแต่อาหาร ของใช้ส่วนบุคคล และของใช้ในครัวเรือน อีกทั้งราคาสินค้ามักต่ำกว่าร้านค้าปลีกดั้งเดิม (Traditional trade) และ (3) การลงทุนขยายสาขาต่อเนื่องเพื่อขยายฐานลูกค้า

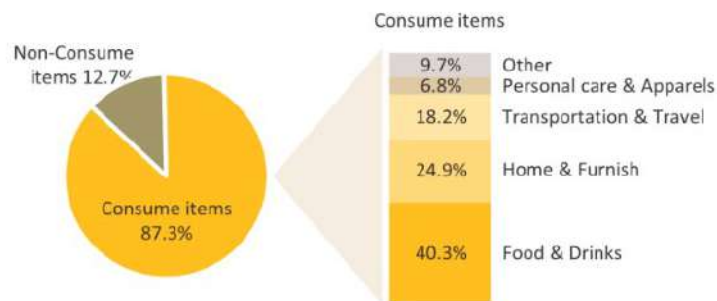
Figure 1: Wholesale & Retail Trade Value vs GDP Growth



Source: The National Economic and Social Development Council (NESDC)

Note: GDP & wholesale & retail trade value at current market prices

Figure 2: Distribution of Household Expenditure by Type (1H2023)



Source: National Statistical Office (NSO)

Note: Non-consume items include taxes, contributions, interest payment, etc.

การแข่งขันของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ค่อนข้างรุนแรง ผลจากสินค้ามีความคล้ายคลึงกัน จำนวนสาขาที่มีมาก และต้องแข่งขันกับธุรกิจการค้าออนไลน์ที่เติบโตอย่างรวดเร็วจากการเข้าถึงสมาร์ตโฟนและอินเทอร์เน็ตได้สะดวก โดยเฉพาะในช่วงแพร่ระบาดของ COVID-19 สะท้อนจากยอดขายสินค้าออนไลน์ของไทยปี 2565 เพิ่มขึ้นมากกว่า 3 เท่าจากปี 2562 ก่อนการแพร่ระบาด (ภาพที่ 4) ขณะที่ปี 2566 สัดส่วนยอดขายสินค้าออนไลน์คิดเป็น 20.9% ของมูลค่าค้าปลีกทั้งหมด เทียบกับสัดส่วน 6.2% ปี 2562 หรือเติบโตเฉลี่ย 41.2% ต่อปี (ปี 2563-2566) โดยสินค้าที่นิยมซื้อผ่านออนไลน์มากที่สุด คือ สินค้าแฟชั่น (สัดส่วน 9.6% ของยอดขายปลีกออนไลน์ทั้งหมดในปี 2566) รองลงมาได้แก่ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (สัดส่วน 10.1%) สินค้าสุขภาพและเครื่องสำอาง (สัดส่วน 6.8%) และอาหาร (สัดส่วน 5.4%) (ที่มา: Euromonitor) นอกจากนี้ ยังพบว่าผู้บริโภคกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บนมีความต้องการซื้อสินค้าผ่านแพลตฟอร์ม Omnichannel<sup>77</sup> มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มแฟชั่น (ที่มา: เซ็นทรัลรีเทลคอร์ปอเรชั่น-CRC) สะท้อนจากยอดใช้จ่ายเฉลี่ยที่สูงกว่าลูกค้าที่ซื้อสินค้าผ่านช่องทางเดียว (Single channel customer) 4-5 เท่า และมีการซื้อสินค้าหลากหลายประเภทมากกว่า ทำให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มให้ความสำคัญกับการทำตลาดออนไลน์เพื่อเพิ่มสัดส่วนยอดขายกันมากขึ้น

## สถานการณ์ที่ผ่านมา

ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ปรับตัวขึ้นเป็นลำดับ หลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลายในปี 2565 ผลจากมาตรการทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุม ทำให้การดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมกลับมาเป็นปกติ ประกอบกับมีการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งช่วยหนุนธุรกิจค้าปลีกในทำเลท่องเที่ยว ทั้งยังได้แรงส่งจากมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ คนละครึ่งเฟส 4-5 ช้อปดีมีคืน และเราเที่ยวด้วยกันเฟส 4 (กรกฎาคม-ตุลาคม 2565) ด้านผู้ประกอบการเร่งเพิ่มช่องทางการเข้าถึงสินค้าผ่านการพัฒนาแพลตฟอร์ม E-commerce ต่อเนื่อง ( อาทิ Lazada และ Shopee) รวมถึงโซเชียลมีเดีย ( อาทิ Facebook และ Tiktok) เพื่อตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีความคุ้นเคยกับการใช้จ่ายผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น ทำให้ยอดขายของร้านค้าปลีกสมัยใหม่เติบโต 4.0% YoY (ตารางที่ 3)

**Table 3: Modern Trade Retail Business Growth (%)**

|                                               | 2017       | 2018       | 2019       | 2020         | 2021        | 2022       | 2023E          |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|--------------|-------------|------------|----------------|
| Department stores                             | 4.0        | 4.5        | 3.5        | -14.0        | -11.5       | 3.5        | 3.6            |
| Discount stores/<br>Hypermarkets/Supercenters | 3.2        | 3.0        | 2.7        | -11.0        | -9.0        | 3.0        | 2.0            |
| Supermarkets                                  | 5.0        | 6.5        | 4.0        | -11.0        | -8.0        | 6.0        | 6.0            |
| Convenience stores                            | 3.3        | 3.4        | 2.9        | -6.5         | -4.5        | 4.5        | 5.0            |
| <b>Modern retail sales growth</b>             | <b>3.0</b> | <b>3.2</b> | <b>2.8</b> | <b>-12.0</b> | <b>-9.0</b> | <b>4.0</b> | <b>4.5-5.0</b> |

Source: TRA, Krungsri Research

Note: E = estimated

ปี 2566 วิจัยกรุงศรีประเมินยอดขายของร้านค้าปลีกสมัยใหม่จะเติบโตในอัตรา 4.5-5.0% จากปี 2565 โดยมีปัจจัยหนุนดังนี้

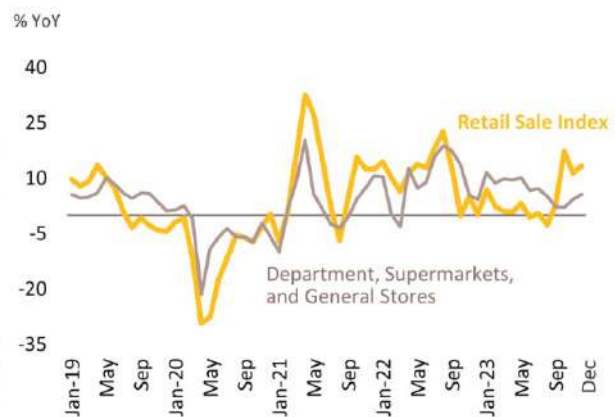
- 1) เศรษฐกิจไทยทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยได้แรงหนุนจากการเติบโตของภาคการบริโภค (ขยายตัว 7.1% YoY) และภาคท่องเที่ยว (นักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศเพิ่มขึ้น 17.1% YoY ที่ 176.3 ล้านทริป และนักท่องเที่ยวต่างชาติมาไทย 28.2 ล้านคน มากกว่า 2 เท่าของปี 2565) ผลจากภาครัฐเร่งออกมาตรการกระตุ้น อาทิ ช้อปดีมีคืน (มกราคม-กุมภาพันธ์) เราเที่ยวด้วยกันเฟส 5 (มีนาคม-เมษายน) การยกเว้นตรวจลงตราเพื่อการท่องเที่ยว (Free-Visa) แก่นักท่องเที่ยวจีน คาซัคสถาน อินเดียและไต้หวัน และการผ่อนปรนเวลาเปิดปิดของสถานบริการโดยเฉพาะพื้นที่ท่องเที่ยวหลัก (เช่น กรุงเทพฯ ภูเก็ต และเชียงใหม่) ตลอดจนมาตรการลดค่าครองชีพ ( อาทิ การปรับลดค่าไฟฟ้าและราคาน้ำมันอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนมกราคม) ส่งผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคขยับขึ้นแตะระดับสูงสุดในรอบ 46 เดือนในเดือนธันวาคม (62.0) (ภาพที่ 5) ขณะที่ดัชนีค้าปลีกเพิ่มขึ้น 4.8% จากปี 2565 (ภาพที่ 6)

Figure 5: Consumer Confidence Index (CCI)



Source: Krungsri Research calculated from Bank of Thailand's data and The University of the Thai Chamber of Commerce (UTCC)

Figure 6: Retail Sale Index (Growth)



Source: Bank of Thailand (BOT), Krungsri Research

2) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-commerce โดยปี 2566 Statista คาดว่าคนไทยซื้อของออนไลน์คิดเป็นมูลค่าสูงเป็นประวัติการณ์ถึง 8 แสนล้านบาท ขณะที่ Euromonitor (March 2023) ประเมินว่ายอดขายออนไลน์ของกลุ่มสินค้าแฟชั่นจะเติบโต 19.8% จากปี 2565 รองลงมา ได้แก่ สินค้าสุขภาพและเครื่องสำอาง (+17.1% YoY) เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (+9.5% YoY) และกลุ่มอาหาร (+7.1% YoY) ขณะที่สัดส่วนยอดขายสินค้าผ่านช่องทาง Omnichannel ของผู้ประกอบการรายใหญ่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง (อาทิ กลุ่ม CRC มีสัดส่วน 18.0% ของยอดขายทั้งหมด จาก 3.0% ปี 2562 และร้าน 7-Eleven อยู่ที่ 11.0% จาก 3.0% ปี 2563)

3) ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกทยอยปรับปรุงร้านค้าหรือเปิดสาขาใหม่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สอดรับการขยายตัวของชุมชนเมืองทั้งในกรุงเทพฯและต่างจังหวัด อาทิ การเปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวสต์วิลล์ (เดือนพฤศจิกายน 2566) เพื่อรองรับกำลังซื้อในทำเลกรุงเทพฯ ตะวันตก ถนนพหลโยธินและปทุมธานี นอกจากนี้ การพัฒนาเมกะโปรเจกต์โดยเฉพาะด้านโครงข่ายคมนาคม ทำให้ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกเร่งขยายสาขาในทำเลใหม่ๆ เพื่อสร้างรายได้เปรียบเหนือคู่แข่ง อาทิ การเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง (เดือนกรกฎาคม 2566 เชื่อมกรุงเทพฯ-สมุทรปราการ) และสายสีชมพู (เดือนพฤศจิกายน 2566 เชื่อมกรุงเทพฯ-นนทบุรี) เพิ่มโอกาสการตลาดของร้านค้าปลีกในโซนที่รถไฟฟ้าวิ่งผ่าน หรือเป็นจุดเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนอื่น (เช่น รถไฟฟ้าสายอื่น รถและเรือ) อาทิ ย่านลาดพร้าว บางกะปิ ศรีนครินทร์ และคูบอน

4) ผู้ประกอบการปรับรูปแบบการตลาดเพื่อตอบสนองตรงตามความต้องการของผู้บริโภคมากขึ้น เช่น (1) กระแสการดูแลด้านสุขอนามัยที่เข้มข้นขึ้นหลังสถานการณ์ COVID-19 (2) การพัฒนารูปแบบร้านค้าสู่การเป็น Smart community center เพื่อตอบสนองความต้องการของคนในพื้นที่ (เช่น โลตัส เปิดตัวร้านค้ารูปแบบดังกล่าว 5 สาขา) และ (3) การใช้เทคโนโลยีดิจิทัลทำให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้ทั่วถึงยิ่งขึ้น ได้แก่ (i) การพัฒนา Digital platform omnichannel เช่น การเปิดร้านค้าออนไลน์ผ่าน Webstore การพัฒนา Mobile application การบริการสั่งซื้อสินค้าทางโทรศัพท์ (Call to order) การบริการจัดส่งสินค้าออนไลน์ (Quick commerce) และการร่วมมือกับธุรกิจแพลตฟอร์มออนไลน์ (Online marketplace) อื่น เช่น Lazada, Shopee, Amazon, Ebay และ Facebook marketplace ตลอดจนสื่อสังคมออนไลน์ (Social commerce) เช่น Facebook, Line และ e-Ordering เป็นต้น (ii) การนำระบบอัตโนมัติ (Automation) มาใช้แทนพนักงาน เช่น ร้านค้า

แบบไร้แคชเชียร์ที่ลูกค้าต้องชำระค่าสินค้าด้วยตนเอง และร้านค้าอัจฉริยะซึ่งเป็นร้านค้าไร้พนักงานเต็มรูปแบบ (iii) การทำตลาดแบบ Online to Offline (O2O) เช่น การให้บริการ Personal shopper (บริการส่วนตัวในการเลือกซื้อสินค้า) Call & Shop และ Chat & Shop (iv) การขายสินค้าแบบ Live commerce หรือการไลฟ์ขายของออนไลน์บนแพลตฟอร์มต่างๆ โดยเฉพาะโซเชียลมีเดียซึ่งกำลังได้รับความนิยมมาก และเป็นหนึ่งในช่องทางหลักของการขายสินค้าออนไลน์ในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ยังอยู่ภายใต้ปัจจัยกดดัน จาก (1) กำลังซื้อของผู้บริโภคบางกลุ่มมีความเปราะบาง ผลจากเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวช้าและถูกฉุดรั้งจากภาคส่งออกที่หดตัว -1.7% YoY ขณะที่รายได้ภาคเกษตรหดตัว -2.5% YoY (2) ภาระหนี้ครัวเรือนทรงตัวสูงที่ระดับ 91.3% ต่อ GDP (ณ ไตรมาส 4/2566) ท่ามกลางทิศทางอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น เพิ่มภาระหนี้เงินกู้ ปัจจัยข้างต้นทำให้ผู้บริโภคมีการใช้จ่ายอย่างระมัดระวังมากขึ้นและเน้นเฉพาะสินค้าจำเป็น (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) และ (3) ผู้บริโภคบางกลุ่มเลื่อนการใช้จ่ายเพื่อร่วมโครงการ “Easy E-Receipt” ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2567

### สถานการณ์ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในแต่ละประเภท สรุปได้ดังนี้

- **ห้างสรรพสินค้า (Department store):** ยอดขายเติบโตต่อเนื่อง จากกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อสูงและการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ
  - ปี 2566 คาดว่ายอดขายจะเติบโต 3.6% ไกล่เคียงปี 2565 (ภาพที่ 7) โดยมีปัจจัยบวกจาก (1) ลูกค้าหลักเป็นกลุ่มรายได้ระดับ กลางบน-บน ซึ่งมีกำลังซื้อสูงและได้รับแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจน้อย และ (2) กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติทยอยฟื้นตัว โดยเฉพาะแหล่งท่องเที่ยวหลัก อาทิ กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต ผลสำรวจจาก Grab (ปี 2566) พบว่า 2 ใน 5 ของสถานที่ท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ ที่ชาวต่างชาติชอบไปมากที่สุดอยู่ในกลุ่มของห้างสรรพสินค้า ขณะที่ศูนย์การค้ากลางเมืองบางแห่ง (เช่น สยามพารากอน) จะมีกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 50% ของลูกค้าทั้งหมด
  - ผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์การตลาดออนไลน์เพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น เพิ่มประสิทธิภาพช่องทางการให้บริการ (Service channels) ผ่าน Chat & Shop, Call & Shop และ Click & Collect การโปรโมทสินค้าและจูงใจลูกค้า (Inspire & Promote channels) ผ่าน โซเชียลมีเดีย (Facebook live store brand และ Brand line official) ทำให้ยอดขายออนไลน์เป็นช่องทางสร้างรายได้ที่ทวีความสำคัญมากขึ้น อาทิ (1) **กลุ่มเซ็นทรัล** ยกระดับแพลตฟอร์ม Next-Gen Omnichannel พัฒนาแอปพลิเคชัน CENTRAL Appสู่การเป็น Super App โดยสินค้าที่นิยมสั่งผ่านออนไลน์ คือ สินค้าแฟชั่น และ (2) **กลุ่มเดอะมอลล์** พัฒนา ‘M online’ application เช่น M Card Omni-App
  - ผู้ประกอบการรีโนเวท รีแบรนด์ และขยายสาขาต่อเนื่อง โดยพิจารณาจากกลุ่มลูกค้าและมูลค่าทางเศรษฐกิจของพื้นที่ อาทิ **กลุ่มเซ็นทรัล** รีโนเวทห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลสาขาชิดลม และมีการพัฒนาที่ดินเพื่อการค้าปลีกโดยใช้ศูนย์การค้าเป็นแกนหลัก อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวสต์วิลล์ (ภายในมี

ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล) และศูนย์การค้าโรบินสันไลฟ์สไตล์ สาขาฉลอง ภูเก็ต (ภายในห้างมีสรรพสินค้าโรบินสัน เปิดเดือนกันยายน 2566)

Figure 7: Sales Growth of Department Store (% YoY)



Source: TRA, Krungsri Research

Note: E = estimated

## แนวโน้มอุตสาหกรรม

ปี 2567-2569 คาดว่ายอดขายร้านค้าปลีกสมัยใหม่จะเติบโตต่อเนื่องเฉลี่ยที่ 5.0-5.5% ต่อปี (ภาพที่ 11) จากปัจจัยหนุนได้แก่

1) กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการเติบโตของเศรษฐกิจไทยที่ระดับ 2.7-3.4% ต่อปี (ภาพที่ 12) โดยคาดว่าภาคท่องเที่ยวยังคงเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และช่วยกระตุ้นยอดขายของร้านค้าปลีกในพื้นที่ท่องเที่ยวเติบโตต่อเนื่อง ขณะที่มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ Easy E-Receipt (1 มกราคม-15 กุมภาพันธ์ 2567) จะกระตุ้นการบริโภคในระยะสั้นจากกลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ การกลับมาทำงานและทำกิจกรรมนอกบ้านตามปกติ จะช่วยหนุนการเติบโตของยอดขายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น และผลิตภัณฑ์ความงามปรับตัวขึ้น ขณะที่กระแสการดูแลสุขภาพที่เข้มข้นขึ้นจะหนุนยอดขายสินค้าในหมวดที่เกี่ยวข้อง อาทิ อาหารเพื่อสุขภาพ ผักและผลไม้สด และกลุ่มสินค้ากีฬา

2) กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 43 ล้านคนภายในปี 2569 (ภาพที่ 13) ส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยสนับสนุนต่อเนื่องของนโยบายภาครัฐ ( อาทิ มาตรการยกเว้นวีซ่าสำหรับชาวจีน คาซัคสถาน ใต้หวันและอินเดีย และการขยายวันพำนักแก่นักท่องเที่ยวรัสเซีย) โดยเฉพาะการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีน (2 เดือนแรกของปี 2567 เข้ามาไทยแล้ว 1.2 ล้านคน จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด 6.4 ล้านคน) จะส่งผลดีต่อภาคค้าปลีก เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีการใช้จ่ายหมวดช้อปปิ้งสูงมากกว่า 1 ใน 3 ของค่าใช้จ่ายหมวดช้อปปิ้งทั้งหมดของนักท่องเที่ยวต่างชาติ (ข้อมูลปี 2562)

3) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ โดย Euromonitor คาดว่ามูลค่าค้าปลีก E-commerce ของไทยจะเพิ่มขึ้นเป็น 9.1 แสนล้านบาทในปี 2569 จาก 4.2 แสนล้านบาทปี 2565 ขณะที่ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกมีแนวโน้มจะพัฒนาแพลตฟอร์ม Omnichannel ซึ่งใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AI และ Big data เข้ามาช่วยสร้างการเติบโตของยอดขายออนไลน์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเป็นพันธมิตรกับคู่ค้าทางธุรกิจ อาทิ ผู้ให้บริการด้านการชำระเงิน เพื่อหนุนกลยุทธ์การซื้อสินค้าแบบ Buy Now Pay Later<sup>9</sup> ซึ่งได้รับความนิยมมากขึ้นเป็นลำดับ

4) ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ภาครัฐ เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ ช่วยกระจายความเจริญสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ จะเพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าปลีกจากกำลังซื้อใหม่ในทำเลแนวรถไฟฟ้าโดยรอบ อาทิ รถไฟฟ้าสายสีชมพูทำเลสถานีคูบอน มีโครงการพัฒนาศูนย์การค้า “อโชน มอลล์” (คาดเริ่มก่อสร้างปี 2567) ผลจากบริเวณโดยรอบมีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นจำนวนมาก ขณะที่รถไฟฟ้าความเร็วสูงและรถไฟฟ้าทางคู่สายต่างๆ รวมถึงเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษจะดึงดูดให้ร้านค้าปลีกขยายสาขาต่อเนื่องเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชน

5) (ร่าง) พังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4 คาดจะประกาศใช้ปี 2568) จะปรับการใช้ประโยชน์จากที่ดินโดยเฉพาะในเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าสายใหม่เกิดขึ้น อาทิ บริเวณสถานีปลายทาง (مينบุรี) ของรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตะวันออก) ถูกกำหนดให้เป็นเมืองใหม่ เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นย่านพาณิชยกรรมรองรับชุมชนชานเมือง ทำให้ในอนาคตย่านดังกล่าวจะมีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ช่วยเพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าปลีกจากฐานลูกค้าที่จะมีจำนวนมากขึ้น

6) การเติบโตของเศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้าน (IMF คาดเศรษฐกิจประเทศ CLMV จะเติบโตในช่วง 2.6-6.5% ต่อปี) จะเพิ่มโอกาสทางการค้าแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค

7) ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกมีแนวโน้มขยายสาขาต่อเนื่อง ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด รวมถึงเมืองรอง เพื่อรองรับการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวและสร้างรายได้เปรียบในการแข่งขัน โดยจะมีการพัฒนารูปแบบธุรกิจที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ หรือตอบสนองลูกค้าเฉพาะกลุ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ปี 2567-2569 จะมี “Mega-Mixed-use projects” หลายโครงการในหลายพื้นที่ทยอยเปิดให้บริการเฟสแรก (อาทิ One Bangkok, Bangkok Mall และ Dusit Central Park) และศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดให้บริการในเมืองรอง (เช่น นครสวรรค์ นครปฐม นครพนม และหนองคาย) จะก่อให้เกิดย่านธุรกิจ/การค้า/ชุมชนแห่งใหม่ ซึ่งเอื้อต่อการขยายตัวของร้านค้าปลีกในพื้นที่ดังกล่าว นอกจากนี้ ยังมีแนวโน้มขยายสาขาในประเทศเพื่อนบ้านที่มีศักยภาพทั้งด้านเศรษฐกิจที่เติบโตและมีประชากรจำนวนมาก จะช่วยขยายฐานรายได้ในระยะยาวให้แก่ธุรกิจ อาทิ กลุ่ม Central มีแผนขยายการลงทุนธุรกิจค้าปลีกในเวียดนามวงเงิน 3 หมื่นล้านบาทช่วงปี 2565-2569 กลุ่ม TCC ตั้งเป้าเพิ่มยอดขายในต่างประเทศ (เช่น เวียดนาม กัมพูชาและสปป.ลาว) เป็น 20-40% ของยอดขายรวมภายใน 5-7 ปี จากปัจจุบัน (ปี 2566) มีสัดส่วนยอดขายจากต่างประเทศ 10% ของยอดขายรวม

อย่างไรก็ตาม การเติบโตด้านยอดขายของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่จะถูกจำกัดจาก (1) กำลังซื้อและการใช้จ่ายของผู้บริโภคในภาพรวมยังคงถูกกดดันจากค่าครองชีพและภาระหนี้ครัวเรือนสูง โดยเฉพาะกลุ่มครัวเรือนฐานราก และ (2)

การเข้ามาแย่งส่วนแบ่งตลาดของผู้ประกอบการต่างชาติโดยเฉพาะจีน ซึ่งส่วนใหญ่เข้ามาตั้งร้านค้าในย่านมหาวิทยาลัย เพื่อรองรับความต้องการของนักศึกษาจีน อาทิ ย่านสวนหลวงสแควร์ (ร้านซูเปอร์มาเก็ตหวังจงหวัง) ย่านมหาวิทยาลัย เกริก (มีทั้งมินิมาร์ท และร้านอาหารจีน) และย่านมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต (ร้าน Shenzhen Sam Supermarket) รวมถึง สินค้าราคาถูกจากจีน ( อาทิ เครื่องใช้ไฟฟ้า สินค้าแฟชั่น อาหาร และเครื่องสำอาง) ซึ่งทำตลาดในไทยผ่านการซื้อขายบน แพลตฟอร์มออนไลน์

### ประเด็นท้าทายของธุรกิจในระยะต่อไป ได้แก่

- 1) การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากจำนวนร้านค้าปลีกที่เพิ่มขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการเดิมและรายใหม่ (เช่น ร้าน เทอร์เทิล: Turtle ซึ่งอยู่ใน Segment ของร้านสะดวกซื้อ ผู้ประกอบการขยายไลน์มาจากธุรกิจสื่อโฆษณาออกบ้าน รองรับผู้บริโภคที่ใช้บริการรถไฟฟ้า) รวมถึงกลุ่มธุรกิจค้าส่ง (จากการขยายไลน์ธุรกิจของผู้ประกอบการร้านค้าปลีก ได้แก่ Makro และ Go! Wholesale) จะเข้ามาแย่งส่วนแบ่งตลาดไปจำนวนหนึ่ง
- 2) คู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์มีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากระบบนิเวศของธุรกิจค้าปลีกที่เข้าสู่ออนไลน์อย่างเต็มรูปแบบ จึงมีคู่แข่งทั้งในประเทศ (รวมคู่แข่งในตลาด C2C10/) และต่างชาติบน E-marketplace (เช่น Lazada, Alibaba.com, Shopee, ebay และ amazon.com เป็นต้น) ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกส่วนใหญ่จึงมีการพัฒนา “Super App” หรือ “Everyday APP” ที่ครอบคลุมบริการทุกอย่างเข้าไว้ด้วยกันเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค ทำให้ผู้ประกอบการ ต้องมีการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานของ E-commerce ให้มีความคล่องตัว ยืดหยุ่น และมีประสิทธิภาพ รวมถึงการ เป็นพันธมิตรกับธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ด้านขนส่ง เพื่อให้การส่งสินค้าเป็นไปอย่างรวดเร็ว
- 3) การเร่งผสมผสานเทคโนโลยีเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน เช่น การใช้ปัญญาประดิษฐ์ (AI) เพื่อประมวลผล ความต้องการและพฤติกรรมการใช้จ่ายของลูกค้า และจัดการสินค้าคงคลังแบบอัจฉริยะ การใช้ระบบอัตโนมัติ (Automation) เช่น การให้ลูกค้าชำระเงินแบบบริการตนเอง และการใช้หุ่นยนต์มาช่วยในการดำเนินงาน การใช้ Augmented Reality (AR) และ Virtual Reality (VR) เพื่อสร้างประสบการณ์การซื้อสินค้าที่เสมือนจริงมากที่สุด การใช้ Technology cloud เพื่อลดค่าใช้จ่ายการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานด้านไอที และ การใช้ Data science เพื่อวิเคราะห์ ข้อมูลที่ซับซ้อน ช่วยในการเตรียมแผนงานสำหรับอนาคต
- 4) การปรับตัวของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่สู่การเติบโตแบบยั่งยืน เพื่อลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม อาทิ การลด การปล่อยก๊าซเรือนกระจก การลดของเสีย และการใช้พลังงานทางเลือก ซึ่งสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญมากขึ้นสำหรับผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ความสดใหม่ของสินค้า และใช้สารกันเสียน้อยหรือไม่ใช้เลย

## วิจัยกรุงศรีประเมินโอกาสการเติบโตของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ ดังนี้

- **ลูกค้าที่สร้างรายได้ให้กับธุรกิจ ได้แก่**
  - **กลุ่มผู้บริโภคในประเทศระดับกลาง-บน** ซึ่งมีความต้องการซื้อสินค้าผ่านแพลตฟอร์ม Omnichannel มากขึ้น โดยข้อมูลจากบริษัท เช่น ทรู รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) พบว่าการซื้อสินค้าผ่าน Omnichannel จะมียอดขายเฉลี่ยสูงกว่าการซื้อผ่านช่องทางเดียว (Single channel customer) 4-5 เท่า และหลากหลายประเภทมากกว่า ขณะที่ Euromonitor ประเมินว่าการจำหน่ายสินค้าแฟชั่นและเครื่องใช้ไฟฟ้าผ่านช่องทางออนไลน์ของไทยจะเติบโตเฉลี่ย (CAGR) 11.9% และ 9.3% ต่อปีในช่วงปี 2565-2570 ตามลำดับ
  - **กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ** โดยเฉพาะจากอาเซียน จีน และอินเดีย ซึ่งมีรายจ่ายซื้อปีทั้งรวมกันประมาณ 60% ของรายจ่ายซื้อปีทั้งของนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด (ข้อมูลปี 2562)
- **พื้นที่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง ได้แก่**
  - **ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) และพื้นที่ที่มีการขยายตัวของชุมชนเมือง** โดยเฉพาะบริเวณจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้า อาทิ ย่านสุขุมวิท 22 ราชพฤกษ์ รัชดาภิเษก พระราม 4 และบางนา-ตราด สะท้อนจากผู้ประกอบการมีแผนเปิดศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (เช่น ศูนย์การค้า Bangkok Mall (Mixed-use) ถนนบางนา-ตราด คาดเปิดปี 2567 และศูนย์การค้า Central Park สีสุมในปี 2568 เป็นต้น) ตลอดจนพื้นที่ที่มีประชากรจำนวนมาก มีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน และโครงการที่อยู่อาศัย
  - **สถานที่ที่เป็นจุดหมายปลายทางนักท่องเที่ยว (Tourist destinations)** ได้แก่ ภูเก็ต เชียงใหม่ และหัวหิน ซึ่งเป็นเมืองที่นักท่องเที่ยวทั่วโลกค้นหาข้อมูลผ่านช่องทางออนไลน์มากที่สุด (TAT Newsroom, พฤษภาคม 2565) รวมถึงกรุงเทพมหานคร และชลบุรี ส่งผลให้ผู้ประกอบการ เช่น กลุ่ม TCC มีแผนรีโนเวทบิ๊กซีในไทย (ประมาณ 90 สาขา) ในแหล่งท่องเที่ยวทั่วประเทศให้แล้วเสร็จภายในปี 2569
  - **พื้นที่ใน EEC ซึ่งมีการลงทุน Infrastructure หลายโครงการ** (เช่น ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา) และ Regional centers อาทิ นครราชสีมา ขอนแก่น นครปฐม และนครสวรรค์ (เช่น เซ็นทรัลนครปฐมและเซ็นทรัลนครสวรรค์ กำหนดเปิดปี 2567)

## การขยายสาขาของผู้ประกอบการจะมีโมเดลที่หลากหลาย อาทิ

- 1) การเปิดร้านค้าโมเดลขนาดเล็กลงหรือใหญ่ขึ้นจากโมเดลปกติ เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการหาทำเล และทำให้ลูกค้าเข้าถึงได้ง่าย
- 2) การเปิดร้านค้ารูปแบบใหม่ อาทิ Lifestyle shopping mall ที่มีขนาดไม่ใหญ่มากในอำเภอขนาดใหญ่หรือจังหวัดขนาดเล็ก หรือการเปิดร้านค้าปลีกไฮสโปลิสเล็กใกล้บ้าน ตามพฤติกรรมผู้บริโภคที่ลดความถี่ในการซื้อสินค้าที่ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ และหันมาซื้อสินค้าจากร้านค้าใกล้บ้าน รวมถึงร้านค้าในรูปแบบ Hybrid wholesale

3) การขยายเครือข่ายผ่านร้านค้าปลีกดั้งเดิมในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด เพื่อเพิ่มอำนาจต่อรองกับซัพพลายเออร์ เพิ่มช่องทางกระจายสินค้าเข้าสู่แบรนด์ในระดับตำบลและหมู่บ้าน และสร้างรายได้ในระยะยาว

4) การพัฒนาช่องทางการขายผ่านแพลตฟอร์มโซเชียลมีเดียหรือการขายออนไลน์ตรงสู่ผู้บริโภค (Direct to Consumer: D2C)<sup>11/</sup> เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกสบาย โดยการจัดส่งสินค้าแบบ Quick commerce จะเป็นที่ยอมรับมากขึ้น เพื่อสนองการซื้อสินค้าแบบ On demand ซึ่งเป็นการซื้อแบบตะกร้าขนาดเล็ก และจัดส่งภายในเวลาไม่เกินครึ่งชั่วโมง

5) การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเพื่อทำตลาดแบบเฉพาะเจาะจงมากขึ้น อาทิ ใช้ AI ช่วยออกแบบส่วนลดและสิทธิพิเศษที่เหมาะสมกับความต้องการและพฤติกรรมการใช้จ่ายของลูกค้าแต่ละราย (Personalization) หรือการใช้ Big data มาวางแผนการตลาดบนพื้นฐานข้อมูลของลูกค้า

**การแข่งขันของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ค่อนข้างรุนแรง** ผลจากสินค้ามีความคล้ายคลึงกัน จำนวนสาขาที่มีมาก และต้องแข่งขันกับธุรกิจการค้าออนไลน์ที่เติบโตอย่างรวดเร็วจากการเข้าถึงสมาร์ทโฟนและอินเทอร์เน็ตได้สะดวก โดยเฉพาะในช่วงแพร่ระบาดของ COVID-19 สะท้อนจากยอดขายสินค้าออนไลน์ของไทยปี 2565 เพิ่มขึ้นมากกว่า 3 เท่าจากปี 2562 ก่อนการแพร่ระบาด (ภาพที่ 4) ขณะที่ปี 2566 สัดส่วนยอดขายสินค้าออนไลน์คิดเป็น 20.9% ของมูลค่าค้าปลีกทั้งหมด เทียบกับสัดส่วน 6.2% ปี 2562 หรือเติบโตเฉลี่ย 41.2% ต่อปี (ปี 2563-2566) โดยสินค้าที่นิยมซื้อผ่านออนไลน์มากที่สุด คือ สินค้าแฟชั่น (สัดส่วน 9.6% ของยอดขายปลีกออนไลน์ทั้งหมดในปี 2566) รองลงมา ได้แก่ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (สัดส่วน 10.1%) สินค้าสุขภาพและเครื่องสำอาง (สัดส่วน 6.8%) และอาหาร (สัดส่วน 5.4%) (ที่มา: Euromonitor) นอกจากนี้ ยังพบว่าผู้บริโภคกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บนมีความต้องการซื้อสินค้าผ่านแพลตฟอร์ม Omnichannel<sup>12/</sup> มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มแฟชั่น (ที่มา: เซ็นทรัลรีเทลคอร์ปอเรชั่น-CRC) สะท้อนจากยอดใช้จ่ายเฉลี่ยที่สูงกว่าลูกค้าที่ซื้อสินค้าผ่านช่องทางเดียว (Single channel customer) 4-5 เท่า และมีการซื้อสินค้าหลากหลายประเภทมากกว่า ทำให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มให้ความสำคัญกับการทำตลาดออนไลน์ เพื่อเพิ่มสัดส่วนยอดขายกันมากขึ้น

อ้างอิง : <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/wholesale-retail/modern-trade/io/modern-trade-2024-2026>

## สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม เป็นการคาดประมาณการดำเนินการพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม จากการคาดประมาณการรายได้จากอัตราค่าเช่าร้านค้าตลาด สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เป็นการประมาณการจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายทางการบริหารทั่วไปในกิจการประเภทเดียวกันของนักลงทุนทั่วไป จึงมิได้คำนึงถึงผลประโยชน์ที่ผ่านมาของผู้ดำเนินการ (Going Concern)

พื้นที่พาณิชย์กรรม โครงการตริณีดี มอลล์ 3 เปิดดำเนินการมา 37 ปี โดยการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ตั้งสมมุติฐานการพัฒนาทรัพย์สิน เป็นพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม โดยวิเคราะห์รายได้ รายจ่าย เปรียบเทียบกับตลาดพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรมในระดับเดียวกัน มีรายละเอียดการวิเคราะห์ ดังนี้

### 1. ประมาณการรายได้จากการดำเนินงาน

1.1 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม มีรายละเอียดการจัดเก็บอัตราค่าเช่า ดังนี้

| รายการ                                                                | พื้นที่เช่า<br>(ตารางเมตร) | ประมาณการค่าเช่า<br>(บาท/ตร.ม/เดือน) | รายได้<br>(บาท/เดือน) |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรม พื้นที่ตริณีดี มอลล์ 3 จำนวน 5 ห้องชุด |                            |                                      |                       |
| - พื้นที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด                                  | 979.86                     | -                                    | -                     |
| - พื้นที่ให้เช่า ประมาณ                                               | 638.26                     | 2,300                                | 1,467,998             |
| รายได้ศักยภาพ                                                         | 638.26                     | 2,300                                | 1,467,998             |

- ประมาณการอัตราเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ 6% ทุก 3 ปี

- หมายเหตุ ข้อมูลพื้นที่เช่าสุทธิ อ้างอิงข้อมูลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี และได้รับแจ้งว่าภายในปี 2568 จะมีการปรับปรุงพื้นที่บางส่วน

1.2 ทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านพาณิชย์กรรม พัฒนาใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม มีความเหมาะสมต่อทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม จึงประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ ปีแรก 60% ปีถัดไปเพิ่มปีละ 10% อัตราสูงสุด 85%

### หมายเหตุ :

- ในการประเมินครั้งนี้บริษัทไม่คำนึงถึงสัญญาเช่าช่วง เนื่องจากเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น แบบเดือนต่อเดือน หรือแบบปีต่อปี จึงพิจารณาข้อมูล ค่าเช่าตลาดเป็นเกณฑ์ในการประมาณการรายรับสำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินครั้งนี้

## 2. ประมาณการรายจ่ายจากการดำเนินงาน

### 2.1 ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา

ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2556 ถึงวันที่ 28 สิงหาคม 2586 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า โดยนับจากวันที่ทำการประเมินมูลค่า (7 สิงหาคม 2568) คงเหลืออายุสัญญาเช่า 18 ปี

อัตราค่าเช่าตามสัญญา

0 บาท/ปี

2.2 ค่าบริหารส่วนกลาง

40 บาท/ตารางเมตร/เดือน

2.3 ค่าบริหารจัดการ

8% ของรายได้รวม

2.4 ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม

2% ของรายได้รวม

2.5 ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์

2% ของรายได้รวม

2.6 ค่าเบี้ยประกันภัย

122,822.09 บาท/ปี (อ้างอิงจากเอกสารผู้ว่าจ้าง)

2.7 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566

0.30-0.40% ของราคาประเมินราชการ

3. อัตราคิดลด (Discounted rate) 10% คิดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง (Risk free rate) จากพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลา 10 ปี 2.10% หรือประมาณ 2% บวกด้วยความเสี่ยงของการลงทุนในสินทรัพย์ติดภาระสัญญาเช่า (Risk premium) ประมาณ 8%

| รายการ                                                         |     | สมมุติฐานในการประเมิน         | ปีที่ 1<br>ศ.ค.68 - ศ.ค.69             | ปีที่ 2<br>ศ.ค.69 - ศ.ค.70 | ปีที่ 3<br>ศ.ค.70 - ศ.ค.71 | ปีที่ 4<br>ศ.ค.71 - ศ.ค.72 | ปีที่ 5<br>ศ.ค.72 - ศ.ค.73 | ปีที่ 6<br>ศ.ค.73 - ศ.ค.74 | ปีที่ 7<br>ศ.ค.74 - ศ.ค.75 | ปีที่ 8<br>ศ.ค.75 - ศ.ค.76 | ปีที่ 9<br>ศ.ค.76 - ศ.ค.77 |
|----------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| ประมาณการรายได้                                                |     |                               |                                        |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| อัตราการใช้ (%)                                                |     | 638.26                        | 60%                                    | 70%                        | 80%                        | 85%                        | 85%                        | 85%                        | 85%                        | 85%                        | 85%                        |
| อัตราการใช้ (%)                                                |     | 6%                            | 1.00                                   | 1.00                       | 1.00                       | 1.06                       | 1.06                       | 1.06                       | 1.12                       | 1.12                       | 1.12                       |
| อัตราการใช้ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)                              |     | 2,300                         | 2,300                                  | 2,300                      | 2,300                      | 2,438                      | 2,438                      | 2,438                      | 2,584                      | 2,584                      | 2,584                      |
| รายได้จากพื้นที่พาณิชย์กรรม                                    |     | 1,467,998                     | บาท/เดือน อัตราเพิ่มการใช้ 6% ทุก 3 ปี | 10,569,586                 | 12,331,183                 | 14,092,781                 | 15,871,994                 | 15,871,994                 | 15,871,994                 | 16,824,314                 | 16,824,314                 |
| รวมรายได้                                                      |     |                               | 10,569,586                             | 12,331,183                 | 14,092,781                 | 15,871,994                 | 15,871,994                 | 15,871,994                 | 16,824,314                 | 16,824,314                 | 16,824,314                 |
| ประมาณการค่าใช้จ่าย                                            |     |                               |                                        |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา                                         |     |                               | -                                      | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          |
| ค่าบริหารส่วนกลาง                                              |     | 40.00                         | บาท/ตารางเมตร/เดือน                    | 470,333                    | 470,333                    | 470,333                    | 470,333                    | 470,333                    | 470,333                    | 470,333                    | 470,333                    |
| ค่าบริหารจัดการ                                                |     | 8%                            | ของรายได้รวม                           | 845,567                    | 986,495                    | 1,127,422                  | 1,269,760                  | 1,269,760                  | 1,345,945                  | 1,345,945                  | 1,345,945                  |
| ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม                                           |     | 2%                            | ของรายได้รวม                           | 211,392                    | 246,624                    | 281,856                    | 317,440                    | 317,440                    | 336,486                    | 336,486                    | 336,486                    |
| ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์                                     |     | 2%                            | ของรายได้รวม                           | 211,392                    | 246,624                    | 281,856                    | 317,440                    | 317,440                    | 336,486                    | 336,486                    | 336,486                    |
| ค่าเบี้ยประกันภัย                                              |     | 122,822.09                    | บาท/ปี (อ้างอิงจากเอกสารผู้ว่าจ้าง)    | 122,822                    | 122,822                    | 122,822                    | 122,822                    | 122,822                    | 122,822                    | 122,822                    | 122,822                    |
| ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง                                     |     |                               | 103,179                                | 113,497                    | 113,497                    | 113,497                    | 113,497                    | 124,847                    | 124,847                    | 124,847                    | 124,847                    |
| รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                                    |     |                               | 1,964,684                              | 2,186,394                  | 2,397,785                  | 2,611,291                  | 2,611,291                  | 2,622,641                  | 2,736,919                  | 2,736,919                  | 2,736,919                  |
| รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน                                     |     |                               | 8,604,901                              | 10,144,789                 | 11,694,995                 | 13,260,703                 | 13,260,703                 | 13,249,354                 | 14,087,395                 | 14,087,395                 | 14,087,395                 |
| อัตราคิดลด                                                     | 10% |                               | 0.9091                                 | 0.8264                     | 0.7513                     | 0.6830                     | 0.6209                     | 0.5645                     | 0.5132                     | 0.4665                     | 0.4241                     |
| กระแสเงินสดสุทธิ                                               |     |                               | 7,822,638                              | 8,384,123                  | 8,786,623                  | 9,057,239                  | 8,233,853                  | 7,478,915                  | 7,229,061                  | 6,571,874                  | 5,974,431                  |
| มูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน                                        |     | 107,966,615                   | บาท                                    | พิเศษ 107,970,000          |                            | บาท                        |                            |                            |                            |                            |                            |
| ตาราง แสดงการคิดภาษีทรัพย์สิน                                  |     |                               | ปีที่ 1                                | ปีที่ 2                    | ปีที่ 3                    | ปีที่ 4                    | ปีที่ 5                    | ปีที่ 6                    | ปีที่ 7                    | ปีที่ 8                    | ปีที่ 9                    |
| (1) ราคาราคาเช่าห้องชุดปรับเพิ่ม 10% ทุก 4 ปี เริ่มปรับปี 2570 |     |                               | 34,393,000                             | 37,832,300                 | 37,832,300                 | 37,832,300                 | 37,832,300                 | 41,615,530                 | 41,615,530                 | 41,615,530                 | 41,615,530                 |
| (1+2) รวมราคาราคาเช่าทรัพย์สิน                                 |     |                               | 34,393,000                             | 37,832,300                 | 37,832,300                 | 37,832,300                 | 37,832,300                 | 41,615,530                 | 41,615,530                 | 41,615,530                 | 41,615,530                 |
| ภาษีทรัพย์สิน                                                  |     | 0.3-0.4% ของราคาประเมินราชการ | 103,179                                | 113,497                    | 113,497                    | 113,497                    | 113,497                    | 124,847                    | 124,847                    | 124,847                    | 124,847                    |

| รายการ                                                        |            |                                         | ปีที่ 10        | ปีที่ 11                   | ปีที่ 12        | ปีที่ 13        | ปีที่ 14        | ปีที่ 15        | ปีที่ 16        | ปีที่ 17        | ปีที่ 18        |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| สมมุติฐานในการประเมิน                                         |            |                                         | ศ.ค.77 - ศ.ค.78 | ศ.ค.78 - ศ.ค.79            | ศ.ค.79 - ศ.ค.80 | ศ.ค.80 - ศ.ค.81 | ศ.ค.81 - ศ.ค.82 | ศ.ค.82 - ศ.ค.83 | ศ.ค.83 - ศ.ค.84 | ศ.ค.84 - ศ.ค.85 | ศ.ค.85 - ศ.ค.86 |
| ประมาณการรายได้                                               |            |                                         |                 |                            |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| อัตราการใช้ (%)                                               | 638.26     |                                         | 85%             | 85%                        | 85%             | 85%             | 85%             | 85%             | 85%             | 85%             | 85%             |
| อัตราการใช้ (%)                                               | 6%         |                                         | 1.19            | 1.19                       | 1.19            | 1.26            | 1.26            | 1.26            | 1.34            | 1.34            | 1.34            |
| อัตราการใช้ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)                             | 2,300      |                                         | 2,739           | 2,739                      | 2,739           | 2,904           | 2,904           | 2,904           | 3,078           | 3,078           | 3,078           |
| รายได้จากพื้นที่พาณิชย์กรรม                                   | 1,467,998  | บาท/เดือน อัตราเพิ่มค่าเช่า 6% ทุก 3 ปี | 17,833,773      | 17,833,773                 | 17,833,773      | 18,903,799      | 18,903,799      | 18,903,799      | 20,038,027      | 20,038,027      | 20,038,027      |
| รวมรายได้                                                     |            |                                         | 17,833,773      | 17,833,773                 | 17,833,773      | 18,903,799      | 18,903,799      | 18,903,799      | 20,038,027      | 20,038,027      | 20,038,027      |
| ประมาณการค่าใช้จ่าย                                           |            |                                         |                 |                            |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา                                        |            |                                         | -               | -                          | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               |
| ค่าบริหารส่วนกลาง                                             | 40.00      | บาท/ตารางเมตร/เดือน                     | 470,333         | 470,333                    | 470,333         | 470,333         | 470,333         | 470,333         | 470,333         | 470,333         | 470,333         |
| ค่าบริหารจัดการ                                               | 8%         | ของรายได้รวม                            | 1,426,702       | 1,426,702                  | 1,426,702       | 1,512,304       | 1,512,304       | 1,512,304       | 1,603,042       | 1,603,042       | 1,603,042       |
| ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม                                          | 2%         | ของรายได้รวม                            | 356,675         | 356,675                    | 356,675         | 378,076         | 378,076         | 378,076         | 400,761         | 400,761         | 400,761         |
| ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์                                    | 2%         | ของรายได้รวม                            | 356,675         | 356,675                    | 356,675         | 378,076         | 378,076         | 378,076         | 400,761         | 400,761         | 400,761         |
| ค่าเบี้ยประกันภัย                                             | 122,822.09 | บาท/ปี (อ้างอิงจากเอกสารผู้ว่าจ้าง)     | 122,822         | 122,822                    | 122,822         | 122,822         | 122,822         | 122,822         | 122,822         | 122,822         | 122,822         |
| ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง                                    |            |                                         | 137,331         | 137,331                    | 137,331         | 137,331         | 151,419         | 151,419         | 151,419         | 151,419         | 171,561         |
| รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                                   |            |                                         | 2,870,539       | 2,870,539                  | 2,870,539       | 2,998,942       | 3,013,030       | 3,013,030       | 3,149,137       | 3,149,137       | 3,169,279       |
| รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน                                    |            |                                         | 14,963,234      | 14,963,234                 | 14,963,234      | 15,904,857      | 15,890,769      | 15,890,769      | 16,888,890      | 16,888,890      | 16,868,748      |
| อัตราคิดลด                                                    | 10%        |                                         | 0.3855          | 0.3505                     | 0.3186          | 0.2897          | 0.2633          | 0.2394          | 0.2176          | 0.1978          | 0.1799          |
| กระแสเงินสดสุทธิ                                              |            |                                         | 5,768,974       | 5,244,522                  | 4,767,747       | 4,607,071       | 4,184,536       | 3,804,124       | 3,675,515       | 3,341,377       | 3,033,993       |
| มูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน                                       |            |                                         | 107,966,615     | หรือประมาณ 107,970,000 บาท |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| ตาราง แสดงการคิดภาษีทรัพย์สิน                                 |            |                                         | ปีที่ 10        | ปีที่ 11                   | ปีที่ 12        | ปีที่ 13        | ปีที่ 14        | ปีที่ 15        | ปีที่ 16        | ปีที่ 17        | ปีที่ 18        |
| (1) ราคาการเช่าห้องชุดปรับเพิ่ม 10% ทุก 4 ปี เริ่มปรับปี 2570 |            |                                         | 45,777,083      | 45,777,083                 | 45,777,083      | 45,777,083      | 50,354,791      | 50,354,791      | 50,354,791      | 50,354,791      | 55,390,270      |
| (1+2) รวมราคาการเช่าทรัพย์สิน                                 |            |                                         | 45,777,083      | 45,777,083                 | 45,777,083      | 45,777,083      | 50,354,791      | 50,354,791      | 50,354,791      | 50,354,791      | 55,390,270      |
| ภาษีทรัพย์สิน                                                 | 0.3-0.4%   | ของราคาประเมินราชการ                    | 137,331         | 137,331                    | 137,331         | 137,331         | 151,419         | 151,419         | 151,419         | 151,419         | 171,561         |

### 8. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน :

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : วิธีการแสดงเงินสดสุทธิ

|   |                     |          |                  |                 |
|---|---------------------|----------|------------------|-----------------|
| - | สิทธิการเช่าห้องชุด | เนื้อที่ | 979.86 ตารางเมตร | 107,970,000 บาท |
|---|---------------------|----------|------------------|-----------------|

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : ด้วยวิธี กระแสเงินสดสุทธิ 107,970,000 บาท

คำรับรองของผู้ประเมินมูลค่า :

ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สินขอรับรองว่า ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างระมัดระวัง  
ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยได้คำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่มี  
ผลกระทบต่อมูลค่าและขอรับรองว่าบริษัทและผู้ประเมินไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือผลประโยชน์ใดๆ ในทรัพย์สินที่  
ทำการประเมินมูลค่าทั้งในทางตรงหรือโดยทางอ้อม

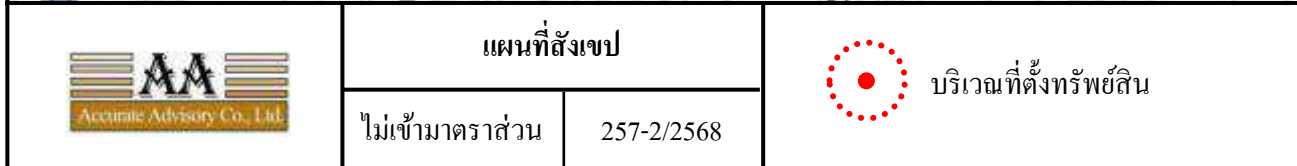
*[Signature]*

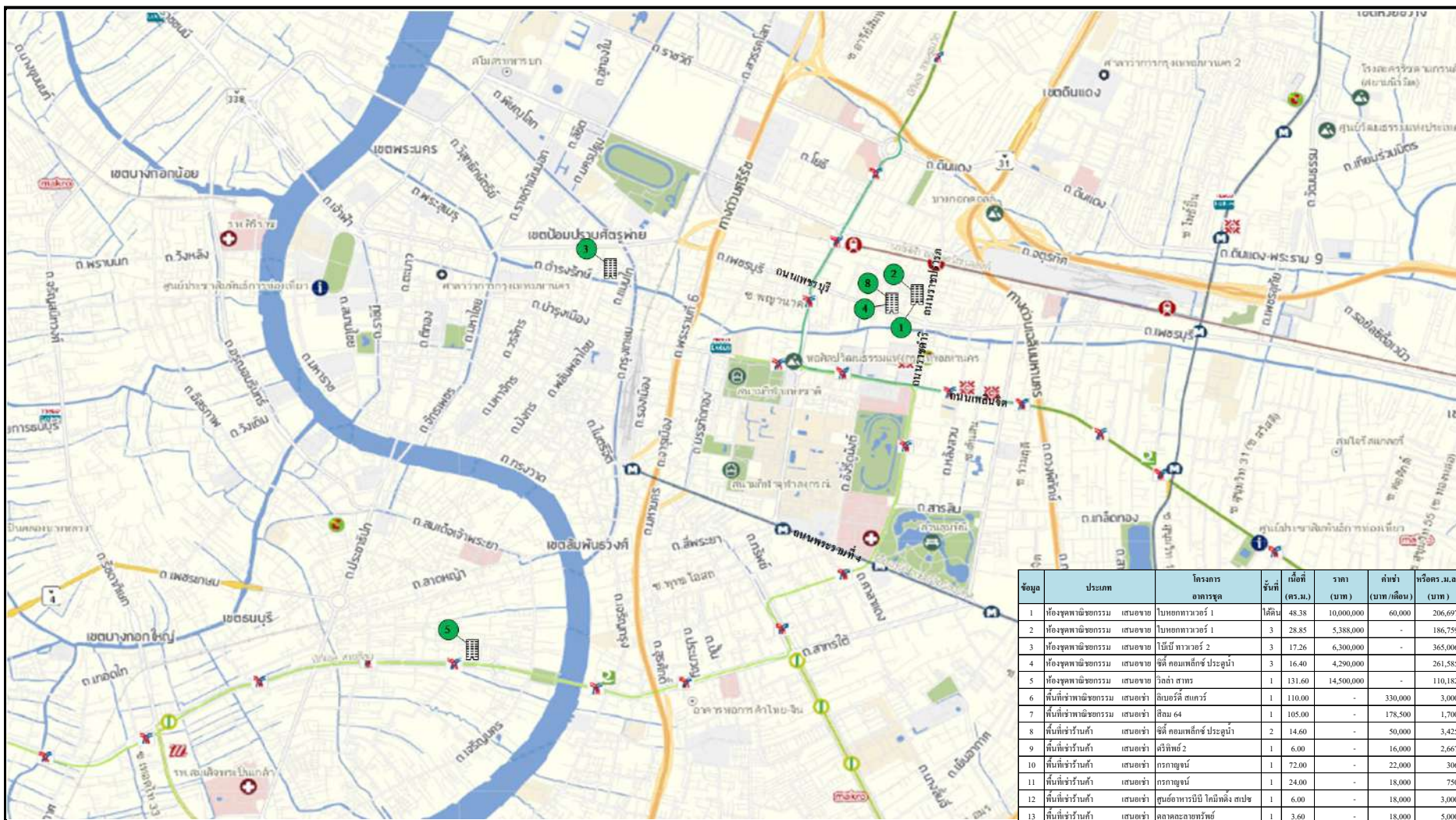
(นายวีรวัธน์ ยูเรรัตนานนท์)  
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

*[Handwritten signature]*

(นายตฤณ กาญจนเสรีกุล)  
ผู้ประเมินชั้นวุฒิ วท.264

# ภาคผนวก





| ข้อมูล | ประเภท                 | โครงการ<br>อาคารชุด | วันที่<br>ขึ้น<br>(ตร.ม.)    | เนื้อที่<br>(ตร.ม.) | ราคา<br>(บาท) | ค่าเช่า<br>(บาท/เดือน) | หรือตร.ม.ละ<br>(บาท) |         |
|--------|------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|---------------|------------------------|----------------------|---------|
| 1      | ห้องชุดพาณิชย์กรรม     | แสนฉาย              | ในทศกทาวเวอร์ 1              | ได้ดิน              | 48.38         | 10,000,000             | 60,000               | 206,697 |
| 2      | ห้องชุดพาณิชย์กรรม     | แสนฉาย              | ในทศกทาวเวอร์ 1              |                     | 28.85         | 5,388,000              | -                    | 186,759 |
| 3      | ห้องชุดพาณิชย์กรรม     | แสนฉาย              | ไนบี ทาวเวอร์ 2              |                     | 17.26         | 6,300,000              | -                    | 365,006 |
| 4      | ห้องชุดพาณิชย์กรรม     | แสนฉาย              | จีดี คอมเพล็กซ์ ประตูน้ำ     |                     | 16.40         | 4,290,000              | -                    | 261,585 |
| 5      | ห้องชุดพาณิชย์กรรม     | แสนฉาย              | วิลล่า สยาม                  |                     | 131.60        | 14,500,000             | -                    | 110,182 |
| 6      | พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม | แสนฉาย              | ดิเอนส์ สเตร์                |                     | 110.00        | -                      | 330,000              | 3,000   |
| 7      | พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม | แสนฉาย              | สยาม 64                      |                     | 105.00        | -                      | 178,500              | 1,700   |
| 8      | พื้นที่เช่าร้านค้า     | แสนฉาย              | จีดี คอมเพล็กซ์ ประตูน้ำ     |                     | 14.60         | -                      | 50,000               | 3,425   |
| 9      | พื้นที่เช่าร้านค้า     | แสนฉาย              | ดรีมทรี 2                    |                     | 6.00          | -                      | 16,000               | 2,667   |
| 10     | พื้นที่เช่าร้านค้า     | แสนฉาย              | กรกฏาญ์                      |                     | 72.00         | -                      | 22,000               | 306     |
| 11     | พื้นที่เช่าร้านค้า     | แสนฉาย              | กรกฏาญ์                      |                     | 24.00         | -                      | 18,000               | 750     |
| 12     | พื้นที่เช่าร้านค้า     | แสนฉาย              | ศูนย์อาหารบีบี ไนน์ลิ่ง สเตจ |                     | 6.00          | -                      | 18,000               | 3,000   |
| 13     | พื้นที่เช่าร้านค้า     | แสนฉาย              | ตลาดอะชาลท์                  |                     | 3.60          | -                      | 18,000               | 5,000   |



## แผนที่และข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

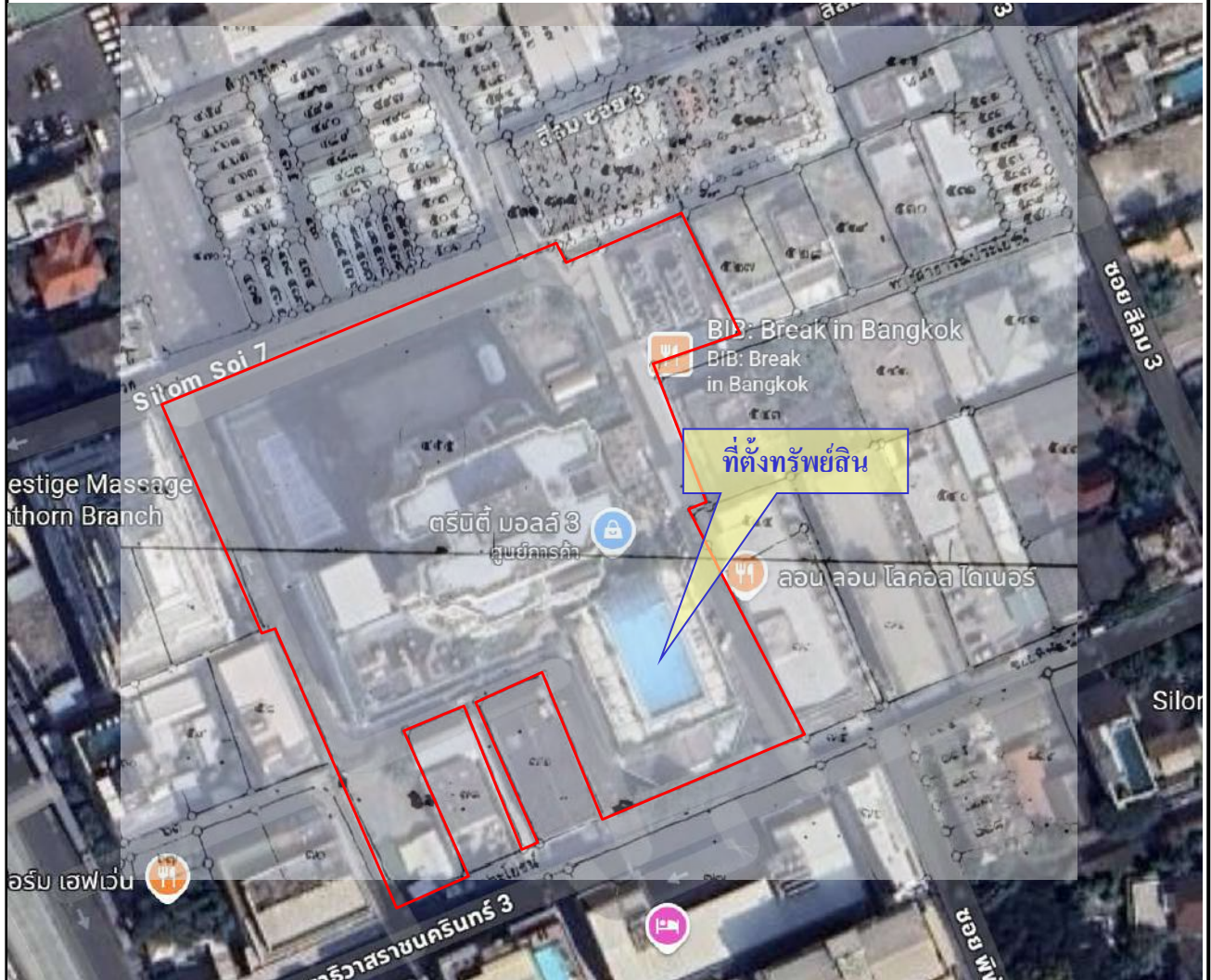
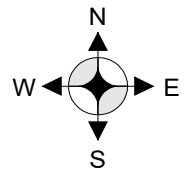
ไม่เข้ามตราส่วน

รายงานเลขที่ 257-2/2568

■ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

● ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบห้องชุดพาณิชย์กรรม / พื้นที่เช่าร้านค้า





ภาพถ่ายทางอากาศรอบระวางแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

พิกัด GPS LAT : 13.724736 LONG : 100.530256



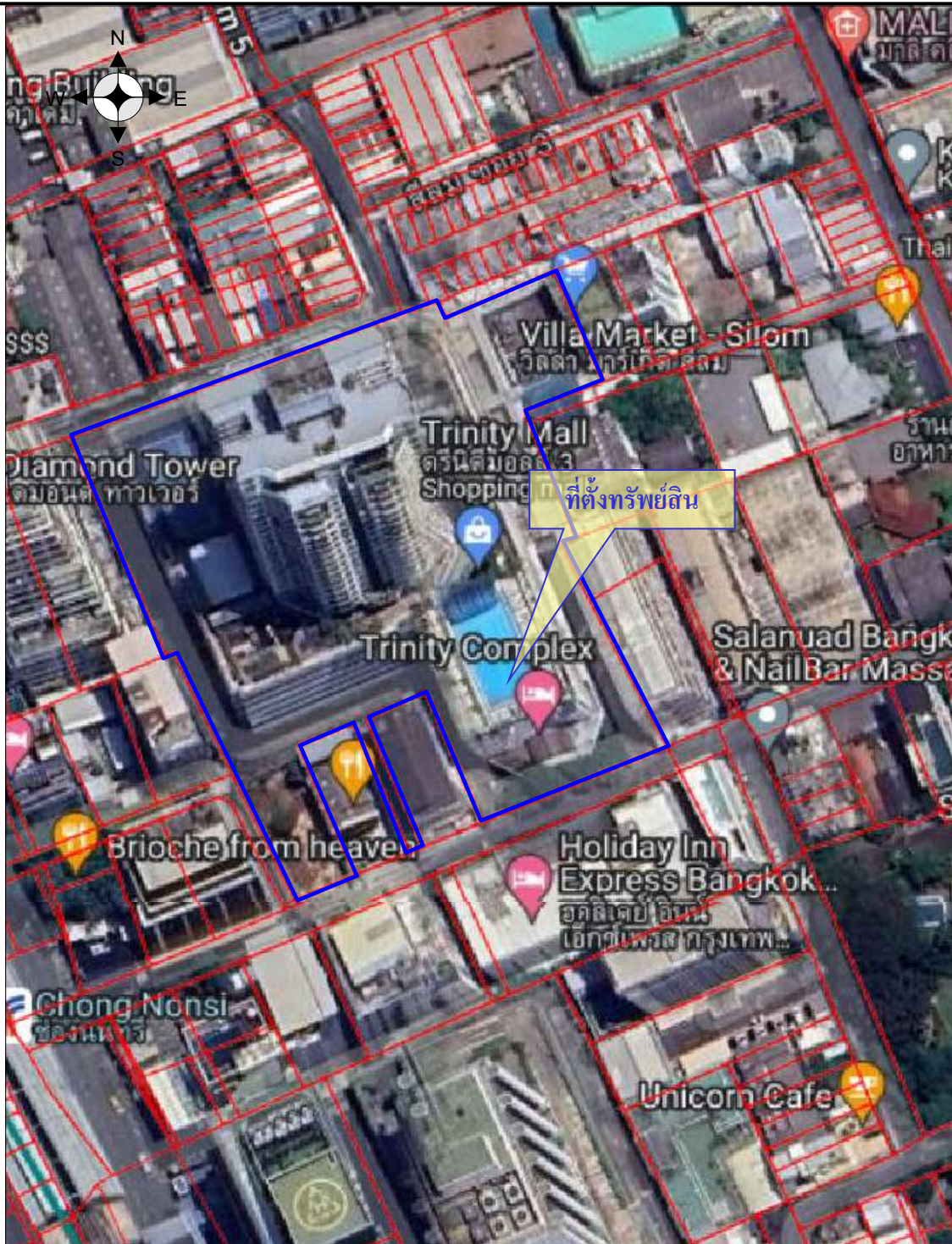
ภาพถ่ายทางอากาศ

ไม่เข้ามาตราส่วน

257-2/2568



บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



ภาพถ่ายทางอากาศ แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

พิกัด GPS LAT : 13.724736 LONG : 100.530256

ที่ตั้งทรัพย์สินตรวจสอบจาก ระบบคันหารูปแปลงที่ดิน กรมที่ดิน



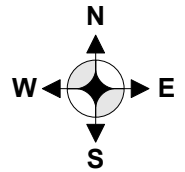
ภาพถ่ายทางอากาศ

ไม่เข้ามาตราส่วน

257-2/2568



บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



**พิทักษ์ไพร**  
 ระบบปฏิบัติการค้นหาพื้นที่ปลูกกล้วยไม้ประเภทอนุรักษ์

หน้าหลัก คู่มือ

จุดตั้งสงสัย
ข้อมูล

13.724736, 100.530256

ค้นหา
จุดปลูก
สถานที่
ตัวกรอง

งานทั้งหมด

🔍

**C-RBR-2567-0001 (ไม่มีชื่อ)**  
 ต.บางพืช อ.ป่าทอ จ.ราชบุรี  
 94.1 กม. 1,625 ไร่ 12 ม.ค. 67

🔍

**C-NYK-2565-0002 (ไม่มีชื่อ)**  
 ต.เขาเพิ่ม อ.บ้านนา จ.นครนายก  
 96.5 กม. 12,240 ไร่ 18 ธ.ค. 64

🔍

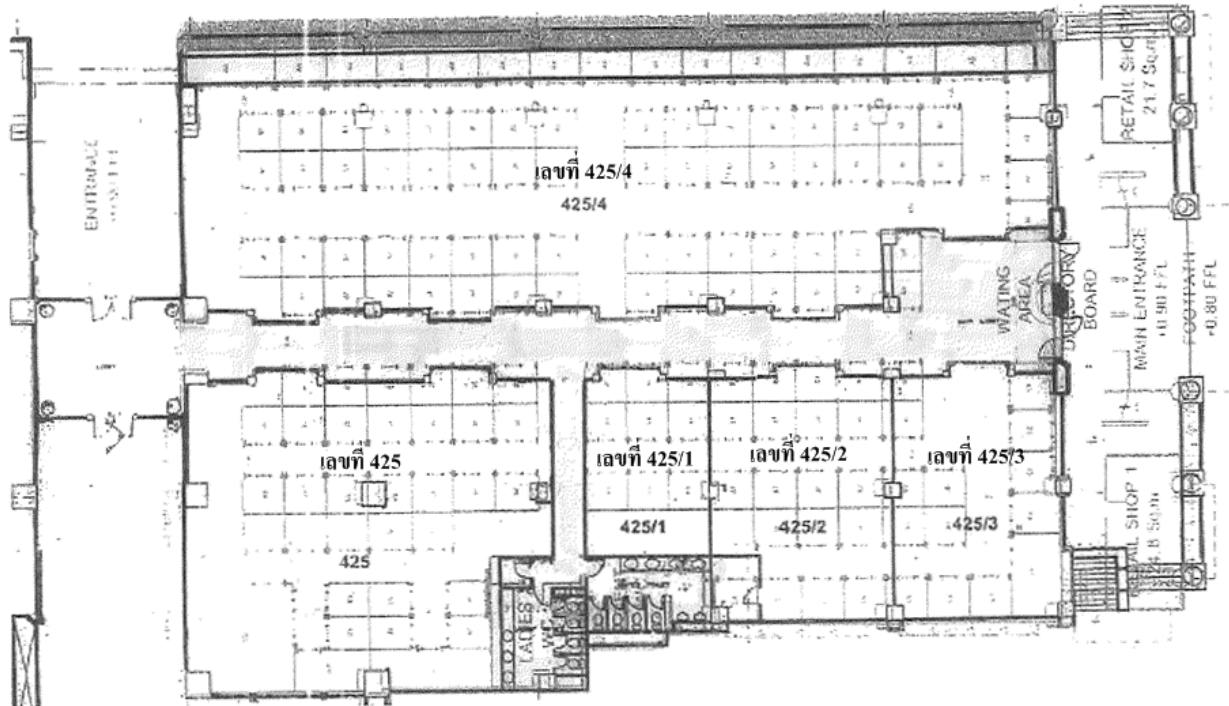
**C-RBR-2568-00205 ป่า**  
 ต.หนองขวาง อ.โพธาราม จ.ราชบุรี  
 96.6 กม. 4,085 ไร่ 11 ธ.ค. 67

🔍

**C-NYK-2564-0002 (ไม่มีชื่อ)**  
 ต.เขาพระ อ.เมืองนครนายก จ.นครนายก  
 96.8 กม. 13,350 ไร่ 23 ก.ย. 64

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

|  |                             |            |                                                                                          |
|--|-----------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | ภาพถ่ายจากแผนที่ <b>DSI</b> |            | เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตรีนิคี้ คอม                                       |
|  | ไม่เข้ามาตราส่วน            | 257-2/2568 | เพ็กซ์ ชอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนน นราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร |



Mall 3

| ลำดับ<br>ที่ | เลขที่<br>ห้องชุด | ชั้น | เนื้อที่ห้องชุด<br>(ตารางเมตร) | อาคารเลขที่ | อัตราส่วน<br>ในทรัพย์สินส่วนกลาง |    |             |
|--------------|-------------------|------|--------------------------------|-------------|----------------------------------|----|-------------|
| 1            | 425               | 1    | 247.51                         | 1           | 0.52                             | ใน | 100.00 ส่วน |
| 2            | 425/1             | 1    | 58.82                          | 1           | 0.12                             | ใน | 100.00 ส่วน |
| 3            | 425/2             | 1    | 108.98                         | 1           | 0.23                             | ใน | 100.00 ส่วน |
| 4            | 425/3             | 1    | 106.48                         | 1           | 0.22                             | ใน | 100.00 ส่วน |
| 5            | 425/4             | 1    | 458.07                         | 1           | 0.96                             | ใน | 100.00 ส่วน |
| รวม          |                   |      | 979.86                         |             | 2.05                             | ใน | 100.00 ส่วน |

อาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ (พื้นที่อาคารตริณีดี มอดล 3)

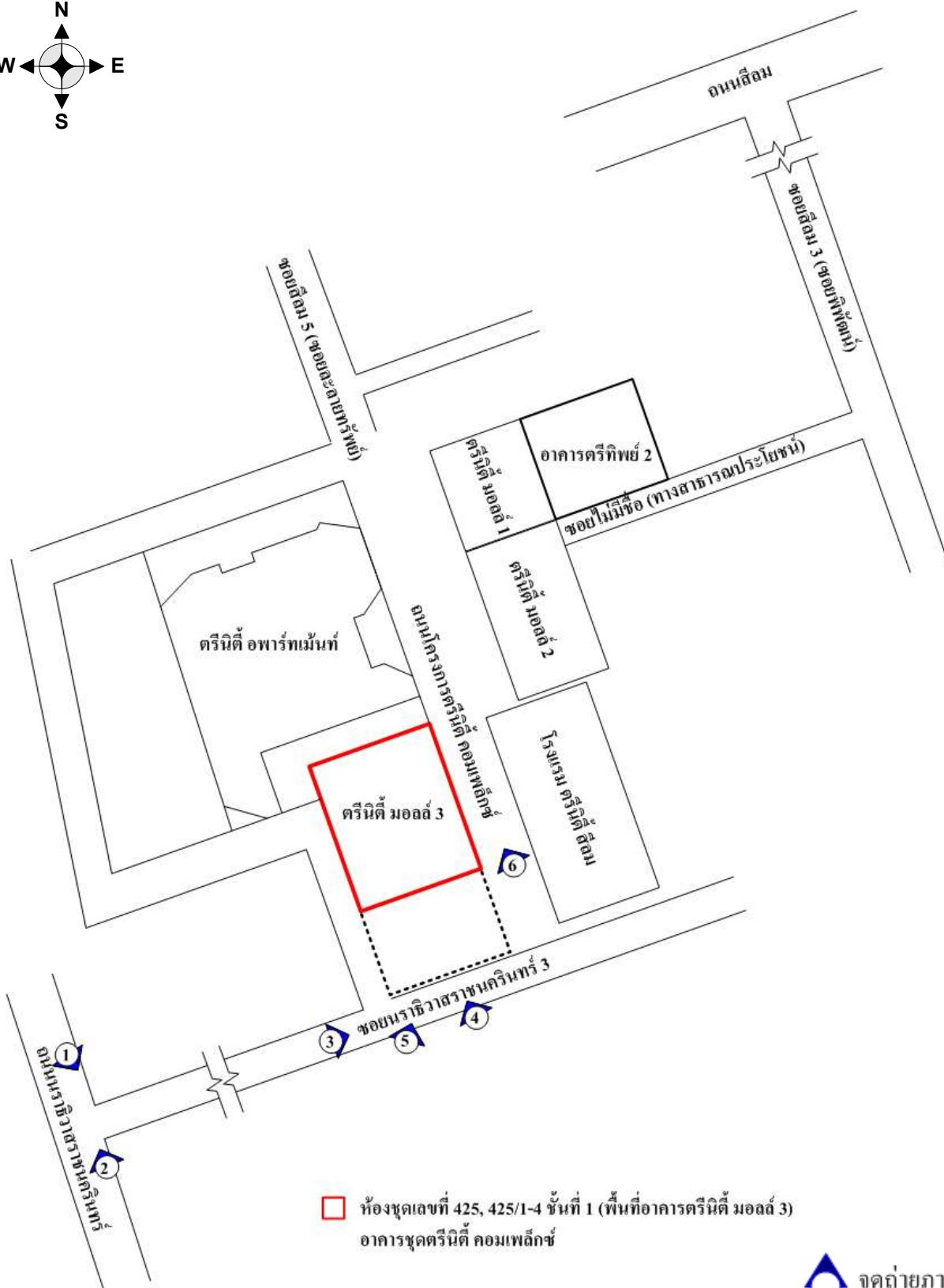
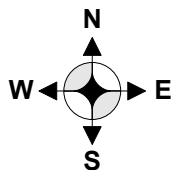


ผังที่ตั้งห้องชุด

ไม่เข้ามตราส่วน

257-2/2568

เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



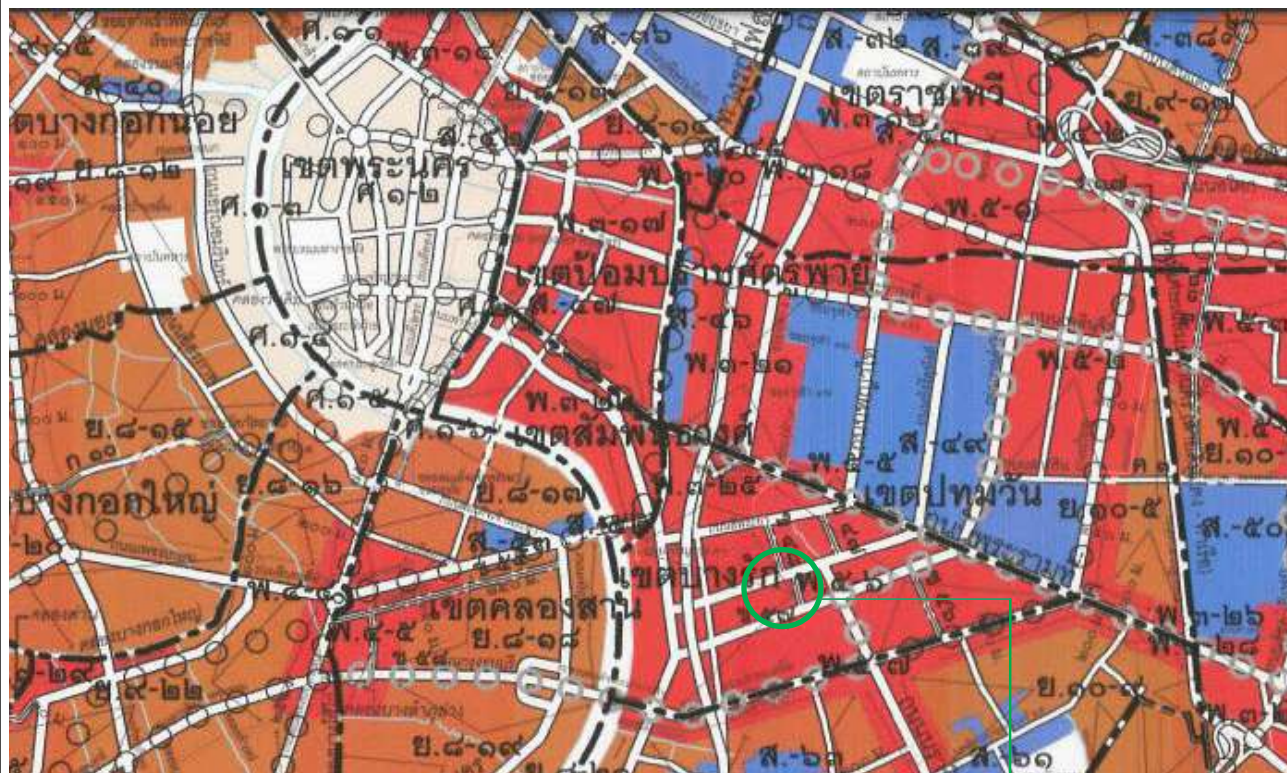
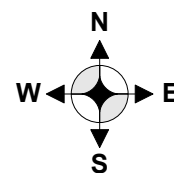
ผังอาคาร

ไม่เข้ามตราส่วน

257-2/2568

เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตึกอินทนิล คอมเพล็กซ์ ซอยนาฬิกาสาทรนครินทร์ 3 ถนนนาฬิกาสาทรนครินทร์ แขวงสีลม 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. เขตสีไม้ดมะปราง                       | อ.๓      | ที่ดินประเภทคลังสินค้า                                        |
| ๗. เขตสีเขียวมีกรอบ<br>และเส้นแยงสีเขียว | ก.๑-ก.๓  | ที่ดินประเภทอนุรักษ์<br>ชนบทและเกษตรกรรม                      |
| ๘. เขตสีเขียว                            | ก.๔-ก.๕  | ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม                                  |
| ๙. เขตสีน้ำตาลอ่อน                       | ศ.๑-ศ.๒  | ที่ดินประเภทอนุรักษ์<br>เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย |
| ๑๐. เขตสีน้ำเงิน                         | ส.       | ที่ดินประเภทสถาบันราชการ<br>การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ      |



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ไม่เข้ามาตราส่วน

257-2/2568

เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตริณีดี คอม  
เพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาส  
ราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ทางไปตู้ที่ตั้งทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ทางไปตู้ที่ตั้งทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 3 : สภาพซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าอาคารชุดตึ้นดี คอมเพล็กซ์ อาคารที่ตั้งทรัพย์สิน



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 257-2/2568

เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตึ้นดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



จุดถ่ายภาพที่ 4 : สภาพด้านหน้าอาคารชุดตริไนดี คอมเพล็กซ์ อาคารที่ตั้งทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 5 : สภาพอาคารชุดตริไนดี คอมเพล็กซ์ อาคารที่ตั้งทรัพย์สิน



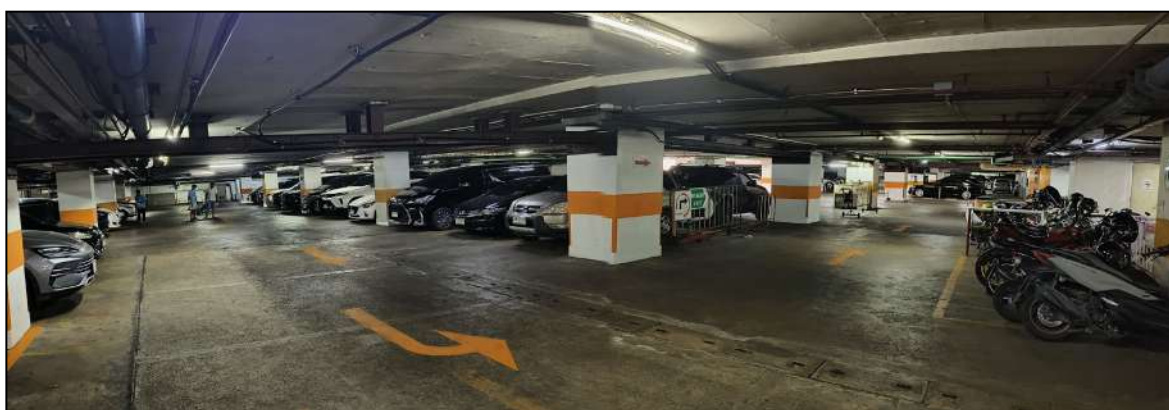
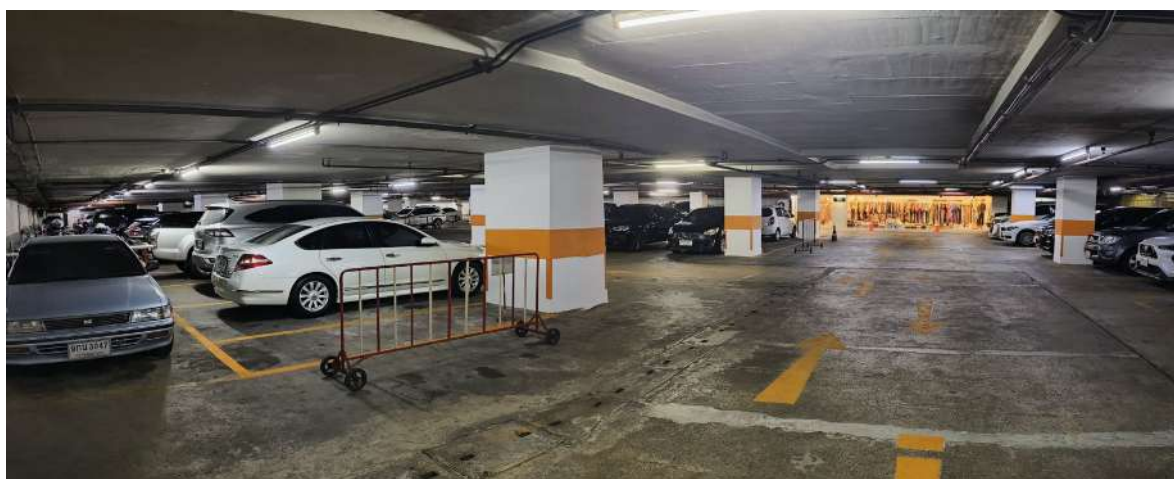
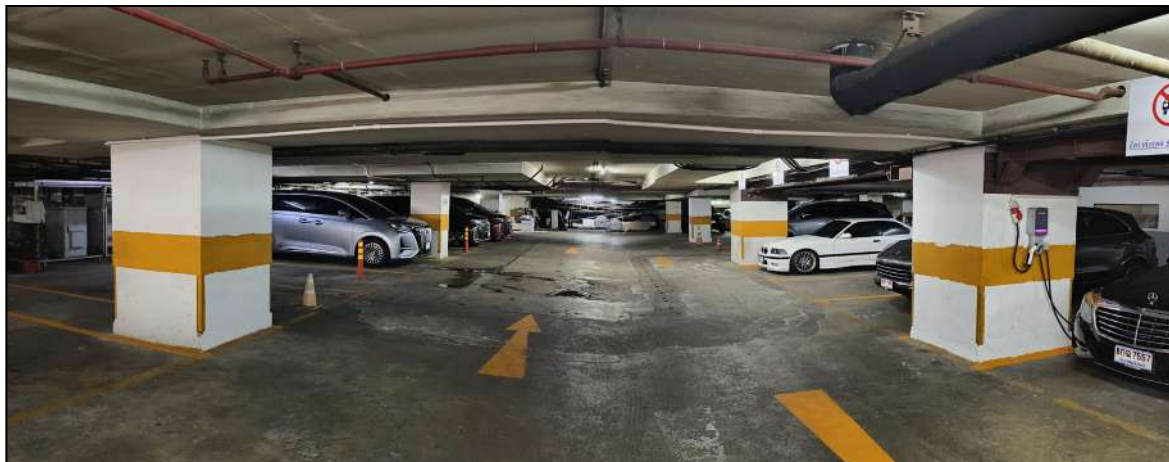
จุดถ่ายภาพที่ 6 : สภาพถนนภายในโครงการอาคารชุดตริไนดี คอมเพล็กซ์ ผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 257-2/2568

เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตริไนดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



สภาพที่จอดรถภายในอาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์ บริเวณชั้นใต้ดิน



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 257-2/2568

เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



สภาพด้านหน้าบริเวณทางเข้าพื้นที่ตรินิตี้ มอลล์ 3



สภาพภายในห้องชุด / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม – ตรินิตี้ มอลล์ 3)



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 257-2/2568

เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตรินิตี้ คอม  
เพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาส  
ราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



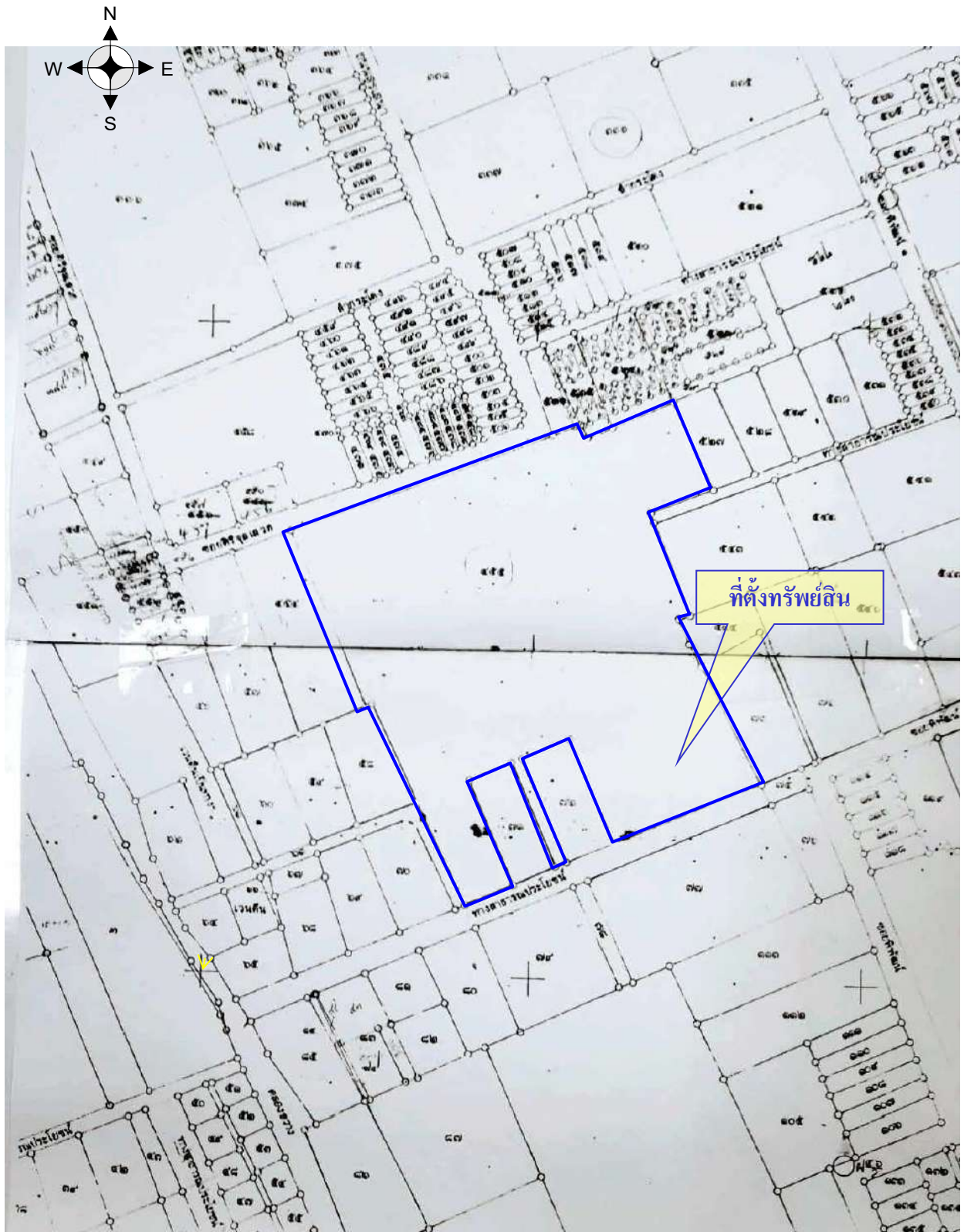
สภาพภายในห้องชุด / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม – ตรีนิตี้ มอลล์ 3)



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 257-2/2568

เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตรีนิตี้ คอม  
เพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาส  
ราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



ระวางแผนที่

ไม่เข้ามาตราส่วน

257-2/2568



บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



**กรมธนารักษ์**  
**The Treasury Department**

**ราคาประเมินห้องชุด**

**สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร**

**วันที่บังคับใช้ 1 มกราคม 2564**

**ชื่ออาคารชุด : ดรินดี คอมเพล็กซ์**

**ที่ตั้ง : ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3**

**ถนน : นราธิวาสราชนครินทร์**

**ตำบล/แขวง :**

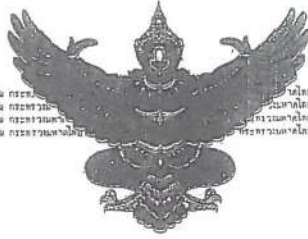
**อำเภอ/เขต : บางรัก**

**จังหวัด : กรุงเทพมหานคร**

**ประเภทอาคารชุด : อาคารชุดพักอาศัย**

**ราคาประเมินรายชั้น**

| อาคาร | ชั้น                     | ราคาประเมิน (บาท/<br>ตร.ม.) | ประเภทห้องชุด                                                     | เลขที่ห้อง |
|-------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------|
| -     | ชั้นใต้ดิน-<br>ชั้นที่ 5 | -                           | พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางและที่จอดรถยนต์ส่วน<br>กลางไม่ประเมินราคา |            |
| -     | ใต้ดิน                   | 51,600                      | ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า(ห้องชุดพาณิชย์<br>กรรม)                  |            |
| -     | 1                        | 52,100                      | ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า(ห้องชุดพาณิชย์<br>กรรม)                  |            |
| -     | 1                        | 46,600                      | ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุด<br>สำนักงาน)                    |            |
| -     | 6                        | 47,100                      | ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุด<br>สำนักงาน)                    |            |
| -     | 7                        | 47,100                      | ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุด<br>สำนักงาน)                    |            |
| -     | 8                        | 47,100                      | ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุด<br>สำนักงาน)                    |            |
| -     | 9                        | 47,600                      | ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุด<br>สำนักงาน)                    |            |
| -     | 10                       | 39,700                      | ห้องชุดพักอาศัย                                                   |            |
| -     | 11                       | 39,800                      | ห้องชุดพักอาศัย                                                   |            |
| -     | 12                       | 39,900                      | ห้องชุดพักอาศัย                                                   |            |



ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ (สาร)

ตำบล มาะรัง

อำเภอ

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

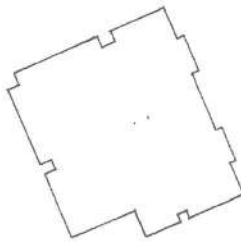
บันทึกสิทธิกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่บริษัท ตรียพย คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด (มหาชน) ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่ ๑

ถนน สี่แยกสวนหลวง ตำบล/แขวง สี่แยก อำเภอบางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังที่ดิน



กรณีของที่ดิน



8221-8901804-S06-0001

PAN-BMB 0 ทรัพย์สินของกรมที่ดิน

มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๑๔๗.๕๖ ตารางเมตร สูง ๓.๕๐ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน ๕๖ ส่วน ใน ๑๐๕ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราช ๒๕๒๖

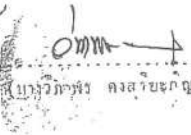
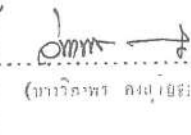


# สารบัญชีจดทะเบียน

| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี                                                                                                                               | ประเภท<br>การจดทะเบียน                                    | ผู้ให้สัญญา                                       | ผู้รับสัญญา                                                                                                  | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>ลงลายมือชื่อ ประจำที่บตรา             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 27 ธ.ค. 2528                                                                                                                                            | จำนวน<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนวน)                    | บริษัท ตริทิพย์ คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนวน<br><br>ให้เงินกู้ยืมจำนวน 2,700,000 บาท<br>ตามสัญญาฉบับที่ 2-7-ธ.ย. 2528  | (ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันทน์<br><br>(นายอารักษ์ บุณย์ชูธรรม) |
| 26 ธ.ค. 2528                                                                                                                                            | จำนวนเพิ่ม<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนวน) | บริษัท ตริทิพย์ คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนวน<br><br>ให้เงินกู้ยืมจำนวน 2,700,000 บาท<br>ตามสัญญาฉบับที่ 2-6-ธ.ย. 2528  | (ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันทน์<br><br>(นายอารักษ์ บุณย์ชูธรรม) |
| 2 พ.ค. 2528                                                                                                                                             | จำนวนเพิ่ม<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนวน) | บริษัท ตริทิพย์ คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนวน<br><br>ให้เงินกู้ยืมจำนวน 2,700,000 บาท<br>ตามสัญญาฉบับที่ 2-2-พ.ค. 2528  | (ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันทน์<br><br>(นายอารักษ์ บุณย์ชูธรรม) |
| 9 พ.ค. 2528                                                                                                                                             | จำนวนเพิ่ม<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนวน) | บริษัท ตริทิพย์ คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนวน<br><br>ให้เงินกู้ยืมจำนวน 2,700,000 บาท<br>ตามสัญญาฉบับที่ 2-9-พ.ค. 2528  | (ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันทน์<br><br>(นายอารักษ์ บุณย์ชูธรรม) |
| 26 เม.ย. 2531                                                                                                                                           | จำนวนเพิ่ม<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนวน) | บริษัท ตริทิพย์ คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนวน<br><br>ให้เงินกู้ยืมจำนวน 2,700,000 บาท<br>ตามสัญญาฉบับที่ 2-6-เม.ย. 2531 | (ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันทน์<br><br>(นายอารักษ์ บุณย์ชูธรรม) |
| ห้องชุดนี้รับภาระหนี้จำนวนตามสัญญาจำนวน 2,700,000 บาท<br>และบันทึกข้อตกลงกู้ยืมเงินจำนวน 2,700,000 บาท<br>เป็นเงิน ค่าเช่าห้องพัก 6 เดือน โดยยกเว้นภาษี |                                                           |                                                   |                                                                                                              | (ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันทน์<br><br>(นายอารักษ์ บุณย์ชูธรรม) |

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

หนังสือของเจ้าหน้าที่ ๔๒๕ ข้ออาการที่ ๓๖๖ ๑๐๖๓๖๖๖ อำเภอ นคร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี     | ประเภท<br>การจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา                                                                                          | ผู้รับสัญญา                        |                                                                                       |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| วันที่ ๑๓ มีนาคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๔ | จำนอง<br>เป็นประกัน    | บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด                                                                    | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง |    |
|                               | ลำดับเลขรวม            | จำกัด                                                                                                |                                    |                                                                                       |
|                               |                        | หนึ่งร้อยสี่หมื่นแปด บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด                                               |                                    |                                                                                       |
|                               | ข้อ ๓๑                 | ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด แล้ว<br>ตามบันทึกข้อตกลง ณ วันที่ ๑๓ มี.ค. ๒๕๓๔ |                                    |                                                                                       |
| วันที่ ๒๔ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | ปลอดจำนอง              | ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด<br>๒๓ มี.ค. ๒๕๓๕                                                                | บริษัท ตรีทิพย์คอมพิวเตอร์ จำกัด   |    |
|                               | ข้อ ๓๒                 | ๒๔ มี.ค. ๒๕๓๕                                                                                        |                                    |                                                                                       |
| วันที่ ๒๔ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | ปลอดจำนอง              | ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด<br>๒๓ มี.ค. ๒๕๓๕                                                                | บริษัท ตรีทิพย์คอมพิวเตอร์ จำกัด   |  |
|                               | ข้อ ๓๒                 | ๒๔ มี.ค. ๒๕๓๕                                                                                        |                                    |                                                                                       |
| วันที่ ๒๔ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | ปลอดจำนอง              | ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด<br>๒๓ มี.ค. ๒๕๓๕                                                                | บริษัท ตรีทิพย์คอมพิวเตอร์ จำกัด   |  |
|                               | ข้อ ๓๒                 | ๒๔ มี.ค. ๒๕๓๕                                                                                        |                                    |                                                                                       |

66W470  
11/17/70

| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี      | ประเภท<br>การจดทะเบียน                      | ผู้ให้สัญญา                                                                                                                                    | ผู้รับสัญญา                                                                                                                                                                                    | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>ลงลายมือชื่อ ประจำตรา |
|--------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| วันที่ ๒๔ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕  | ไม่จดจำแนก<br>เพิ่มหลักกรรม<br>รวมสิทธิบุตร | ธนาคาร กรุงไทย จำกัด<br><small>วัตถุประสงค์การจัดทำหนังสือจะ สัญญา<br/>เมื่อวันที่ ๑ ก.ค. ๒๕๒๙<br/>๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕</small>                        | บริษัท อริทรัพย์ คอมเพิล็กซ์ จำกัด                                                                                                                                                             | นายวิชาพร คงดิษฐ์ใหญ่<br>                   |
| วันที่ ๒๔ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕  | ไม่จดจำแนก<br>ลดหนี้ของบุตร                 | ธนาคาร กรุงไทย จำกัด<br><small>วัตถุประสงค์การจัดทำหนังสือจะ สัญญา<br/>เมื่อวันที่ ๑ ก.ค. ๒๕๒๙<br/>๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕</small>                        | บริษัท อริทรัพย์ คอมเพิล็กซ์ จำกัด                                                                                                                                                             | นายวิชาพร คงดิษฐ์ใหญ่<br>                   |
| วันที่ ๒๕ ธันวาคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๖ | ไม่จดจำแนก<br>รวมหนี้ของบุตร                | บริษัท อริทรัพย์ คอมเพิล็กซ์ จำกัด<br><small>วัตถุประสงค์การจัดทำหนังสือจะ สัญญา<br/>เมื่อวันที่ ๑ ก.ค. ๒๕๒๙<br/>๒๕ ธ.ค. ๒๕๓๖</small>          | นางสาวอรอนงค์ ชักัด<br>สุรินทร์จิวทอง                                                                                                                                                          | นายวิชาพร คงดิษฐ์ใหญ่<br>                   |
| วันที่ ๒๘ กรกฎาคม<br>พ.ศ. ๒๕๔๓ | โอนสิทธิ์การ<br>รับจำนวน<br>โฉนดที่ดิน      | ธนาคารธนชาต จำกัด<br>(มหาชน)<br>ธนาคารธนชาต<br><small>วัตถุประสงค์การจัดทำหนังสือจะ สัญญา<br/>เมื่อวันที่ ๑ ก.ค. ๒๕๒๙<br/>๒๘ ก.ค. ๒๕๔๓</small> | บริษัท บริหารสินทรัพย์<br>เพชรบุรี จำกัด<br>จำกัด มีมติได้<br>สถาปนาเป็นบริษัทมหาชนแล้ว จึงใช้ชื่อใหม่ว่า<br>ธนาคารธนชาต จำกัด(มหาชน)                                                          | นายวิชาพร คงดิษฐ์ใหญ่<br>                   |
| วันที่ ๒๘ กรกฎาคม<br>พ.ศ. ๒๕๔๓ | โอนสิทธิ์การ<br>รับจำนวน<br>โฉนดที่ดิน      | บริษัท บริหารสินทรัพย์<br>เพชรบุรี จำกัด                                                                                                       | บริษัท บริหารสินทรัพย์ไทย<br>ผู้รับโอน<br><br>การโอนสิทธิ์การรับจำนวนรายให้เป็นค่า<br>ดำเนินการตามนโยบายมาตรา ๖๐ มาตรา ๖๑<br>และมาตรา ๔๐ แห่งพระราชกำหนด<br>บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๓ | นายวิชาพร คงดิษฐ์ใหญ่<br>                   |

| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี      | ประเภท<br>การจดทะเบียน | ผู้เสีย<br>ภาษี                                                     | ผู้รับสัญญา                                                  | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>ลงชื่อและประทับตรา |
|--------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| วันที่ ๓ มิถุนายน<br>พ.ศ. ๒๕๕๔ | ปลอดจํานอง             | บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย                                            | บริษัท ศรีวิทย์ คอมพิวเตอร์<br>จำกัด                         | (นายพัลลภ สร้อยทอง)                      |
|                                |                        | ห้องชุดสี่พันจากการจํานอง<br>๓๒๔/๕๓/๗๖ ตาม<br>ปลอดการจํานองฉบับ ๓.๕ | ตามสัญญาฉบับ<br>นี้เพื่อกู้ยืมเงิน<br>๓๒๔/๕๓/๗๖              |                                          |
| วันที่ ๓ มิถุนายน<br>พ.ศ. ๒๕๕๔ | ราย                    | บริษัท ศรีวิทย์ คอมพิวเตอร์<br>จำกัด                                | บริษัท ศรีวิทย์ แอสเซท จำกัด                                 | (นายพัลลภ สร้อยทอง)                      |
| วันที่ 29 สิงหาคม<br>พ.ศ. 2556 | เข้ามีกำหนด<br>สามปี   | บริษัท ศรีวิทย์ แอสเซท จำกัด                                        | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ<br>สิทธิการเช่าบริษัท<br>ผู้เช่า | (นายพัลลภ สร้อยทอง)                      |



ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๐  
ที่ดิน ( สหกร )  
ตำบล บางรัก  
อำเภอ กรุงเทพมหานคร  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

ที่ตั้งของชุด

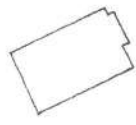
ห้องชุดเลขที่ ๕๓๕/๑  
ชั้นที่ ๑  
อาคารเลขที่ ๕๒๕  
ชื่ออาคารชุด ครีนิค คอมเพล็กซ์  
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๗/๒๕๓๐

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ บริษัท ครีนิค คอมเพล็กซ์ คอนโดเนียม จำกัด ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๕๒๕ หมู่ที่ ๑  
ถนน...  
ถนน... ตำบล... อำเภอ... จังหวัด... กรุงเทพมหานคร  
ประกอบ/ด้วย... สิริจุลเสวก ตำบล/แขวง... อำเภอ/เขต... จังหวัด... กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด



มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๕๕.๙๖ ตารางเมตร คูณ ๓.๐๐ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน ๑๖๖ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ ๑๑ เดือน เดือน ปีที่... พุทธศักราช ๒๕๓๖



๒๓ ๐๑๒๗๖๔

(นางศิริพร) ผู้เขียน  
นายพรหม สดุดะนิมิตต์  
(นายอารักษ์ นนทชัย)

สารบัญจุดทะเลเบียน

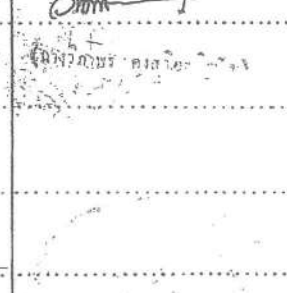
| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี | ประเภท<br>การจดทะเบียน                                    | ผู้ให้สัญญา                                      | ผู้รับสัญญา                                                      | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>ลงลายมือชื่อ ประจำที่ตรา                |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 27 ส.ย. 2528              | จำนอง<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนอง)                    | บริษัท ตรีกหทัย คอมเพ็คทซ์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | กรุงเทพมหานคร จากัด<br>ผู้รับจำนอง<br><br>27 ส.ย. 2528           | (ลงชื่อ) นายจวบ กุลณนันทน์<br><br>(นายอรรถสิทธิ์ บุณยะสุนทร)  |
| 20 ส.ค. 2528              | จำนองเพิ่ม<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนอง) | บริษัท ตรีกหทัย คอมเพ็คทซ์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | กรุงเทพมหานคร จากัด<br>ผู้รับจำนอง<br><br>20 ส.ค. 2528           | (ลงชื่อ) นายจวบ กุลณนันทน์<br><br>(นายอรรถสิทธิ์ บุณยะสุนทร)  |
| - 2 ก.ค. 2528             | จำนอง<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนอง)                    | บริษัท ตรีกหทัย คอมเพ็คทซ์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จ.<br>ผู้รับจำนอง<br><br>2 ก.ค. 2528               | (ลงชื่อ) นายจวบ กุลณนันทน์<br><br>(นายอรรถสิทธิ์ บุณยะสุนทร)  |
| - 9 ก.ค. 2528             | จำนอง<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนอง)                    | บริษัท ตรีกหทัย คอมเพ็คทซ์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จากัด<br>ผู้รับจำนอง<br><br>9 ก.ค. 2528            | (ลงชื่อ) นายจวบ กุลณนันทน์<br><br>(นายอรรถสิทธิ์ บุณยะสุนทร)  |
| - 6 . . 2531              | เงินจาก<br>เงินออม<br>ประกันกรณี<br>เสียชีวิต             | บริษัท ตรีกหทัย คอมเพ็คทซ์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ<br>ผู้รับจำนอง<br><br>27 ส.ย. 2528<br>28 ส.ย. 2531 | (นางพวงเพชร เจริญวิริยะภาพ)<br><br>(นายอรรถสิทธิ์ บุณยะสุนทร) |

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

แผ่นที่.....๒.....

หน้า ก.

กรมสิทธิห้องเลขที่ ๔๒๕/๑ ชื่ออาคารชุด ๑๖๖๑ ดอนเทรลล์ อำเภอ นนทบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี     | ประเภท<br>การจดทะเบียน     | ผู้ให้สัญญา                                                                                                                                           | ผู้รับสัญญา                                       | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>ลงชื่อและประทับตรา                                              |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| วันที่ ๑๓ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | แปลงที่ดิน                 | บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>โดยมอบหมายให้ นาย.....<br>ตำแหน่ง ผู้จัดการ<br>วันที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕<br>บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>เลขที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕ | บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>เลขที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕ |    |
| วันที่ ๑๓ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | ห้องชุด พื้น<br>หลักทรัพย์ | บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>โดยมอบหมายให้ นาย.....<br>ตำแหน่ง ผู้จัดการ<br>วันที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕<br>บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>เลขที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕ | บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>เลขที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕ |    |
| วันที่ ๑๓ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | ห้องชุด พื้น<br>หลักทรัพย์ | บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>โดยมอบหมายให้ นาย.....<br>ตำแหน่ง ผู้จัดการ<br>วันที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕<br>บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>เลขที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕ | บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>เลขที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕ |  |
| วันที่ ๑๓ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | ห้องชุด พื้น<br>หลักทรัพย์ | บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>โดยมอบหมายให้ นาย.....<br>ตำแหน่ง ผู้จัดการ<br>วันที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕<br>บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>เลขที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕ | บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>เลขที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕ |  |
| วันที่ ๑๓ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | ห้องชุด พื้น<br>หลักทรัพย์ | บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>โดยมอบหมายให้ นาย.....<br>ตำแหน่ง ผู้จัดการ<br>วันที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕<br>บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>เลขที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕ | บริษัท กรุงเทพธนบุรี จำกัด<br>เลขที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕ |  |



( ๑๖๒ )



ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓๓

ที่ดิน ( ๔๔๔ )

ตำบล บางรัก

อำเภอ กรุงเทพมหานคร

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๒๒ ตารางวา

บัญชีกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ที่ตั้งของที่ดิน

ฝั่งใต้เลขที่ ๔๒๕/๖

ชั้นที่ ๑

อาคารเลขที่ ๔๒๕

ชื่ออาคารชุด ตรินิต คอมเพล็กซ์

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๒/๒๕๓๑

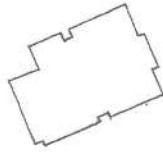
ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ บรมพร พรทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม กรุงเทพมหานคร ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่ ๑

ถนน สี่แยก

ตรอก/ซอย สี่แยก ถนน/ทาง สี่แยก อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังที่ดิน



มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๐.๐๘.๕๗ ตารางเมตร สูง ๓.๐๐ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน ๖๓๓ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบเอ็ด



( พงศพรพรหม )

( พงศพรพรหม )

( พงศพรพรหม )

( พงศพรพรหม )

( พงศพรพรหม )

๑๒๓ ๐๑๒๗๖๕

# สารบัญจดทะเบียน

| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี | ประเภท<br>การจดทะเบียน                                    | ผู้ให้สัญญา                                                                                                                            | ผู้รับสัญญา                                                        | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>ลงลายมือชื่อ ประจำตรา        |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 27 ส.ย. 2528              | จำนอง<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนอง)                    | บริษัท ศรีวิทย์ คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด                                                                                      | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง<br><br>สำนักงาน<br>27-ส.ย. 2528 | (ลงชื่อ) นาย...<br><br>(นายอรรถสิทธิ์ นุชนนเศรษฐ์) |
| 28 ส.ย. 2528              | จำนองเพิ่ม<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนอง) | บริษัท ศรีวิทย์ คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด<br>ที่ดินแปลง...<br>ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์<br>ลงวันที่ 28 ส.ย. 2528 | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง<br><br>สำนักงาน<br>28 ส.ย. 2528 | (ลงชื่อ) นาย...<br><br>(นายอรรถสิทธิ์ นุชนนเศรษฐ์) |
| 2 ก.ค. 2529               | จำนองเพิ่ม<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนอง) | บริษัท ศรีวิทย์ คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด<br>ที่ดินแปลง...<br>ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์<br>ลงวันที่ 2 ก.ค. 2529  | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง<br><br>สำนักงาน<br>2 ก.ค. 2529  | (ลงชื่อ) นาย...<br><br>(นายอรรถสิทธิ์ นุชนนเศรษฐ์) |
| 9 ก.ค. 2529               | จำนองเพิ่ม<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนอง) | บริษัท ศรีวิทย์ คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด<br>ที่ดินแปลง...<br>ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์<br>ลงวันที่ 9 ก.ค. 2529  | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง<br><br>สำนักงาน<br>9 ก.ค. 2529  | (ลงชื่อ) นาย...<br><br>(นายอรรถสิทธิ์ นุชนนเศรษฐ์) |
| 11 ก.ค. 2531              | จำนองเพิ่ม<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนอง) | บริษัท ศรีวิทย์ คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด<br>ที่ดินแปลง...<br>ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์<br>ลงวันที่ 11 ก.ค. 2531 | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง<br><br>สำนักงาน<br>11 ก.ค. 2531 | (ลงชื่อ) นาย...<br><br>(นายอรรถสิทธิ์ นุชนนเศรษฐ์) |
| 27 ส.ย. 2528              | จำนอง<br>เป็นประกัน<br><br>(ครอบจำนอง)                    | บริษัท ศรีวิทย์ คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด                                                                                      | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง<br><br>สำนักงาน<br>27 ส.ย. 2528 | (ลงชื่อ) นาย...<br><br>(นายอรรถสิทธิ์ นุชนนเศรษฐ์) |

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

มติที่ของชุดเลขที่ ๑๒๕/๒ ชื่ออาคารชุด สหกรณ์ อพาร์ตเมนต์ อำเภอ เมือง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี   | ประเภท<br>การจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา                                                                                                                              | ผู้รับสัญญา                                                                            | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>ลงลายมือชื่อ ประจำตบตรา |
|-----------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| มติที่ ๑๓ สภาฯ<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | จดทะเบียน              | สภาอาคารชุด จำกัด<br>ตั้งขึ้นเป็นกรรมการของสหกรณ์<br>อาคารชุดเลขที่ ๑๒๕ อ.ย. ๒๕๓๕<br>โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยเช่าของ<br>วันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๕ | บริษัท ศิริวิทย์ อพาร์ตเมนต์ จำกัด<br>โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยเช่า<br>วันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๕ | Onth - 1<br>(นายวิเศษ ลาภวิเศษ)               |
|                             |                        | บริษัท ศิริวิทย์ อพาร์ตเมนต์ จำกัด<br>โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยเช่า<br>วันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๕                                                   | บริษัท ศิริวิทย์ อพาร์ตเมนต์ จำกัด<br>โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยเช่า<br>วันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๕ |                                               |
| มติที่ ๑๓ สภาฯ<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | จดทะเบียน              | สภาอาคารชุด จำกัด<br>ตั้งขึ้นเป็นกรรมการของสหกรณ์<br>อาคารชุดเลขที่ ๑๒๕ อ.ย. ๒๕๓๕<br>โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยเช่าของ<br>วันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๕ | บริษัท ศิริวิทย์ อพาร์ตเมนต์ จำกัด<br>โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยเช่า<br>วันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๕ | Onth - 1<br>(นายวิเศษ ลาภวิเศษ)               |
| มติที่ ๑๓ สภาฯ<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | จดทะเบียน              | สภาอาคารชุด จำกัด<br>ตั้งขึ้นเป็นกรรมการของสหกรณ์<br>อาคารชุดเลขที่ ๑๒๕ อ.ย. ๒๕๓๕<br>โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยเช่าของ<br>วันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๕ | บริษัท ศิริวิทย์ อพาร์ตเมนต์ จำกัด<br>โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยเช่า<br>วันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๕ | Onth - 1<br>(นายวิเศษ ลาภวิเศษ)               |
| มติที่ ๑๓ สภาฯ<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | จดทะเบียน              | สภาอาคารชุด จำกัด<br>ตั้งขึ้นเป็นกรรมการของสหกรณ์<br>อาคารชุดเลขที่ ๑๒๕ อ.ย. ๒๕๓๕<br>โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยเช่าของ<br>วันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๕ | บริษัท ศิริวิทย์ อพาร์ตเมนต์ จำกัด<br>โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยเช่า<br>วันที่ ๑๓ ส.ค. ๒๕๓๕ | Onth - 1<br>(นายวิเศษ ลาภวิเศษ)               |

สารบัญจุดทางเขียน (ใบต่อ)

จังหวัด

| วันที่ เดือน ปี                | ประเภท<br>การจดทะเบียน                   | ผู้ให้สัญญา                   | ผู้รับสัญญา                                   | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>ลงลายมือชื่อ ประจำที่ตรา |
|--------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| วันที่ ๒๑ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๖  | กำหนดให้ผลประโยชน์<br>กำหนดให้ผลประโยชน์ | บริษัท ทรัพย์ ดมเพ็ญ          | สหกรณ์การเกษตร จำกัด                          | (นายดุสิต วรรณสุข)                             |
| วันที่ ๒๕ สิงหาคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๖ | โอนจากจำนวน<br>รวมของธุรกิจ              | ธนาคารนครไทย จำกัด<br>(มหาชน) | บริษัท ทรัพย์ ดมเพ็ญ<br>จำกัด                 | (นายวิสุทธิ์ วงศ์สุทธิ)                        |
| วันที่ ๒๕ สิงหาคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๖ | โอนจากจำนวน<br>รวมของธุรกิจ              | บริษัท ทรัพย์ ดมเพ็ญ<br>จำกัด | นางสาวอสังหาสินทรัพย์<br>และนิติการเช่าที่ดิน | (นายวิสุทธิ์ วงศ์สุทธิ)                        |



ตำแหน่งที่ดิน

๕๓๐

โฉนดที่ดินที่ (สาร)

ตำบล บางรัก

อำเภอ

กรุงเทพมหานคร

จังหวัด

เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

บันทึกสิทธิกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

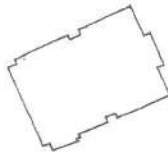
ให้แก่บริษัท ทรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด (มหาชน) ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่

ถนน สีสม ตำบล/แขวง สีสม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กรอก/ชื่อย

สิทธิผู้เช่า

แผนผังที่ดิน



มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๑๑๖.๘๗ ตารางเมตร สูง ๓.๐๐ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน ๖๖ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราช ๒๕๒๖



๐๑๒/๖๖

(นางศิริพรรณ) ผู้รับ  
นายสม วัฒนศิริ  
(นายอารักษ์ ขุนประเสริฐ)

# การบัญชีทะเบียน



| จดทะเบียน<br>วันที่ เดือน ปี | ประเภท<br>การจดทะเบียน                                                                                                       | ผู้ให้สัญญา                                       | ผู้รับสัญญา                                                                                                                                         | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>ลงลายมือชื่อ ประจำที่ตรา        |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 27-ธ.ย. 2528                 | จำหน่าย<br>เป็นประกัน<br>(ครอบจำนอง)                                                                                         | บริษัท ศรีวิชัย คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง<br>27-ธ.ย. 2528                                                                                                  | (ลงชื่อ) นายจรัส กลทนต์<br>(นายจรัส นุชชัยเชิดสร)     |
| 28-ธ.ย. 2528                 | จำหน่าย<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br>(ครอบจำนอง)                                                                           | บริษัท ศรีวิชัย คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง<br>ที่ดินแปลงที่ 1 การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์<br>ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์<br>ลงวันที่ 28-ธ.ย. 2528 | (ลงชื่อ) นายจรัส กลทนต์<br>(นายจรัส นุชชัยเชิดสร)     |
| 2-ก.ค. 2528                  | จำหน่าย<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br>(ครอบจำนอง)                                                                           | บริษัท ศรีวิชัย คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง<br>ที่ดินแปลงที่ 2 การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์<br>ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์<br>ลงวันที่ 2-ก.ค. 2528  | (ลงชื่อ) นายจรัส กลทนต์<br>(นายจรัส นุชชัยเชิดสร)     |
| 9-ก.ค. 2528                  | จำหน่าย<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br>(ครอบจำนอง)                                                                           | บริษัท ศรีวิชัย คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง<br>ที่ดินแปลงที่ 3 การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์<br>ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์<br>ลงวันที่ 9-ก.ค. 2528  | (ลงชื่อ) นายจรัส กลทนต์<br>(นายจรัส นุชชัยเชิดสร)     |
| 17-ก.ค. 2531                 | จำหน่าย<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br>ที่ 4                                                                                 | บริษัท ศรีวิชัย คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง                                                                                                                  | (นางพวงเพชร เจริญวิริยะภาพ)<br>(นายจรัส นุชชัยเชิดสร) |
|                              | ห้องชุดที่ 1 อาคารพาณิชย์ 10 ชั้น<br>เลขที่ 10/10 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร 10110<br>เป็นเงิน หัก ส่วนที่ต้องเสียภาษีเงินได้ |                                                   | 27-ธ.ย. 2528<br>28-ธ.ย. 2528<br>2-ก.ค. 2528                                                                                                         | (นายจรัส นุชชัยเชิดสร)                                |

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรมที่ดินจังหวัดนนทบุรี ๑๒๕/๓ ใช้อาคารที่ ๓๖๖ ถนนพหลโยธิน อำเภอ นนทบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี     | ประเภท<br>การจดทะเบียน                                        | ผู้ให้สัญญา                                                                                                 | ผู้รับสัญญา                                                            | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>กรมที่ดินจังหวัดนนทบุรี |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| วันที่ ๑๓ มีนาคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๔ | จำนอง<br>เป็นประกัน<br>ที่ดินโฉนด<br>ที่ดินโฉนด<br>ที่ดินโฉนด | บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด<br>บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด<br>บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง                                     |                                               |
| วันที่ ๒๔ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | โฉนดที่ดิน<br>โฉนดที่ดิน                                      | ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด<br>บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด<br>บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด              | บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด<br>บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด |                                               |
| วันที่ ๒๔ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | โฉนดที่ดิน<br>โฉนดที่ดิน                                      | ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด<br>บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด<br>บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด              | บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด<br>บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด |                                               |
| วันที่ ๒๔ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | โฉนดที่ดิน<br>โฉนดที่ดิน                                      | ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด<br>บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด<br>บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด              | บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด<br>บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด |                                               |
| วันที่ ๒๔ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | โฉนดที่ดิน<br>โฉนดที่ดิน                                      | ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด<br>บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด<br>บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด              | บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด<br>บริษัท ตรีทรี คอมเมอร์เชียล จำกัด |                                               |

กรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๕๒๕/๓ ชื่ออาคารชุด ตึก ๒๒๒ อาคาร ๒๒๒ อำเภอ นครฯ จังหวัด นครราชสีมา

[illegible]



৬৭০

ភ្នំពេញ

भाग

શ્રીગણેશ

จังหวัด

12.

Y12 N1 Y12 N1 Y12 N1 Y12 N1

លោក ឈ ឆ ឡាន គឺជា អ្នកស្រាវជ្រាវ

ທີ່ຈັ່ງທ້ອງຟຸດ

ห้องเลขที่ ๔๒๕/๕

2

1922

๔๔๔

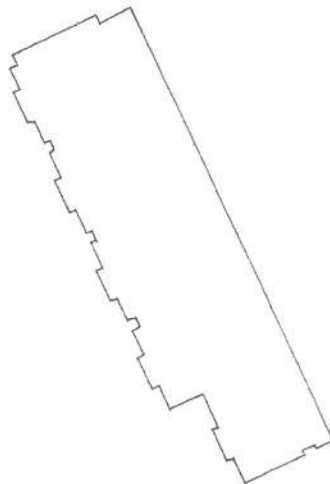
๖) ความเป็นมาของโครงการ

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

จดกลโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๒๒

ใบกำกับบริษัท ตราทิพย์ คอมพิวเตอร์ คอนโดเนียม จักรวรรดิไทย ... อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่ ...

ถนน..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....  
โทรศ./ โทร..... สิริจุลเสวก ตำบล/ แขวง..... อำเภ/ เขต..... จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด

มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เพื่อประมาณ  $225.0m$  ตารางเมตร สูง  $7.00$  เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง จำนวน ๕๖ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ .....



১৯৯

012767

(ศาสตราจารย์ ดร.) ศิริ มีชัย




(นายอรรถพร นนทชัย)

# สารบัญจดทะเบียน

| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี | ประเภท<br>การจดทะเบียน                                                                                                                     | ผู้ให้สัญญา                                       | ผู้รับสัญญา                                                                                                                                       | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>ลงลายมือชื่อ ประจำบัตร         |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 27 ต.ย. 2528              | จำนอง<br>เป็นประกัน<br>(ครอบจำนอง)                                                                                                         | บริษัท ศรีวิชัย คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง<br>ลงวันที่ 27 ต.ย. 2528                                                                                       | (ลงชื่อ) นายวิชา กุลทนต์<br>(นายอารักษ์ บุณย์เชื้อว) |
| 28 ต.ย. 2528              | จำนองเพิ่ม<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br>(ครอบจำนอง)                                                                                      | บริษัท ศรีวิชัย คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง<br>ที่ดินแปลงที่ 1 การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์<br>ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์<br>ลงวันที่ 28 ต.ย. 2528 | (ลงชื่อ) นายวิชา กุลทนต์<br>(นายอารักษ์ บุณย์เชื้อว) |
| 2 พ.ค. 2528               | จำนองเพิ่ม<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br>(ครอบจำนอง)                                                                                      | บริษัท ศรีวิชัย คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง<br>ที่ดินแปลงที่ 2 การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์<br>ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์<br>ลงวันที่ 2 พ.ค. 2528  | (ลงชื่อ) นายวิชา กุลทนต์<br>(นายอารักษ์ บุณย์เชื้อว) |
| 9 พ.ค. 2528               | จำนองเพิ่ม<br>หลักทรัพย์<br>เป็นประกัน<br>(ครอบจำนอง)                                                                                      | บริษัท ศรีวิชัย คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง<br>ที่ดินแปลงที่ 3 การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์<br>ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์<br>ลงวันที่ 9 พ.ค. 2528  | (ลงชื่อ) นายวิชา กุลทนต์<br>(นายอารักษ์ บุณย์เชื้อว) |
| 11 พ.ค. 2531              | เงินจาก<br>จำนองเป็น<br>ประกันครั้ง<br>ที่                                                                                                 | บริษัท ศรีวิชัย คอมพิวเตอร์<br>คอนโดมิเนียม จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง                                                                                                                | (นางพวงเพชร เจริญวิริยะ)                             |
|                           | ห้องชุดที่รับภาระหนี้จำนองตามสัญญาจำนอง ส.ร. 27 ต.ย. 2528<br>และเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินจำนอง ส.ร. 26 ต.ย. 2531<br>เป็นเงิน ๓๖๖,๖๖๖ บาท |                                                   |                                                                                                                                                   |                                                      |

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

คดีที่ฟ้องคดีเลขที่ ๔๒๕/๔ ข้อหาการขัดขวางคดี ความผิดฐาน จำเลย มารัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี       | ประเภท<br>การจดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา                       | ผู้รับสัญญา                        | พยานเจ้าหน้าที่<br>คดีอาญา - ๒๕๖๒ |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| วันที่ ๑๓ มิถุนายน<br>พ.ศ. ๒๕๖๔ | จำนอง<br>เป็นประกัน    | บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด<br>ผู้รับจำนอง |                                   |
|                                 | คดีล้มละลาย            | จำเลย                             |                                    |                                   |
|                                 | ทรัพย์สิน/เงิน         | บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด |                                    |                                   |
|                                 | ทรัพย์สิน/เงิน         | บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด |                                    |                                   |
|                                 |                        | ทนายทนายอัยคดี ณ. ๑๓ มิ.ย. ๒๕๖๔   | ณ                                  |                                   |
| วันที่ ๒๕ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๖๕   | ปลดจำนอง               | ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด              | บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด  | dmh →<br>(นางวิภากร คงไชย ฐิติ)   |
|                                 | รวมหนี้ของ             | ๒๕ ม.ค. ๒๕๖๕                      | จำเลย                              |                                   |
| วันที่ ๒๕ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๖๕   | ปลดจำนอง               | ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด              | บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด  | dmh →<br>(นางวิภากร คงไชย ฐิติ)   |
|                                 | รวมหนี้ของ             | ๒๕ ม.ค. ๒๕๖๕                      | จำเลย                              |                                   |
| วันที่ ๒๕ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๖๕   | ปลดจำนอง               | ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด              | บริษัท ตรีทิพย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด  | dmh →<br>(นางวิภากร คงไชย ฐิติ)   |
|                                 | รวมหนี้ของ             | ๒๕ ม.ค. ๒๕๖๕                      | จำเลย                              |                                   |

สารบัญจุดทศนิยม (ใบต่อ)

กรรมสิทธิ์ที่ดินเลขที่ ๑๒๔/๕ ชื่ออาคารชุด ตริมิตร คอมเพล็กซ์ อำเภอ นคร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

| จัดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี     | ประเภท<br>การจัดทะเบียน                      | ผู้ให้สัญญา                                                                                                                               | ผู้รับสัญญา                      | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>ลงลายมือชื่อ ประทับตรา |
|--------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|
| วันที่ ๒๔ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕  | มัลลสารจำ ๔๐V<br>กิมหลิวภรณ์<br>รวมสิทธิ์ ๑๐ | อเนกการ กงษาภพ จำกัด<br>หลังจากพ้นจากภาระตามสัญญา<br>จำนวนฉบับลงวันที่ ๕ ก.ค. ๒๕๒๕<br>โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยจำนองลง<br>วันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕ | บริษัท ทรัพย์ร่วมทรัพย์<br>จำกัด | อเนกการ กงษาภพ<br>(นางวิภาดา ลงลายมือชื่อ)   |
| วันที่ ๒๔ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕  | มัลลสารจำ ๔๐V<br>จำกัด ๑๐V<br>รวมสิทธิ์ ๑๐   | หลังจากพ้นจากภาระตามสัญญา<br>จำนวนฉบับลงวันที่ ๑๓ มี.ค. ๒๕๓๕<br>โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยจำนองลง<br>วันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕                       | บริษัท ทรัพย์ร่วมทรัพย์<br>จำกัด | อเนกการ กงษาภพ<br>(นางวิภาดา ลงลายมือชื่อ)   |
| วันที่ ๒๑ มกราคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕  | จำนอง เงิน ๑๐๐<br>กิมหลิวภรณ์                | บริษัท ทรัพย์ร่วมทรัพย์ จำกัด<br>จำกัด                                                                                                    | บริษัท ทรัพย์ร่วมทรัพย์<br>จำกัด | อเนกการ กงษาภพ<br>(นายดุสิต วรรณสุข)         |
| วันที่ ๒๑ สิงหาคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | โฉนดที่ดิน ๑๐๐<br>กิมหลิวภรณ์                | บริษัท ทรัพย์ร่วมทรัพย์ จำกัด<br>(นางสาว)                                                                                                 | บริษัท ทรัพย์ร่วมทรัพย์<br>จำกัด | อเนกการ กงษาภพ<br>(นายวิภาดา ลงลายมือชื่อ)   |
| วันที่ ๒๑ สิงหาคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | โฉนดที่ดิน ๑๐๐<br>กิมหลิวภรณ์                | บริษัท ทรัพย์ร่วมทรัพย์ จำกัด<br>(นางสาว)                                                                                                 | บริษัท ทรัพย์ร่วมทรัพย์<br>จำกัด | อเนกการ กงษาภพ<br>(นายวิภาดา ลงลายมือชื่อ)   |
| วันที่ ๒๑ สิงหาคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๕ | โฉนดที่ดิน ๑๐๐<br>กิมหลิวภรณ์                | บริษัท ทรัพย์ร่วมทรัพย์ จำกัด<br>(นางสาว)                                                                                                 | บริษัท ทรัพย์ร่วมทรัพย์<br>จำกัด | อเนกการ กงษาภพ<br>(นายวิภาดา ลงลายมือชื่อ)   |



ได้ยื่นขอทำเอกสารแสดงมีค่าน้ำใช้และค่าน้ำเสียตามใบเสร็จรับเงิน

ชำระอากรแสตมป์ และได้ชำระค่าน้ำใช้และค่าน้ำเสียแล้วตามใบเสร็จรับเงิน  
เลขที่ ๕๕-๙๕๕๒๔๖๘๘

ฉบับที่.....

ฉบับที่.....

# หนังสือสัญญาซื้อขายห้องชุด

(นายพล สร้อยทอง)

เลขที่ที่ดินเลขที่ 530

ตำบล ราษฎร์  
อำเภอ บางรัก  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หนังสือสัญญาซื้อขายห้องชุดนี้ให้ทำเมื่อวันที่ 3 เดือน

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่ 425

ชั้นที่ 1

อาคารเลขที่ 425

ชื่ออาคารชุด ตรีนิตี้ คอนเพล็กซ์

ทะเบียนนายทะเบียนเลขที่ 8/2531

เนื้อที่ประมาณ 247.51

ตารางเมตร

มีถนน

พุทธศักราช 2554

ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร

โดยประจำตัวประชาชน

ระหว่าง บริษัทเจริญทรัพย์ คอมเพล็กซ์จำกัด

(โดยนายธนวัฒน์ สงวนเกลดี แทน)

ผู้ขาย

อาช - ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -

ครอบครัว ชิริคุณเสวต

ถนน -

หมู่ที่ -

อยู่ที่บ้านเลขที่ 425/15

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรศัพท์ -

ตำบล/แขวง สลิม

อำเภอ/เขต บางรัก

โดยประจำตัวประชาชน

กับ บริษัทเจริญทรัพย์ แอสเซทจำกัด

(โดยนายธนวัฒน์ สงวนเกลดี แทน)

ผู้ซื้อ

อาช - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -

ครอบครัว ชิริคุณเสวต

ถนน -

หมู่ที่ -

อยู่ที่บ้านเลขที่ 425/15

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรศัพท์ -

ตำบล/แขวง สลิม

อำเภอ/เขต บางรัก

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขาย

ตกลง ขาย

ห้องชุด ตามที่กล่าวข้างบนนี้แก่

บริษัทเจริญทรัพย์ แอสเซทจำกัด

เป็นเงิน 4,950,000.00

บาท

(เงินสี่ล้านเก้าแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อ

ตกลง ซื้อ

ห้องชุด ตามที่กล่าวในข้อ ๑. จาก

บริษัทเจริญทรัพย์ แอสเซทจำกัด

ข้อ ๓. ผู้ขายจะรับผิดชอบความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับ

แต่เฉพาะกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อสุขภาพอนามัยของผู้อยู่อาศัยได้

หนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่กรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อสุขภาพอนามัยของผู้อยู่อาศัยได้

แต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อสุขภาพอนามัยของผู้อยู่อาศัยได้

การดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ ๔. ไม่เกินห้าปีนับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๒ และมีหนังสือรับรองการปิดคดี

ตราไว้ที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครแล้ว

หนังสือสัญญาซื้อขายนี้ให้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินให้ฉบับ สำหรับผู้ซื้อให้ฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน )

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาซื้อขายนี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว ๐๒/๐๖/๒๕๕๔)

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว ๐๒/๐๖/๒๕๕๔)

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงชื่อ)

นายพล สร้อยทอง

นางสาว...

นางสาว...

นางสาว...

นางสาว...

นางสาว...

นางสาว...

นางสาว...

นางสาว...

นางสาว...

นางสาว...

นางสาว...

นางสาว...

นางสาว...

นางสาว...

นางสาว...

นางสาว...



## หนังสือสัญญาเช่าห้องชุด มีกำหนด ตามฉบับปี

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ 530

ตำบล ภาษี  
อำเภอ บางรัก  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่

29 เดือน

เดือน

สิงหาคม

พุทธศักราช 2556

ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ระหว่าง บริษัทครีนิตี้ แอสเซทจำกัด

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย

บิดา/มารดาชื่อ -

เลขที่ 425/15

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน -

ตำบล/แขวง สีลม

อำเภอ/เขต บางรัก

หมายเลขโทรศัพท์ -

เลขประจำตัวประชาชน

กับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกิจการ

เช่าครีนิตี้ (โดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ฟินันซ่า จำกัด โดย นายเอกกมล ณ ระนอง แทน)

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย

บิดา/มารดาชื่อ -

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 12 เลขที่

48/21,48/24

ครอก/ซอย -

ถนน สาทรเหนือ

หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง สีลม

อำเภอ/เขต บางรัก

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์ -

หมายเลขโทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้เช่า

ผู้เช่า

ให้เช่า

ห้องชุด ตามที่กล่าวไว้ในข้อ ๑

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกิจการเช่า

ครีนิตี้

เป็นเงิน 63,477,704.00

บาท

(เงินทอนหักเงินมัดจำแล้ว)

ข้อ ๒ ผู้ให้เช่า

ผู้เช่า

เช่า

ห้องชุด ตามที่กล่าวไว้ในข้อ ๑ จาก บริษัทครีนิตี้ แอสเซทจำกัด

ข้อ ๓ การเช่าเป็นไปเพื่อการพาณิชย์

ข้อ ๔ ผู้เช่าตกลงที่จะเช่าในวันออกทะเบียนการเช่า

ข้อ ๕ เดือนไปในการเช่าเป็นไปตามสัญญาแนบท้ายฉบับลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ทุกประการ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน )

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว 29/08/2556)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว 29 ส.ค. 2556

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงชื่อ)

(นายวิสุทธิ วงศ์วุฒิ)  
พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ



( ५.१. कन )

หนังสือดำเนิการจากทะเบียนนิติบุคคลอำเภอหาด

สำนักงานที่ดินจังหวัด ..กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๒๓ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๓

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคล

ศาสตราจารย์ ดร. วรวิทย์ อภัยกุล พ.ศ. ๒๕๒๖

ทะเบียนเลขที่ ๔/๒๕๖

เมื่อวันที่ ๒๓ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๓

.. โดยมิทราบการคั่งนี้

๑. รายนามคณะกรรมการ..... กว๊านพะเยา

๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ของราชการ และให้อำนาจ  
กระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามบทบัญญัติและระเบียบของเจ้าพนักงาน  
ภายในบังคับของพระราชบัญญัติการลูก ก.ร. ๒๔๖๓

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ บ้านเลขที่.....

ឈ្មោះ..... ភេទ.....

**កម្រិត / ចំណាត់**

... ភ្នំពេញ / ឧបទ្វីបស៊ីន

ចំណេញ / ខែ

บางรัก

၁၁၈၃၈

โครงการพิเศษ

— 52 —



...พนักงานเจ้าหน้าที่

คำขวัญ

.....  
**บริษัท ช่างก่อสร้าง จำกัด**

1977-1978

॥ श्रीगणेशाय नमः ॥

นิติบุคคลและการบุกรุกที่ดินของเข็กชัย ตอนโคกหินน้อย

ข้อ 1. ชื่อและสำนักงาน นิคมชลประทานทุ่งนาคบ่อนคาพระรามบุรีศรีนาคบ่อนคา พ.ศ. 2522  
เป็นนิคมชลประทานทุ่งนาคบ่อนคา พ.ศ. 2522

ชื่อ นิตยภัตอาหารสุพรรณบุรี คณะแพทย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำนักงาน 425/15 อาคารชุด ตรีวิทย์ คอนโดมิเนียม ซอยศิริวิมลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ข้อ 2. วัตถุประสงค์ นิคมชลประทานผู้ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลรักษาหรือส่วนกลางของ  
ชลประทาน ทรัพย์สิน โดยมิได้นำมากระทำการใดๆเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์  
กล่าวข้างต้นตามสัญญาเช่าของรวมภวาทินั้นของกฎหมายว่าด้วยชลประทาน ดังต่อไปนี้

- (1) จัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของสาธารณชน รวมทั้งส่วนกลางทั้งหมด
- (2) ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ในกรณีที่ลักษณะที่เช่าของรวมภวาทินั้นทรัพย์สินส่วนกลาง  
โดยสิ้นเชิงเสมอ
- (3) ควบคุมกักเก็บน้ำในอ่างเก็บน้ำชลประทานหรือเขื่อนกั้นน้ำหรือเขื่อนกั้นน้ำเพื่อประโยชน์ของ  
เจ้าของรวมภวาทินั้น

(4) ถ้าเป็นการใดๆ เพื่อประโยชน์ส่วนรวมของสังคมแล้ว หักจำนวนเงินของเจ้าพนักงาน  
ภาคีกฎหมายอาชญากรรมสาธารณะ รวมทั้งการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ... ชื่อ แล่งเบ็ดเตล็ด โฉน  
หรือรับโอน เข้าหรือโอนเข้า เข้าหรือโอนเข้า หรือโอน ... จำนวนหรือรับจำนวน ... จำนวนหรือรับจำนวน ... จำนวน  
จำนวนหรือรับโอน ... ต่อจากคนเป็นภิกษุการรับกรรมสิทธิ์ ... โฉนดในการจัดการในครัวเรือน ...  
ประสงค์ทั่ว ... เช่น ...

ข้อ ๖. การลดค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม เพื่อไม่ให้บุคคลอื่นได้เป็นเจ้าของส่วนวิฤตประสงคังกล่าว  
 ข้างตน เว้นแต่ที่บุคคลอื่นได้เป็นเจ้าของแล้ว ให้เจ้าของต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของวิฤตประสงคังกล่าว

(1) ค่าใช้จ่ายตามส่วนที่ได้รับประโยชน์ เจ้าของร่วมจะขอรวมกันออกค่าใช้จ่ายในการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากทรัพย์สินของทรัพย์สินไว้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ความส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีคือห้องชุด เช่นตามใบเช่า ค่าไฟฟ้า การดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ซึ่งเป็นการขอส่วนแบ่งตามใบเช่า

(2) ค่าใช้จ่ายตามส่วนที่ผู้ถือหุ้นหรือส่วนกลาง เจ้าของร่วมจะขอรวมกันออกค่าใช้จ่าย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นกับการดูแลรักษา เช่น ค่าจ้างคนงานการทำความสะอาด และค่าซ่อมแซมสิ่งอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับส่วนกลาง เจ้าของผู้ถือหุ้น เช่น ค่าเช่าสำนักงาน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด

- (3) การใช้เงินในการแก้ไขหรือซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงินที่มีส่วนกลาง (คือเงิน  
เจ้าของร่วม) ในการดำเนินการแก้ไขหรือซ่อมแซม อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น กรณีที่ผู้ร่วมเป็นเจ้าของ  
(4) เจ้าของร่วมอาคารมี ๒ (๒) ไม่เกิน ๕ (ห้า) คน การใช้เงินดังกล่าวสามารถทำได้โดย  
ในส่วนหนึ่งหรือทั้งในการใช้ประโยชน์ หรือทั้งในการใช้เงินดังกล่าวเพื่อใช้ในการซ่อมแซมหรือ  
การบูรณะหรือการแก้ไขหรือซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่เกี่ยวกับ ๒ (๒)  
(5) ถ้าใช้จำนวนตามข้อ ๓ (๑), (๒), (๓) ไม่เกิน ๕ (ห้า) คน เจ้าของร่วมที่มีส่วนกลางได้  
ทำการซ่อมแซมอาคาร 425/๖, 425/7, 425/8, 425/9 รูป 4 ดังรูป

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 4. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการที่อาจเกิดขึ้นเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่ไม่เป็นทรัพย์สิน  
ของการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งนี้ เว้นแต่การตั้งค่าเช่า ค่าธรรมเนียมจากที่ประชุมเจ้าของร่วม  
(1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมเช่าใช้ที่ดิน หรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างของนิติบุคคลอาคารชุด  
หรือสิ่งปลูกสร้างของอาคารชุด การใช้เงินดังกล่าว  
(2) การซื้อขายที่ดินหรือทรัพย์สิน หรือการรับโอนที่ดินหรือทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการจัดการเกี่ยวกับ  
ทรัพย์สินส่วนกลาง  
(3) การแก้ไขข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง  
(4) การก่อสร้างขึ้นเป็นการเพิ่มเติมแปลง เติมเพิ่ม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจาก  
ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ  
(5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่บุคคลภายนอก  
(6) การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เกิดขึ้นจากเหตุ หรือเป็นบางส่วน  
(7) การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ที่กฎหมายหรือข้อบังคับอาคารชุดกำหนดไว้  
เมื่อได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด

- ข้อ 5. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมอาคารชุดที่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางในทางที่ผิดตามกฎหมาย  
แห่งอาคารชุด บานด  
(1) การกระทำใดๆ ที่อาจจะเป็นการกระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการ  
กันความเสียหายของอาคาร  
(2) การกระทำใดๆ ที่ขัดขวางหรือกีดขวาง โรงเรียน สถานศึกษา หรือสถานที่อื่นใด  
หรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อื่นหรือทรัพย์สินของผู้อื่น  
(3) การกระทำใดๆ ที่ขัดขวางหรือกีดขวางการใช้ที่ดินหรือทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม  
(4) การกระทำใดๆ ที่ขัดขวางหรือกีดขวางการใช้ที่ดินหรือทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม  
(5) เจ้าของร่วม หรือเจ้าของร่วม หรือผู้ใดก็ตามที่ฝ่าฝืนข้อกำหนดหรือคำสั่งของ  
หรือเสียหาย

ข้อ 6. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

(ก) เจ้าของรวมทรัพย์สินในหอประชุมเลข 425/6, 425/7, 425/8, 425/9. รวม 4 หอประชุม คณะผู้บริหารใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง คือ เวที โรงรับจ้างพิมพ์ของอาคาร, มณเฑียรทางแจ้ง-ออกโดยคณะ 1 โรงอาหาร, โรงยิมของอาคาร, ระบบพลังงาน-น้ำ 1 โรงอาหาร และ การรักษาความปลอดภัย 1 โรงอาหาร

(ข) เวทีเวทีใดกำหนดไว้ในข้อข้างต้น เจ้าของรวมใช้ทรัพย์สินส่วนกลางโดยทางคณะกรรมการ หรือจะใช้ตามมติของคณะกรรมการชุดใด เวที

- (1) กองสร้างใหม่เพื่อใช้ของทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคาร
- (2) กองให้เลิกความเดิมของทรัพย์สินในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของรวม
- (3) คัดสร้าง รวม การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของรวมอื่น
- (4) ทำในทรัพย์สินส่วนกลางที่ปรัก เป็นที่รับเลี้ยงเจ้าของรวมอื่น

ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของรวมในหอประชุมทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 7. อัตราส่วนที่เจ้าของของชุดแต่ละหอประชุมทรัพย์สินส่วนกลาง ของหอประชุมแต่ละหอประชุมทรัพย์สินส่วนกลาง ในอัตราส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์หอประชุม

การเรียกประชุมในหอประชุมทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของรวม

ข้อ 8. การประชุมใหญ่ ในหอประชุมทรัพย์สินส่วนกลางหอประชุม นก เจ้าของรวมหอประชุมประชุม เป็นการประชุมใหญ่ครั้งแรกสุดในหอประชุมทรัพย์สินส่วนกลางหอประชุม สำหรับการประชุมใหญ่ในการต่อไปจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการบริหารการของหอประชุม การประชุมเป็นการประชุมใหญ่ของหอประชุม

ข้อ 9. การประชุมใหญ่ของเจ้าของรวม การประชุมใหญ่ของเจ้าของรวมซึ่งมีเสียงลงคะแนนในหอประชุม หอประชุมอื่น ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด จึงจะเป็นการประชุม

ในการประชุมใหญ่ ในหอประชุมที่ประชุมเลือกเจ้าของรวมหอประชุมอื่น ให้การประชุมในหอประชุม

ข้อ 10. หอประชุมประชุมใหญ่ หอประชุมประชุมใหญ่ของหอประชุมที่ประชุมเลือกเจ้าของรวมหอประชุมอื่น ให้การประชุมในหอประชุม

- (1) การประชุมใหญ่ของเจ้าของรวมหอประชุมที่ประชุมเลือกเจ้าของรวมหอประชุมอื่น ให้การประชุมในหอประชุม
- (2) การประชุมใหญ่ของหอประชุมที่ประชุมเลือกเจ้าของรวมหอประชุมอื่น ให้การประชุมในหอประชุม
- (3) การประชุมใหญ่ของหอประชุมที่ประชุมเลือกเจ้าของรวมหอประชุมอื่น ให้การประชุมในหอประชุม
- (4) การประชุมใหญ่ของหอประชุมที่ประชุมเลือกเจ้าของรวมหอประชุมอื่น ให้การประชุมในหอประชุม

จำนวนหอประชุมที่ประชุม

ถ้าเจ้าของรวมมาประชุมจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่ ให้ถือเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุม

ข้อ 11. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเจ้าของรวมทั้งหมด

- (1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง อัตราร่วมค่าใช้จ่ายรวมกันในข้อบังคับ
- (2) การซื้อหรือจำหน่ายทรัพย์สิน หรือรับหรือส่งทรัพย์สิน ซึ่งมีมูลค่าเกินหนึ่งพันบาท
- (3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ เกี่ยวกับกำไรหรือการจ่ายปันผลบางส่วน
- (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินบางส่วน นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อ 12. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของรวมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนของทุนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ถ้าเจ้าของรวมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินหนึ่งส่วนของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้มีเสียงมาเหลือให้เท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของรวมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 13. เจ้าของรวมอาจมอบอำนาจเป็นหนังสือ ให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้แต่ผู้มอบอำนาจนั้นจะรับผิดชอบต่อการออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายได้

ผู้จัดการและที่ปรึกษาของกิจการ จะไม่ปรารถนาในที่ประชุมหรือในสมัยประชุมใดออกเสียงแทนเจ้าของรวมคนใดก็ได้

#### อัตราร่วมค่าใช้จ่ายรวมกันของเจ้าของรวมตามข้อบังคับ ข้อ 3

ข้อ 14. อัตราร่วมค่าใช้จ่ายรวมกันของเจ้าของรวมตามข้อบังคับ ข้อ 3 (เจ้าของต้องชดเชยค่าของดอกเบี้ยค่าใช้จ่ายรวมกันตาม ข้อ 3) ในอัตราร่วมค่าที่ระบุไว้ในหนังสือตราตั้งหรือในข้อบังคับ เว้นแต่จะตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น

#### การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งหน้าที่ของกรรมการบริหารกิจการชุกครีนิคคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

ข้อ 15. การแต่งตั้งกรรมการบริหารกิจการชุกครีนิคคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียมได้โดยแต่งตั้งโดยมติที่ตกลงได้รับคะแนนเสียงเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของรวมทั้งหมด

การแต่งตั้งกรรมการบริหารกิจการชุกครีนิคคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียมเป็นการแต่งตั้งกรรมการบริหารกิจการชุกครีนิคคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

ข้อ 16. อำนาจหน้าที่ของกรรมการบริหารกิจการชุกครีนิคคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงของกิจการชุกครีนิคคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียมให้เป็นไปตามข้อบังคับและมติของที่ประชุมใหญ่ กับทั้งในทางอื่นจะทำให้เกิดประโยชน์ร่วมกันชุกครีนิคคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม และเจ้าของรวมทุกประการ ซึ่งรวมทั้งในข้อต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อ 2 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมมีมติในคราวประชุม ที่ประชุมใหญ่หรือที่ประชุมร่วม
  - (2) ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความเห็นชอบของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวินิจฉัยสั่งตั้งรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
  - (3) เป็นผู้มีนิติบุคคลอาคารชุด
  - (4) พิจารณาทำเนียบการแบ่งหุ้นหรือจ้างและแบ่งหุ้นและกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานและลูกจ้างแห่งนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของพนักงานและลูกจ้างให้เป็นไปตามกฎของ
  - (5) กำหนดระเบียบทางต่างๆของนิติบุคคลอาคารชุด
  - (6) ดำเนินการในเรื่องการรับฝากเงินค่าใช้จ้าง ค่าธรรมเนียมข้อ 3 ตลอดจนดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามทางๆตามข้อบังคับ ระเบียบและมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
  - (7) กำหนดการประชุมใหญ่ และเสนอญัตติกับรายงานประจำปีแก่คณะกรรมการดำเนินการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ที่ประชุมใหญ่
  - (8) จัดให้มีการดูแลให้เรียบร้อย ซึ่งบรรดาระเบียบ สมุทบัญญัติ เอกสารทางๆอุปกรณ์ทำเนียบงานของนิติบุคคลอาคารชุด อาคาร สถานที่ ตลอดจนบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งปวงของอาคารชุด
  - (9) เชิญเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เพิ่มสมควร มาที่ปรึกษาของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนในคราวที่เพิ่มสมควร
  - (10) พ้อง อนุญาต หรือทำเป็นคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือประโยชน์ของส่วนรวม หรือยอมอำนาจให้ผู้อื่นไปจัดการพิจารณาพิจารณา
  - (11) ทำที่ขึ้นตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- ผู้จัดการจะลงนามปฏิบัติการในหน้าที่ตามข้อ 10 เว้นแต่กิจการที่ข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 10 (3) กำหนดให้เสนอหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้
- ข้อ 17. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ให้อยู่ในตำแหน่งไม่เกินคราวละสองปี ถ้าเมื่อครบกำหนดแล้วยังไม่มีการเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ ก็ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเดิมอยู่ในตำแหน่งไปจนกว่าจะมีการเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่
- ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจในนาม อาจได้รับเช่ารับค่านายหน้าอื่นใด
- ข้อ 18. การพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องพ้นจากตำแหน่งเพราะเหตุดังต่อไปนี้

- (1) ตาย
- (2) ลาออกจากตำแหน่งเจ้าของร่วม
- (3) คลังค่าที่หาขาดในของตาย
- (4) ถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
- (5) ถึงคราวครบกำหนดวาระ
- (6) ลาออกจากตำแหน่ง
- (7) ที่ประชุมใหญ่มีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อ 19: ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างก่อนถึงคราวออกตามวาระ ถ้าตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างลงจนถึงคราวออกตามวาระ ให้เจ้าของร่วมที่อาวุโสที่สุดทำขึ้นถึง .ระยะเวลาการเป็นเจ้าของอาคารชุดเดิม ขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราว จนกว่าจะมีการเลือกครั้งใหม่ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราวนั้นเรียกประชุมใหญ่ เพื่อเลือกครั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่ชักช้า

#### การเลือกอาคารชุด

ข้อ 20. การเลือกอาคารชุด อาคารชุดที่ใดจะยกให้เป็นอาคารชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้ อาจเลือกได้คราวละหนึ่งครั้ง ดังนี้

- (1) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เกิดอาคารชุด
- (2) อาคารชุดมีเสียงหลายแห่ง และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่
- (3) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

| ที่ | ชื่ออาคารชุด                               | ชั้นที่       | ราคาต่อตารางเมตร | หมายเหตุ |
|-----|--------------------------------------------|---------------|------------------|----------|
| 270 | ศรีวิทย์ คอมเพล็กซ์<br>ตึก 101 ถนนพหลโยธิน | ชั้นใต้ดิน-25 | 20,000           |          |

ที่มีผลของชุด เช่นความโปร่งแสง ค่าไฟฟ้า ค่าดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ซึ่ง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น



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

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
0107538000533

กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก  
(เนื่องจากภัยที่เอาประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน)

เลข. 578  
www.dhipaya.co.th

ชำระอากรแล้ว

กรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ออกภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน โดยผู้รับประกันภัยเดียวกัน

ต้นฉบับ

| ตารางกรมธรรม์ประกันภัย THE SCHEDULE                                                                                                                                                                                      |  |                                                   |  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                      |                                                                 |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| รหัสบริษัท <b>DHP</b> ต่ออายุ (X) ประกันภัยใหม่ ( )<br>Company Code Renewal New Business                                                                                                                                 |  |                                                   |  |                                                                | กรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ <b>14059-108-250000306</b><br>Previous Policy No.                                                                                                                                                                                                              |                                 |                                      |                                                                 |                                     |
| 1. ผู้เอาประกันภัย : ชื่อและที่อยู่<br>The Insured Name and Address<br><br>กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี<br><br>44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน<br>กรุงเทพมหานคร 10330 |  |                                                   |  |                                                                | สถานที่ตั้งหรือเก็บทรัพย์สินเอาประกันภัย<br>Location of Property Insured<br><br>425 และ 425/1-4 อาคารศูนย์การค้า (ห้องชุด 5 ห้อง) ซ.สิริจุลเสวก ถ.สีลม<br>แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500<br><br>อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร บล็อก 628A-003-I<br>District Province Block |                                 |                                      |                                                                 |                                     |
| 2. ระยะเวลาประกันภัย<br>Period of Insurance                                                                                                                                                                              |  | 1 ปี                                              |  | เริ่มวันที่ 9 มกราคม 2568                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | เวลา 16:30 น.                   |                                      | สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2569 เวลา 16:30 น.<br>at 4.30 P.M. hours |                                     |
| 3. จำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้<br>Amount Insured under this policy                                                                                                                                  |  |                                                   |  |                                                                | 23,773,000.00                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 | บาท Baht                             |                                                                 | อัตราเบี้ยประกันภัย<br>Premium Rate |
| เบี้ยประกันภัยสุทธิ<br>Net Premium                                                                                                                                                                                       |  | 7,147.00                                          |  | บาท Baht                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | อากรแสตมป์<br>Stamp Duty        | 29.00                                |                                                                 | บาท Baht                            |
|                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                   |  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ภาษีมูลค่าเพิ่ม<br>VAT          | 502.32                               |                                                                 | บาท Baht                            |
|                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                   |  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | รวม<br>Total                    | 7,678.32                             |                                                                 | บาท Baht                            |
| 4. รายละเอียดของจำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้<br>Details of Sum Insured under this policy                                                                                                             |  |                                                   |  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                      |                                                                 |                                     |
| ข้อกำหนดความคุ้มครองเฉพาะ แบบที่.....<br>Specification                                                                                                                                                                   |  |                                                   |  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                      |                                                                 |                                     |
| รายการที่<br>Item No.                                                                                                                                                                                                    |  | รายละเอียด<br>Details                             |  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 | จำนวนเงินเอาประกันภัย<br>Sum Insured |                                                                 |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                          |  | ตามเอกสารแนบ                                      |  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                      |                                                                 |                                     |
| 5. ระยะเวลาการชดเชยค่าสินไหมทดแทนสูงสุด<br>Maximum Indemnity Period                                                                                                                                                      |  |                                                   |  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                      |                                                                 |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                          |  | 12                                                |  | เดือน<br>Month (s)                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                      |                                                                 |                                     |
| 6. ความเสียหายส่วนแรก / ระยะเวลาที่ไม่คุ้มครอง : 3 วันแรกของความสูญเสียหรือเสียหายแต่ละครั้ง<br>Deductible / Time Excess                                                                                                 |  |                                                   |  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                      |                                                                 |                                     |
| 7. จำนวนเงินเอาประกันภัย และบริษัทประกันภัยร่วม<br>Amount of Co-Insurance & Co-Insurers                                                                                                                                  |  |                                                   |  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                      |                                                                 |                                     |
| 8. กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน เลขที่..... 14016-108-250003812                                                                                                                                               |  |                                                   |  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                      |                                                                 |                                     |
| 9. สถานที่ใช้เป็น<br>Occupancy                                                                                                                                                                                           |  | ศูนย์การค้า                                       |  | รหัสภัย<br>Risk Exp. Code                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1105                            |                                      | ชั้นของสิ่งปลูกสร้าง<br>Class of Building                       |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                   |  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                      | 1                                                               |                                     |
| 10. กรมธรรม์ประกันภัยนี้มีเอกสารแนบท้าย<br>Clauses and/or warranties attached                                                                                                                                            |  |                                                   |  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                      |                                                                 |                                     |
| ตามเอกสารแนบ                                                                                                                                                                                                             |  |                                                   |  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                      |                                                                 |                                     |
| 11. วันทำสัญญาประกันภัย<br>Agreement made on                                                                                                                                                                             |  | 9 มกราคม 2568                                     |  | วันทำกรมธรรม์ประกันภัย<br>Policy issued on                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10 มกราคม 2568                  |                                      |                                                                 |                                     |
| <input type="checkbox"/> การประกันภัยโดยตรง<br>Direct Insurance                                                                                                                                                          |  | <input type="checkbox"/> ตัวแทนประกันภัย<br>Agent |  | <input checked="" type="checkbox"/> นายหน้าประกันภัย<br>Broker |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | บริษัท เอฟโอไอซี ไทยแลนด์ จำกัด |                                      | ใบอนุญาตเลขที่ 900019/2560<br>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.

Woo. Natt

กรรมการ  
Director



Woo. Natt

กรรมการ  
Director

Woo. Natt

ผู้รับมอบอำนาจ  
Authorized Signature

ผู้จัดทำ niwaty108  
Prepared by

ผู้ตรวจสอบ sioratt  
Checked by

(สำหรับลูกค้า)



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14059-108-250000306  
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 : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี
- ที่อยู่ผู้เอาประกันภัย : เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
- สถานที่เอาประกันภัย : อาคารศูนย์การค้า (ห้องชุด 5 ห้อง) เลขที่ 425 และ 425/1-4 ซอยสิริจุลเสวก  
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
- ประเภทธุรกิจ : ศูนย์การค้า อาร์เซดจำหน่ายสินค้าและสถานที่ให้เช่าเพื่อ  
เชิงพาณิชย์ และธุรกิจอื่นๆที่เกี่ยวข้อง (รหัสภัย 1105)
- ระยะเวลาเอาประกันภัย : วันคุ้มครองตามหน้าตารางกรมธรรม์
- ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย : ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก  
กำไรขั้นต้น (Gross Profit) และ ค่าใช้จ่ายคงที่ (Standing Charges)
- ทุนประกันภัย : รวมมูลค่า 23,773,000.- บาท
- ความคุ้มครอง : ให้ความคุ้มครองต่อการสูญเสียกำไรขั้นต้น อันเป็นผลมาจากความเสียหายของทรัพย์สิน  
ที่เอาประกันภัย ภายใต้อาณัติความคุ้มครองกรมธรรม์ประกันภัยการเสี่ยงภัยทรัพย์สินทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ  
เงื่อนไขและข้อยกเว้นของกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก  
วงเงินจำกัดความรับผิด  
- ภัยน้ำท่วม  
จำนวนเงินจำกัดความรับผิด : ไม่เกิน 6,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลา  
เวลาเอาประกันภัย

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



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14059-108-250000306  
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 :-

- หมายเหตุ : 1. การประกันภัยนี้ไม่รวมถึงการสูญเสียหรือความเสียหายทางธุรกิจที่มีผลสืบเนื่องมาจาก  
ความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นจากเครื่องจักรหยุดชะงัก
- ระยะเวลาการชดใช้ : 12 เดือน
- ความรับผิดชอบแรก : 3 วันแรกของความสูญเสียหรือเสียหายแต่ละครั้ง
- เงื่อนไขพิเศษ : 1. เงื่อนไขด้วยการบันทึกทางบัญชี ACCOUNTS' CLAUSE  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 1,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย  
2. เงื่อนไขด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการที่เพิ่มขึ้นส่วนเกิน  
ADDITIONAL INCREASE IN COST OF WORKING  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 1,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย  
3. เงื่อนไขด้วยทางเลือกในการชดใช้ค่าสินไหมทดแทน ALTERNATIVE FOR  
CLAIM-SETTLEMENT / OPTIONAL BASIS FOR CLAIM SETTLEMENT CLAUSE  
4. เงื่อนไขด้วยค่าธรรมเนียมของผู้ตรวจสอบ AUDITOR'S FEES  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 1,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย  
5. เงื่อนไขด้วยการเพิ่มทุนประกันภัยโดยอัตโนมัติ AUTOMATIC INCREASE CLAUSE  
6. เงื่อนไขด้วยการปิดสถานที่โดยผู้มีอำนาจ CLOSURE BY PUBLIC AUTHORITIES  
(คุ้มครอง ไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด เท่านั้น ในรัศมีไม่เกิน 1 กิโลเมตรจากสถานที่  
เอาประกันภัย)  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย  
7. เงื่อนไขด้วยการสุขาภิบาลที่บกพร่อง DEFECTIVE SANITARY  
8. เงื่อนไขด้วยการจ่ายค่าสินไหมทดแทนระหว่างเวลา  
INTERIM PAYMENT OF CLAIM CLAUSE

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



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14059-108-250000306  
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 :-

9. เงื่อนไขด้วยการไม่อาจเข้าใช้ประโยชน์ในสถานที่เอาประกันภัย LOSS OF ATTRACTION  
(คุ้มครอง ไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด เท่านั้น ในรัศมีไม่เกิน 1 กิโลเมตรจากสถานที่เอาประกันภัย  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
10. เงื่อนไขด้วยโดนปิดกั้น หรือไม่อาจเข้าใช้ประโยชน์ PREVENTION OR DENIAL  
OF ACCESS CLAUSE (คุ้มครอง ไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด เท่านั้น ในรัศมีไม่เกิน 1 กิโลเมตร  
จากสถานที่เอาประกันภัย  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
11. เงื่อนไขด้วยการขยายความคุ้มครองถึงสาธารณูปโภค  
PUBLIC UTILITIES EXTENSION CLAUSE  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 2,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
12. เงื่อนไขด้วยการยกเลิกร่างสำคัญของความเสียหายที่ได้รับ  
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

ข้อยกเว้นทั่วไป

- : 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 ธก.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 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล  
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์: 1738, 0 2239 2200

เลขประจำตัวเสียภาษี  
0107538000533



บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)  
DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED

HEAD OFFICE ADDRESS :-  
1115 Rama 3 Road, Chong Nonsi,  
Yannawa, Bangkok 10120  
TEL. 1738, 0 2239 2200

1849, 578  
www.dhipaya.co.th

เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14059-108-250000306  
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 :-

|                |   |                 |                   |
|----------------|---|-----------------|-------------------|
| เบี้ยประกันภัย | : | เบี้ยประกันภัย  | 7,147.00 บาท      |
|                |   | อากรแสตมป์      | 29.00 บาท         |
|                |   | ภาษีมูลค่าเพิ่ม | <u>502.32 บาท</u> |
|                |   | รวมทั้งสิ้น     | 7,678.32 บาท      |
|                |   |                 | =====             |

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



ตารางกรมธรรม์ประกันภัยความเสียหายภัยทรัพย์สิน  
ACCIDENTAL DAMAGE (PROPERTY) INSURANCE POLICY SCHEDULE

ชำระอากรแล้ว  
ต้นฉบับ

|                                                                                                                                                                     |     |                                                                              |                                   |                                                                                                                  |                     |                                              |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|---------------------|
| รหัสบริษัท<br>Company Code                                                                                                                                          | DHP | ต่ออายุ (x)<br>Renewal                                                       | ประกันภัยใหม่ ( )<br>New Business | กรมธรรม์ประกันภัยเดิมเลขที่<br>Previous Policy No.                                                               | 14016-114-240002545 | กรมธรรม์ประกันภัยเลขที่<br>Policy No.        | 14016-108-250003812 |
| 1. ผู้เอาประกันภัย : ชื่อและที่อยู่<br>The Insured Name and Address                                                                                                 |     |                                                                              |                                   | สถานที่ตั้งหรือเก็บทรัพย์สินเอาประกันภัย<br>Location of Property Insured                                         |                     |                                              |                     |
| กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน                                                                                                                      |     |                                                                              |                                   | 425 และ 425/1-4 อาคารศูนย์การค้า (ห้องชุด 5 ห้อง) ซ.สิริจุลเสวก ถ.สีลม<br>แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 |                     |                                              |                     |
| 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน<br>กรุงเทพมหานคร 10330                                                                              |     |                                                                              |                                   | อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร บล็อก 628A-003-I                                                              |                     |                                              |                     |
| 2. ระยะเวลาประกันภัย<br>Period of Insurance                                                                                                                         |     | 1 ปี                                                                         |                                   | เริ่มวันที่ 9 มกราคม 2568 เวลา 16:30 น.                                                                          |                     | สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2569 เวลา 16:30 น.    |                     |
|                                                                                                                                                                     |     | From                                                                         |                                   | at hours to                                                                                                      |                     | at 4.30 P.M. hours                           |                     |
| 3. จำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้<br>Amount Insured under this policy                                                                             |     |                                                                              |                                   | 39,194,400.00                                                                                                    |                     | บาท อัตราเบี้ยประกันภัย<br>Baht Premium Rate |                     |
| เบี้ยประกันภัยสุทธิ<br>Net Premium                                                                                                                                  |     | 11,783.00                                                                    |                                   | บาท                                                                                                              |                     | อากรแสตมป์ 48.00 บาท                         |                     |
|                                                                                                                                                                     |     | Baht                                                                         |                                   | Baht                                                                                                             |                     | ภาษีมูลค่าเพิ่ม 828.17 บาท                   |                     |
|                                                                                                                                                                     |     |                                                                              |                                   | Baht                                                                                                             |                     | รวม 12,659.17 บาท                            |                     |
|                                                                                                                                                                     |     |                                                                              |                                   | Baht                                                                                                             |                     | Baht                                         |                     |
| 4. ความเสียหายต่อทรัพย์สิน<br>Material Damage                                                                                                                       |     |                                                                              |                                   |                                                                                                                  |                     |                                              |                     |
| รายการที่<br>Item No.                                                                                                                                               |     | รายละเอียดของทรัพย์สินที่เอาประกันภัย<br>Description of the Property Insured |                                   |                                                                                                                  |                     | จำนวนเงินเอาประกันภัย<br>Sum Insured         |                     |
|                                                                                                                                                                     |     |                                                                              |                                   |                                                                                                                  |                     | ความเสียหายส่วนแรก<br>Deductible             |                     |
|                                                                                                                                                                     |     |                                                                              |                                   |                                                                                                                  |                     |                                              |                     |
| 5. จำนวนเงินเอาประกันภัย และบริษัทประกันภัยร่วม<br>Amount of Co-Insurance & Co-Insurers                                                                             |     |                                                                              |                                   |                                                                                                                  |                     |                                              |                     |
| 6. รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้างที่เอาประกันภัยและหรือที่เก็บหรือติดตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย<br>Description of building insured or containing the property insured |     |                                                                              |                                   |                                                                                                                  |                     |                                              |                     |
| จำนวนชั้น<br>Number of Storey                                                                                                                                       |     | จำนวนคานหรือหลัง<br>Number of Building                                       |                                   | เป็นเจ้าของ (X) ผู้เช่า ( )<br>As Owner As Tenant                                                                |                     | พื้นที่ภายในอาคาร<br>Total Internal Area     |                     |
|                                                                                                                                                                     |     |                                                                              |                                   |                                                                                                                  |                     | m <sup>2</sup>                               |                     |
| 7. สถานที่ใช้เป็น<br>Occupancy                                                                                                                                      |     | ศูนย์การค้า                                                                  |                                   | รหัสภัย 1105                                                                                                     |                     | ชั้นของสิ่งปลูกสร้าง 1                       |                     |
|                                                                                                                                                                     |     |                                                                              |                                   | Risk Exp. Code                                                                                                   |                     | Class of Building                            |                     |
| 8. กรมธรรม์ประกันภัยนี้มีเอกสารแนบท้าย ตามเอกสารแนบ<br>Clauses and/or warranties attached                                                                           |     |                                                                              |                                   |                                                                                                                  |                     |                                              |                     |
| 9. วันทำสัญญาประกันภัย Agreement made on                                                                                                                            |     |                                                                              |                                   | วันทำกรมธรรม์ประกันภัย Policy issued on                                                                          |                     |                                              |                     |
| 9 มกราคม 2568                                                                                                                                                       |     |                                                                              |                                   | 10 มกราคม 2568                                                                                                   |                     |                                              |                     |
| <input type="checkbox"/> การประกันภัยโดยตรง<br>Direct Insurance                                                                                                     |     | <input type="checkbox"/> ตัวแทนประกันภัย<br>Agent                            |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> นายหน้าประกันภัย<br>Broker                                                   |                     | ใบอนุญาตเลขที่ 700019/2560                   |                     |
|                                                                                                                                                                     |     |                                                                              |                                   | บริษัท เอฟโอไอซี ไทยแลนด์ จำกัด                                                                                  |                     | 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.

Woo. Natia

กรรมการ  
Director



กรรมการ  
Director

ผู้รับมอบอำนาจ  
Authorized Signature

ผู้จัดทำ niwaty108  
Prepared by

ผู้ตรวจสอบ sioratt  
Checked by

(สำหรับลูกค้า)



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003812

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 09/01/2025

ถึงวันที่ 09/01/2026

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 : ประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Industrial All Risks Insurance)
- ผู้เอาประกันภัย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี
- ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
- สถานที่เอาประกันภัย : อาคารศูนย์การค้า (ห้องชุด 5 ห้อง) เลขที่ 425 และ 425/1-4 ซอยสิริจุลเสวก  
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
- ประเภทธุรกิจ : ศูนย์การค้า อาร์เซดจำหน่ายสินค้าและสถานที่ให้เช่าเพื่อ  
เชิงพาณิชย์ และธุรกิจอื่นๆที่เกี่ยวข้อง (รหัสภัย 1105)
- ระยะเวลาเอาประกันภัย : วันคุ้มครองตามหน้าตารางกรมธรรม์
- ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย : สิ่งปลูกสร้างตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก) รวมโครงสร้างต่างๆ ส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร  
กำแพง รั้ว กระจก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคาร พร้อมเฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้สำนักงาน เครื่องคอมพิวเตอร์ ระบบโทรคมนาคม ระบบสื่อสาร  
ระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบเครื่องปรับอากาศ  
ระบบดับเพลิง ระบบลิฟท์ และทรัพย์สินอื่นๆ ที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของผู้เอาประกันภัย  
ในฐานะผู้รักษาทรัพย์สินรวมถึงทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของผู้เอาประกันภัย
- ทุนประกันภัย : รวมมูลค่า 39,194,400.- บาท

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



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003812

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 09/01/2025

ถึงวันที่ 09/01/2026

2

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

ความคุ้มครอง : การประกันภัยนี้คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันเนื่องมาจากสาเหตุไฟไหม้, ฟ้าผ่า, ภัยระเบิด, ภัยจากขบวนการพาหนะ, ภัยจากควัน, ภัยจากอากาศยาน, ภัยเนื่องจากน้ำ, ภัยลมพายุ, ภัยน้ำท่วม, ภัยแผ่นดินไหวหรือภูเขาไฟระเบิดหรือคลื่นใต้น้ำหรือสึนามิ, ภัยจากลูกเห็บ, ภัยจากการประท้วง การนัดหยุดงานการจลาจลหรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย, ภัยจากการถูกไหม้หรือการระอุหรือการระเบิดตามธรรมชาติและอุบัติเหตุต่าง ๆ ที่มีสาเหตุถึงจากปัจจัยภายนอก หรือภัยจากปัจจัยอื่นๆ ที่ไม่ได้ถูกระบุไว้เป็นข้อยกเว้นในกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (OIC Form)

วงเงินจำกัดความรับผิดชอบ

- ภัยน้ำท่วม

จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 14,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

เวลาเอาประกันภัย

- ขยายความคุ้มครอง :
1. การแตกหักโดยอุบัติเหตุของกระจกที่ติดตั้งตรึงตรา (Fixed Glass) (ทส.1.24)  
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 20,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
  2. ความสูญเสียหรือเสียหายจากการหยุดชะงักของเครื่องจักร (Machinery Breakdown) (ทส.1.17)  
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 20,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย  
ยกเว้น ความสูญเสียหรือเสียหายต่อ หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ยี่ห้อ HTT, ถิรไทย ประเภท Dry Type, Electro Bau (EBG) ประเภท Dry Type และ Fuji Electric ประเภท Dry Type.
  3. การถูกลักทรัพย์ที่ไม่ปรากฏร่องรอยการโจรกรรม (ทส.1.22)  
(ยกเว้น ทรัพย์สินของแขกทุกชนิดและสต็อกสินค้าทุกประเภท)  
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 20,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
  4. ภัยต่อเครื่องไฟฟ้า (Electrical Installation) (ทส.1.20)  
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: 20,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย  
(การขยายความคุ้มครองนี้ไม่รวมถึง Transformer ยี่ห้อ HTT ประเภท Dry Type, ถิรไทย ประเภท Dry Type, Electro Bau (EBG) ประเภท Dry Type และ Fuji Electric ประเภท Dry Type)

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



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003812

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 09/01/2025

ถึงวันที่ 09/01/2026

3

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

5. กลุ่มครอบคลุมความสูญเสียหรือเสียหายของเงินสด (ปง.2) (ทส.1.26)

5.1. เงินภายในสถานที่เอาประกันภัย (ในเวลาทำการ)

5.2. เงินภายในตู้নিরภัยหรือห้องนิรภัย (นอกเวลาทำการ)

5.3. เงินภายนอกสถานที่เอาประกันภัยขณะขนส่งโดยพนักงานรับส่ง โดยพนักงาน  
รับส่งเงินตามเส้นทางที่ระบุไว้ข้างล่าง

"เส้นทางขนส่งไปและกลับระหว่างสถานที่เอาประกันภัยกับธนาคารพาณิชย์"

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

6. กลุ่มครอบคลุมความสูญเสียหรือเสียหายต่อเครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์

เนื่องจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอก และการโจรกรรมที่ ปรากฏร่องรอยชัดเจน

(Electronic Equipment Insurance) (ทส.1.19)

(ไม่รวมถึง โน้ตบุ๊ก โทรศัพท์มือถือ เครื่อง PDA และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์เคลื่อนที่ทุกชนิด)

จำนวนเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 20,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

7. กลุ่มครอบคลุมการสูญเสียหรือความเสียหายต่อหม้อน้ำและถังอัดความดันเนื่องจากสาเหตุ การระเบิด

การพ่นแบบ (Boiler & Pressure Vessel) (ทส.1.18)

จำนวนเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 20,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

ความเสียหายส่วนแรก : - 2,000.- บาทแรกต่อครั้งและทุกครั้ง

ยกเว้น ไฟไหม้, ฟ้าผ่า, ภัยระเบิด, ภัยอากาศยาน, ภัยแผ่นดินไหวหรือ ภูเขาไฟระเบิดหรือคลื่นใต้น้ำ  
หรือสึนามิ, ภัยลมพายุ, ภัยจากลูกเห็บ, ภัยจากควัน, ภัยเนื่องจากน้ำ, ภัยไฟฟ้า, ภัยจากการเฉี่ยวหรือ  
ชนของยานพาหนะ, การถูกลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยการโจรกรรม, ภัยจากการประท้วง  
การนัดหยุดงาน การจลาจลหรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย, ประกันภัยเงิน (ปง.2), ภัยต่อ  
เครื่องใช้ไฟฟ้า, ความเสียหายต่อกระจก

- 10 % ของความเสียหาย หรือขั้นต่ำ 10,000.- บาท โดยแล้วแต่จำนวนใดสูงกว่าให้ใช้จำนวนนั้น  
สำหรับความสูญเสียหรือเสียหายแต่ละครั้งและทุกครั้งจากภัยน้ำท่วม



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003812

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 :-

- 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 1,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
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
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

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



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003812

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

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

5

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

11. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษค่าวิชาชีพ  
(Professional Fees) แบบบ อค./ทส.1.14  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 15,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
12. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษค่าใช้จ่ายในการดับเพลิง  
(Fire Extinguishing Expenses Clause) แบบบ อค./ทส. 1.16  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 15,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
13. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษการกำหนดทรัพย์สิน  
(Designation) แบบบ อค./ทส. 1.18
14. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษการเพิ่มเติมทรัพย์สิน  
(Capital Addition Clause) แบบบ อค./ทส. 1.21  
(10% ของทุนประกันภัย ยกเว้น สต็อกสินค้า)
15. เอกสารแนบท้ายคุ้มครองภัยเพิ่มเติมแบบจำกัดจำนวนเงินความรับผิด  
(Sub Limit) แบบบ อค./ทส. 1.23
16. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการปรับปรุงต่อเติมและซ่อมแซม  
(Alterations and Repairs Clause) แบบบ อค./ทส. 1.25  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 15,000,000.- บาทต่อ 1 สัญญาว่าจ้างและ  
ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
17. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยม่านบังแดด ม่านบังตา เครื่องหมาย ป้ายต่างๆ หรือสิ่งติดตั้งตรึงตราอื่นๆ  
นอกอาคาร (Awnings, Blind Signs or Other Outdoor Fixture or Fittings  
of Any Description) แบบบ อค./ทส. 1.29  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 15,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
18. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการผิดเงื่อนไข  
(Breach of Conditions Clause) แบบบ อค./ทส. 1.30
19. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการจ่ายค่าสินไหมทดแทนบางส่วน  
(Claim Payment on Account Condition) แบบบ อค./ทส. 1.33

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



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003812

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 :-

20. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสารและข้อมูล

(Cost of Re-Writing)

แบบ อค./ทส. 1.34

วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 15,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

21. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการป้องกันชั่วคราว

(Cost of Temporary Protection)

แบบ อค./ทส. 1.35

วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 15,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

22. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยเจตนา

(Deliberate Damage)

แบบ อค./ทส. 1.36

23. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายฉุกเฉินสำหรับทรัพย์สินของบุคคลอื่น

(Emergency Costs for The Property of Others)

แบบ อค./ทส.1.38

วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 15,000,000.- 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

27. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยต้นไม้ที่ปลูกไว้เพื่อการตกแต่ง

(Growing Tree) (Cover Fire Only)

แบบ อค./ทส.1.43

วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 20,000.- บาทต่อต้นและไม่เกิน 10,000,000.- บาท

ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

28. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเนื่องมาจากกฎหมายหรือ

กฎข้อบังคับที่ออกโดยอำนาจของกฎหมาย

(Increased Costs of Repair Due to Laws or By - Laws)

แบบ อค./ทส.1.44

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



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003812

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 :-

29. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าเสียหายในการระงับยับยั้งภัย  
(Inhibition Costs) แบบ อค./ทส. 1.45  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- 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 1,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
35. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการจัดการซากทรัพย์สินที่ได้รับความเสียหาย  
(Salvage Control) แบบ อค./ทส. 1.61
36. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยสาธารณูปโภค  
(Telephone, Gas, Water Main) แบบ อค./ทส. 1.62
37. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการบรรเทาความเสียหาย  
(Sue and Labour) แบบ อค./ทส. 1.67  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 5,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
38. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ของเจ้าหน้าที่ผจญภัยดับเพลิง  
(Fire Brigade Charges Clause) แบบ อค./ทส. 1.72  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10% ของจำนวนเงินเอาประกันภัยต่อความเสียหาย  
แต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

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



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003812

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 :-

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 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

45. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการกำหนดแต่งตั้งผู้ประเมินสินไหมทดแทน

(Approved Adjuster)

แบบ อค./ทส. 1.26

46. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการยกเลิกกรมธรรม์

(Cancellation)(30 วัน)

แบบ อค./ทส. 1.31

47. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการแจ้งความเสียหาย

48. (Loss Notification)(45 วัน)

แบบ อค./ทส. 1.50

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



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003812

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 :-

- ข้อยกเว้นทั่วไป :
1. Seepage and Pollution Exclusion Clause
  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  | 11,783.00 บาท |
|                |   | อากรแสตมป์      | 48.00 บาท     |
|                |   | ภาษีมูลค่าเพิ่ม | 828.17 บาท    |
|                |   | รวมทั้งสิ้น     | 12,659.17 บาท |
|                |   |                 | =====         |

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



เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
0107538000533

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

บมจ. 578  
www.dhipaya.co.th

ชำระอากรแล้ว

ต้นฉบับ

3

ตารางกรมธรรม์ประกันภัยอุบัติเหตุ (คุ้มครองสิทธิการเช่า)  
CONTINGENCIES INSURANCE POLICY SCHEDULE

โดยที่บุคคลที่ระบุชื่อไว้ในตารางกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "ผู้เอาประกันภัย" ได้ขอเอาประกันภัยกับ บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "บริษัท" โดยผู้เอาประกันภัยได้ชำระหรือตกลงที่จะชำระเบี้ยประกันภัยตามที่กำหนดไว้ในตารางกรมธรรม์ประกันภัยนี้ให้แก่บริษัท

บริษัทจึงจะออกกรมธรรม์ประกันภัยนี้เพื่อแสดงว่า บริษัทจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้เอาประกันภัยหรือผู้รับผลประโยชน์ภายใต้บังคับของข้อสัญญา ข้อยกเว้นและเงื่อนไขต่างๆ ของกรมธรรม์ประกันภัยหรือเอกสารแนบท้ายกรมธรรม์ประกันภัย

|                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                          |                     |                                 |                               |                                                 |                                           |                               |                              |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| รหัสบริษัท<br>Company Code                                                                                                                          | DHP                                                                                                                                                                                                                      | ต่ออายุ<br>Renewal  | ( X )                           | ประกันภัยใหม่<br>New Business | ( )                                             | กรมธรรม์เดิมเลขที่<br>Previous Policy No. | 14015-114-240000016           | กรมธรรม์เลขที่<br>Policy No. | 14015-108-250000023                |
| 1. ชื่อและที่อยู่ผู้เอาประกันภัย<br>Name and Address of Insured                                                                                     | กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี<br>94031082500002152<br>44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330<br>สถานที่ใช้เป็น ตามเอกสารแนบ บล็อก 628A-003-I<br>Occupancy |                     |                                 |                               |                                                 |                                           |                               |                              |                                    |
| 2. ชื่อและที่อยู่ผู้รับผลประโยชน์<br>Name and Address of Beneficiary                                                                                | กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ในฐานะ ตามภาระผูกพัน                                                                                                                                                     |                     |                                 |                               |                                                 |                                           |                               |                              |                                    |
| 3. ที่ตั้งทรัพย์สินหรือวัตถุที่เอาประกันภัย<br>Location of Property Insured                                                                         | 425 และ 425/1-4 อาคารตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซ.สิริจุลเสวก แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                   |                     |                                 |                               |                                                 |                                           |                               |                              |                                    |
| 4. ระยะเวลาประกันภัย<br>Period of Insurance                                                                                                         | 1 ปี                                                                                                                                                                                                                     | เริ่มวันที่<br>From | 9 มกราคม 2568                   | เวลา<br>at                    | 16:30 น.                                        | สิ้นสุดวันที่<br>hours to                 | 9 มกราคม 2569                 | เวลา<br>at                   | 16:30 น.                           |
| 5. จำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ฉบับนี้<br>Sum Insured under this policy                                                                         | 200,885,429.00 บาท (สองร้อยล้านแปดแสนแปดหมื่นห้าพันสี่ร้อยยี่สิบเก้าบาทถ้วน)                                                                                                                                             |                     |                                 |                               |                                                 |                                           |                               |                              |                                    |
| 6. อัตราเบี้ยประกันภัย<br>Rate                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                          |                     |                                 |                               |                                                 |                                           |                               |                              |                                    |
| เบี้ยประกันภัย<br>Premium                                                                                                                           | 90,398.00 บาท                                                                                                                                                                                                            |                     | อากร<br>Stamp Duty              | 362.00 บาท                    |                                                 | ภาษีมูลค่าเพิ่ม<br>VAT                    | 6,353.20 บาท                  |                              | เบี้ยประกันภัยรวม<br>Total Premium |
| 90,398.00                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                          | บาท                 | 362.00                          | บาท                           | 6,353.20                                        | บาท                                       | 97,113.20                     | บาท                          |                                    |
| 7. สัญญาเช่าและสัญญาบริการเลขที่<br>The Leasehold Contract No.                                                                                      | จะแจ้งให้ทราบภายหลัง                                                                                                                                                                                                     |                     | วันเริ่มสัญญาเช่า<br>From       | 29/08/2556                    |                                                 | วันสิ้นสุดสัญญาเช่า<br>to                 | 29/08/2586                    |                              |                                    |
| ระหว่าง<br>Between                                                                                                                                  | บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด และ บริษัท ตรีณีดี แอสเซท จำกัด                                                                                                                                                         |                     |                                 |                               | ในฐานะเจ้าของโครงการ/(ให้เช่า)<br>As the lessor |                                           |                               |                              |                                    |
| กับ<br>to                                                                                                                                           | กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี                                                                                                                                                                          |                     |                                 |                               | ในฐานะผู้เช่า<br>As the lessee                  |                                           |                               |                              |                                    |
| พร้อมกันนี้ข้าพเจ้าได้แนบสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวมากับข้อเอาประกันภัยนี้ด้วยแล้ว<br>I hereby attached herewith a copy of leasehold contract. |                                                                                                                                                                                                                          |                     |                                 | มูลค่าสัญญา                   |                                                 | 0.00                                      |                               | บาท                          |                                    |
| 8. สัญญาคุ้มครองเอกสารแนบท้ายที่แนบติด<br>Insuring Agreement/Endorsement attached                                                                   | ทส.1.68, แบบ อด./ทส.1.69, ทสร.001, LH Wording                                                                                                                                                                            |                     |                                 |                               |                                                 |                                           |                               |                              |                                    |
| 9. วันที่ทำสัญญาประกันภัย<br>Agreement made on                                                                                                      | 9 มกราคม 2568                                                                                                                                                                                                            |                     |                                 |                               | วันที่กรมธรรม์<br>Policy issued on              | 10 มกราคม 2568                            |                               |                              |                                    |
| <input type="checkbox"/> ตัวแทน<br>Agent                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> นายหน้าประกันภัยรายนี้<br>Broker                                                                                                                                                     |                     | บริษัท เอฟโอไอซี ไทยแลนด์ จำกัด |                               |                                                 |                                           | ใบอนุญาตเลขที่<br>License No. | ว00019/2560                  |                                    |

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. Natia

กรรมการ  
Director



AB

กรรมการ  
Director

Chun

ผู้รับมอบอำนาจ  
Authorized Signature

ผู้จัดทำ chutama108  
Prepared by

ผู้ตรวจสอบ siroratt  
Checked by

(สำหรับลูกค้า)



ตารางกรมธรรม์ประกันภัยอุบัติเหตุ (คุ้มครองสิทธิการเช่า)  
CONTINGENCIES INSURANCE POLICY SCHEDULE

โดยที่บุคคลที่ระบุชื่อไว้ในตารางกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "ผู้เอาประกันภัย" ได้ขอเอาประกันภัยกับ บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "บริษัท" โดยผู้เอาประกันภัยได้ชำระหรือตกลงที่จะชำระเบี้ยประกันภัยตามที่กำหนดไว้ในตารางกรมธรรม์ประกันภัยนี้ให้แก่บริษัท บริษัทจึงจะออกกรมธรรม์ประกันภัยนี้เพื่อแสดงว่า บริษัทจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้เอาประกันภัยหรือผู้รับผลประโยชน์ภายใต้บังคับของข้อสัญญา ข้อยกเว้นและเงื่อนไขต่าง ๆ ของกรมธรรม์ประกันภัยหรือเอกสารแนบท้ายกรมธรรม์ประกันภัย

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |                    |       |                               |     |                                           |                     |                              |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|-------|-------------------------------|-----|-------------------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|
| รหัสบริษัท<br>Company Code                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | DHP | ต่ออายุ<br>Renewal | ( X ) | ประกันภัยใหม่<br>New Business | ( ) | กรมธรรม์เดิมเลขที่<br>Previous Policy No. | 14015-114-240000016 | กรมธรรม์เลขที่<br>Policy No. | 14015-108-250000023 |
| 1. ชื่อและที่อยู่ผู้เอาประกันภัย<br>Name and Address of Insured<br><br>กองขุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน<br><br>94031082500002152<br>44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330<br><br>สถานที่ใช้เป็น<br>Occupancy ตามเอกสารแนบ<br>Block 628A-003-I                                                                                                                                                                                                       |     |                    |       |                               |     |                                           |                     |                              |                     |
| 2. ชื่อและที่อยู่ผู้รับผลประโยชน์<br>Name and Address of Beneficiary<br>กองขุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ในฐานะ ตามภาระผูกพัน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |                    |       |                               |     |                                           |                     |                              |                     |
| 3. ที่ตั้งทรัพย์สินหรือวัตถุที่เอาประกันภัย<br>Location of Property Insured<br>425 และ 425/1-4 อาคารตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซ.สิริจุลเสวก แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |                    |       |                               |     |                                           |                     |                              |                     |
| 4. ระยะเวลาประกันภัย<br>Period of Insurance 1 ปี เริ่มวันที่ 9 มกราคม 2568 เวลา 16:30 น. สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2569 เวลา 16:30 น.<br>From at hours to hours                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |                    |       |                               |     |                                           |                     |                              |                     |
| 5. จำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ฉบับนี้<br>Sum Insured under this policy 200,885,429.00 บาท (สองร้อยล้านแปดแสนแปดหมื่นห้าพันสี่ร้อยยี่สิบเก้าบาทถ้วน)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |                    |       |                               |     |                                           |                     |                              |                     |
| 6. อัตราเบี้ยประกันภัย<br>Rate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                    |       |                               |     |                                           |                     |                              |                     |
| เบี้ยประกันภัย<br>Premium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     | อากร<br>Stamp Duty |       | ภาษีมูลค่าเพิ่ม<br>VAT        |     | เบี้ยประกันภัยรวม<br>Total Premium        |                     |                              |                     |
| 90,398.00 บาท<br>Baht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     | 362.00 บาท<br>Baht |       | 6,353.20 บาท<br>Baht          |     | 97,113.20 บาท<br>Baht                     |                     |                              |                     |
| 7. สัญญาเช่าและสัญญาบริการเลขที่<br>The Leasehold Contract No. จะแจ้งให้ทราบภายหลัง วันเริ่มสัญญาเช่า 29/08/2556 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า 29/08/2586<br>ระหว่าง บริษัท ดรีทีย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด และ บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการ/(ให้เช่า)<br>กับ กองขุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ในฐานะผู้เช่า<br>พร้อมกันนี้ข้าพเจ้าได้แนบสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวมาพร้อมกับคำขอเอาประกันภัยนี้ด้วยแล้ว<br>I hereby attached herewith a copy of leasehold contract. มูลค่าสัญญา 0.00 บาท |     |                    |       |                               |     |                                           |                     |                              |                     |
| 8. สัญญาคุ้มครอง/เอกสารแนบท้ายที่แนบติด<br>Insuring Agreement/Endorsement attached ทส.1.68, แบบ อค./ทส.1.69, ทสร.001, LH Wording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |                    |       |                               |     |                                           |                     |                              |                     |
| 9. วันทำสัญญาประกันภัย<br>Agreement made on 9 มกราคม 2568 วันทำกรมธรรม์<br>Policy issued on 10 มกราคม 2568                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |                    |       |                               |     |                                           |                     |                              |                     |
| <input type="checkbox"/> ตัวแทน<br>Agent <input checked="" type="checkbox"/> นายหน้าประกันภัยรายนี้<br>Broker บริษัท เอฟโอไอซี ไทยแลนด์ จำกัด ใบอนุญาตเลขที่<br>License No. 200019/2560                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |                    |       |                               |     |                                           |                     |                              |                     |

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



กรรมการ  
Director

Chun

ผู้รับมอบอำนาจ  
Authorized Signature



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14015-108-250000023  
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

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                       | : การประกันภัยสิทธิการเช่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ชื่อผู้เอาประกันภัย          | : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ที่อยู่ผู้เอาประกันภัย       | : เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน<br>กรุงเทพมหานคร 10330                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| สถานที่ตั้งหรือเก็บทรัพย์สิน | : เลขที่ 425 และ 425/1-4 อาคารตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซอยสิริจุลเสวก แขวงสีลม<br>เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ระยะเวลาเอาประกันภัย         | : วันคุ้มครองตามหน้าตารางกรมธรรม์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| สถานที่ใช้เป็น               | : ศูนย์การค้า อาร์เซตจำหน่ายสินค้าและสถานที่ให้เช่า (รหัสภัย 1105)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| จำนวนเงินเอาประกันภัย        | : 200,885,429.00 บาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ความคุ้มครอง                 | : บริษัทฯ จะจ่ายค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้เอาประกันภัยหรือผู้รับประโยชน์ในกรณีอัคคีภัย ไฟผ่า<br>การระเบิดของแก๊สรั่วซึม เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้นเกิดแก่สถานที่เช่าและทำให้โครงสร้างส่วน<br>ที่ใช้น้ำหนักของสถานที่ที่เช่าได้รับความเสียหาย ถึงขนาดไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่า<br>ร้อยละ ห้าสิบ และ/หรือถึงขนาดไม่สามารถจะใช้อาคารที่เช่าประกอบกิจการใดๆ ได้อีกต่อไป<br>โดยผลของกฎหมายหรือเทศบัญญัติว่าด้วยการนั้น และด้วย เหตุผลดังกล่าวสัญญาเช่าถูกยกเลิก<br>โดยผู้เช่าให้เช่าหรือต้องสิ้นสุดลงก่อน ถึงระยะเวลาซึ่งระบุไว้ในสัญญาเช่า เป็นเหตุให้ผู้เอา<br>ประกันภัยเสียสิทธิการเช่า บริษัทฯจะจ่ายค่าสินไหมทดแทน สำหรับการสูญเสีย สิทธิการเช่า<br>ของผู้เอาประกันภัยตามความเสียหายที่แท้จริงแต่ไม่เกิน จำนวนเงิน ที่แท้จริงและไม่เกินจำนวน<br>เงินที่เอาประกันภัยไว้ |

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



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14015-108-250000023  
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 :-

เลขที่สัญญา/ : ระยะเวลาการเช่าทั้งหมด 30 ปี

ระยะเวลาการเช่า

ผู้รับผลประโยชน์ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินี้ ตามภาวะผูกพัน

เบี้ยประกันภัย/ต่อปี : เบี้ยประกันภัย 90,398.00 บาท  
อากรแสตมป์ 362.00 บาท  
ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% 6,353.20 บาท  
เบี้ยประกันภัยชำระ 97,113.20 บาท  
=====

คำนิยาม : สิทธิการเช่า หมายถึง ส่วนได้เสียของผู้เอาประกันภัยในจำนวนเงินมัดจำค่าเช่าที่ผู้เช่า  
จ่ายให้กับผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าสัญญาบริการสำหรับระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ซึ่งผู้เอา  
ประกันภัยไม่สามารถได้รับคืนมาในรูปแบบใด ๆ  
เงินมัดจำค่าเช่า หมายถึง เงินจำนวนหนึ่งซึ่งผู้เอาประกันภัยได้ให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงิน  
ล่วงหน้าเพื่อประโยชน์ในการที่จะได้เช่าสถานที่เช่าตามสัญญาเช่า และไม่อาจเรียกคืน  
ซึ่งหมายความรวมถึงเงินช่วยค่าก่อสร้างด้วย ซึ่งผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยนี้  
จะต้องเป็นเจ้าหนี้ของผู้เอาประกันภัยในจำนวนเงินดังกล่าว

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



ตารางกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก

ชำระอากรแล้ว

PUBLIC LIABILITY INSURANCE POLICY SCHEDULE

ต้นฉบับ

|                                                                                                                                                                                                                      |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|
| รหัสบริษัท<br>Company Code                                                                                                                                                                                           | DHP                                       | ต่ออายุ (X) ประกันภัยใหม่ ( )<br>Renewal New Business                                                                                                                                                                     | กรมธรรม์เดิมเลขที่<br>Previous Policy No. | 14013-114-240002835                | กรมธรรม์เลขที่<br>Policy No. | 14013-108-250002293                       |
| ชื่อและที่อยู่ผู้เอาประกันภัย กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน<br>Name and Address of Insured                                                                                                          |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330                                                                                                                                   |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| ลักษณะกิจการหรือธุรกิจ ศูนย์การค้า อาร์เซตจำหน่ายสินค้าและสถานที่ให้เช่าเพื่อเชิงพาณิชย์ และธุรกิจอื่นๆที่เกี่ยวข้อง<br>Business                                                                                     |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| สถานที่ประกอบการ 425 และ 425/1-4 อาคารศูนย์การค้า (ห้องชุด 5 ห้อง) ซี.สิริจุลเสวก ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500<br>Insured Premises                                                                  |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| อาณาเขตที่คุ้มครอง บริเวณสถานประกอบการข้างต้น<br>Territorial Limit                                                                                                                                                   |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| ระยะเวลาประกันภัย 1 ปี เริ่มวันที่ 9 มกราคม 2568 เวลา 16:30 น. สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2569 เวลา 16:30 น.<br>Period of Insurance From at hours to at hours                                                            |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| กรมธรรม์ประกันภัยนี้ให้ความคุ้มครองตามขอบเขตของการเสี่ยงภัยข้อที่ระบุ "คุ้มครอง" เท่านั้น<br>This policy affords coverages only with respect to those descriptions of risk for which a wording "Covered" is shown :- |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| ขอบเขตของการเสี่ยงภัย<br>Description of Risk                                                                                                                                                                         |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| ข้อ 1<br>Item 1                                                                                                                                                                                                      | คุ้มครอง<br>Covered                       | ความรับผิดตามกฎหมายซึ่งเกิดขึ้นภายในสถานที่ประกอบการหรือเกิดขึ้นจากการใช้สถานที่ประกอบการ<br>Legal liability arising from the Business and happening or caused the insured premises. (Premises Liability)                 |                                           |                                    |                              |                                           |
| ข้อ 2<br>Item 2                                                                                                                                                                                                      | ไม่คุ้มครอง<br>Not covered                | ความรับผิดตามกฎหมายอันเกิดจากผู้เอาประกันภัยหรือลูกจ้างของผู้เอาประกันภัยซึ่งทำงานประจำ ณ สถานที่ประกอบการ<br>Legal Liability arising from the Business and happening or caused by the Insured or the Insured's employees |                                           |                                    |                              |                                           |
| ในขณะที่ออกไปปฏิบัติงานภายนอกสถานที่ประกอบการ<br>whilst on duty outside the insured premises. (Work away liability)                                                                                                  |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| ข้อ 3<br>Item 3                                                                                                                                                                                                      | รายละเอียดตามเอกสารแนบ<br>As per attached |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| จำนวนเงินจำกัดความรับผิด<br>Limit of Liability                                                                                                                                                                       |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย                                                                                                                                                          |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| ความรับผิดส่วนแรกที่ผู้เอาประกันภัยต้องรับผิดชอบต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้ง ตามเอกสารแนบ<br>Deductible to be borne by the Insured for each accident                                                                      |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| เบี้ยประกันภัยขั้นต้นคำนวณจาก - ประเมิน - บาท<br>The first premium calculates from the estimated amount of Baht                                                                                                      |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| ซึ่งจะได้มีการปรับปรุงเบี้ยประกันภัยตามเงื่อนไขกรมธรรม์ประกันภัยข้อ 11<br>which shall be the basis in calculating the first premium and be adjusted according to General Conditions Clause No. 11                    |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| เบี้ยประกันภัย<br>Premium                                                                                                                                                                                            |                                           | อากร<br>Stamp Duty                                                                                                                                                                                                        |                                           | ภาษีมูลค่าเพิ่ม<br>VAT             |                              | เบี้ยประกันภัยรวม<br>Total Premium        |
| 5,000.00 บาท<br>Baht                                                                                                                                                                                                 |                                           | 20.00 บาท<br>Baht                                                                                                                                                                                                         |                                           | 351.40 บาท<br>Baht                 |                              | 5,371.40 บาท<br>Baht                      |
| เอกสารแนบท้ายของกรมธรรม์ประกันภัย (Attached endorsements) ตามเอกสารแนบ                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| เครื่องจักรกลที่ได้รับความคุ้มครอง (ดูข้อยกเว้น 8.3)<br>Plant Extension Cover (See Exclusion No. 8.3)                                                                                                                |                                           |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                    |                              |                                           |
| วันที่สัญญาประกันภัย<br>Agreement made on                                                                                                                                                                            |                                           | 9 มกราคม 2568                                                                                                                                                                                                             |                                           | วันที่กรมธรรม์<br>Policy issued on |                              | 10 มกราคม 2568                            |
| <input type="checkbox"/> ตัวแทน<br>Agent                                                                                                                                                                             |                                           | <input checked="" type="checkbox"/> นายหน้าประกันภัยรายนี้<br>Broker                                                                                                                                                      |                                           | บริษัท เอฟโอไอซี ไทยแลนด์ จำกัด    |                              | ใบอนุญาตเลขที่<br>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 14013-108-250002293  
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

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 : การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก
- ผู้เอาประกันภัย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
- ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
- สถานที่เอาประกันภัย : อาคารศูนย์การค้า (ห้องชุด 5 ห้อง) เลขที่ 425 และ 425/1-4 ซอยสิริจุลเสวก  
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
- ประเภทธุรกิจ : ศูนย์การค้า อาร์เซตจำหน่ายสินค้าและสถานที่ให้เช่าเพื่อ  
เชิงพาณิชย์ และธุรกิจอื่นๆที่เกี่ยวข้อง (รหัสภัย 1105)
- ระยะเวลาเอาประกันภัย : วันคุ้มครองตามหน้าตารางกรมธรรม์
- ความคุ้มครอง : บริษัทฯ จะชดเชยค่าสินไหมทดแทนในนามของผู้เอาประกันภัย สำหรับความสูญเสีย หรือ  
ความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดชอบตามกฎหมายอันสืบ  
เนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบธุรกิจและเกิดขึ้นภายในหรือมีสาเหตุจาก  
การใช้ สถานที่ประกอบการเอาประกันภัยสำหรับ
1. ความสูญเสียต่อชีวิต ร่างกาย การบาดเจ็บ เจ็บป่วย หรืออนามัยของบุคคลภายนอก
  2. ความสูญเสีย หรือเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก  
ทั้งนี้ ข้อตกลงคุ้มครองข้อ 1 และ ข้อ 2 ให้หมายรวมถึง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมในการ  
เรียกร้องค่าสินไหมทดแทนซึ่งผู้เอาประกันภัยต้องชดเชยตามกฎหมายให้กับผู้เรียกร้อง
  3. ค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดี
- หมายเหตุ : ผู้เช่าสถานที่และผู้ที่ได้รับการบริการ ถือเสมือนเป็นบุคคลภายนอก



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14013-108-250002293  
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 :-

วงเงินจำกัดความรับผิด : ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

ความเสียหายส่วนแรก : - 3,000.- บาทสำหรับความสูญเสียหรือเสียหายที่เกิดขึ้นแต่ละครั้งและทุกครั้ง  
เฉพาะทรัพย์สินบุคคลภายนอก

- เงื่อนไขพิเศษ :
1. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองความรับผิดอันเกิดจากสถานที่จอดรถ  
Car Park Liability including Valet Services Parking Liability (excluding Theft)  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 5,000,000.- บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
  2. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองการสละสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน  
(Cross Extension Clause)
  3. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองความรับผิดอันเกิดจากอาหารและเครื่องดื่มเป็นพิษ  
(Food and Drink Poisoning Liability Extension Clause)  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 50,000.- บาทต่อคนและ 500,000.- บาท ต่อครั้งและ  
ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
  4. เอกสารแนบท้ายจำกัดความรับผิดอันเกิดจากการให้การปฐมพยาบาลโดยผู้เอาประกันภัย  
(First aid facilities by Insured Limit Clause)  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 50,000.- บาทต่อคนและ 5,000,000.- บาท ต่อครั้งและ  
ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
  5. เอกสารแนบท้ายจำกัดความรับผิดอันเกิดจากป้ายนีออนและป้ายโฆษณา  
(Neon sign and Signboard Liability Limit Clause)  
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 5,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
  6. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองถึงลิฟท์, บันไดเลื่อน, รอยยก หรือเครื่องจักรกลอื่น  
(Lifts, Escalators, Elevators, Hoists or other plants extension Clause)
  7. เอกสารแนบท้ายความรับผิดอันเกิดจากระบบสุขภัณฑ์ที่บกพร่อง  
(Defective Sanitary Arrangement Extension Clause)

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



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14013-108-250002293  
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 :-

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. เอกสารแนบท้ายการสละสิทธิในการเรียกร้อง  
(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

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



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14013-108-250002293  
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

4

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-  
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 premises 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



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14013-108-250002293  
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

5

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

ข้อยกเว้นทั่วไป

- : 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. Electronic Data and Internet  
7. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยข้อยกเว้นภัยโรคติดต่อ แบบที่ 7 (PLI 5949)  
8. CYBER LOSS ABSOLUTE EXCLUSION CLAUSE (ANNEXURE 8) (ATT6991)

เบี้ยประกันภัย

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| เบี้ยประกันภัย  | 5,000.00 บาท      |
| อากรแสตมป์      | 20.00 บาท         |
| ภาษีมูลค่าเพิ่ม | <u>351.40 บาท</u> |
| รวมทั้งสิ้น     | 5,371.40 บาท      |
|                 | =====             |

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

สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนต์

และ

บริษัท ตริไนต์ แอสเซท จำกัด

ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556

รศ.ช.

WEERAWONG  
WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD.

## สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญาทำขึ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมและผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 18 ถนนหลังสวน แขวงจุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานับนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม" ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) บริษัท ตริณีดี แอท สิลม จำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญานับนี้จะเรียกว่า "บจก.ตริณีดี แอท สิลม")
- (3) บริษัท สิลมออลส์ จำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญานับนี้จะเรียกว่า "บจก.ซิลมออลส์" หรือ "ผู้เช่า") และ
- (4) บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญานับนี้จะเรียกว่า "บจก. ตริณีดี แอสเซท")  
ซึ่งต่อไปในสัญญานับนี้ หากไม่เรียก บจก.ตริณีดี แอท สิลม หรือ บจก.ซิลมออลส์ หรือ บจก. ตริณีดี แอสเซท โดยเฉพาะเจาะจง จะเรียกรวมกันว่า "กลุ่มผู้เช่าเดิม"

### ารัมภบท

- (1) กลุ่มผู้เช่าเดิมและกองทุนรวมได้มีข้อพิพาทระหว่างกันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้รับข้อเสนอยุติข้อพิพาทตามข้อเสนอของกลุ่มผู้เช่าเดิม โดยการทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล และให้กลุ่มผู้เช่าเดิมเป็นผู้เช่าทรัพย์สินชั่วคราว ในระหว่างที่กองทุนรวมสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่



กลุ่มผู้เช่าเดิมตกลงให้ บจก. สิลมออลส์ เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวกับกองทุนรวม และกองทุนรวมตกลงให้ บจก. สิลมออลส์ เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า  
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

## ข้อ 1. เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญานับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์

- 1.1 กองทุนรวม กลุ่มผู้เช่าเดิม และบุคคลที่เกี่ยวข้อง (หากมี) ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลเพื่อยุติข้อพิพาททั้งหมดระหว่างกันตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2561 ("สัญญาประนีประนอมยอมความ")
- 1.2 กลุ่มผู้เช่าเดิมได้ชำระเงินเพื่อยุติข้อพิพาทตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาประนีประนอมยอมความครบถ้วน
- 1.3 ในเวลาที่กองทุนรวม กลุ่มผู้เช่าเดิม และบุคคลที่เกี่ยวข้องเช่าทำสัญญาประนีประนอมยอมความไม่มีการฟ้องคดีต่อศาลหรือดำเนินการทางกฎหมายใดๆ เพื่อเพิกถอนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2561
- 1.4 ผู้เช่าได้นำเช็คลงวันที่ล่วงหน้ามามอบไว้ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 12 ฉบับเพื่อเป็นการชำระค่าเช่ารายเดือนตามสัญญาในวันที่มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ
- 1.5 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายร่วมกันตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าก่อนลงนามในสัญญาเช่าฉบับนี้

กองทุนรวมอาจละสิทธิหรือประโยชน์ในเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดได้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

## ข้อ 2. ทรัพย์สินที่เช่าและระยะเวลาการเช่า

- 2.1 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า ตามสภาพที่เป็นอยู่ในวันที่สัญญานับนี้มีผล โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าดังต่อไปนี้



### สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มงคล 3

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพีบีเอส จำกัดในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม ("บริษัทจัดการ") ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 4821, 48/24 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 12เอ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("ผู้เช่า" หรือ "กองทุนรวม")
- (2) บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "บริษัท")

โดยที่

- ก. บริษัทฯ เป็นผู้ร่วมสิทธิในห้องชุดที่เช่า (ตามที่นิยามด้านล่าง)
- ข. บริษัทฯ มีความประสงค์จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญานี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญานี้โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### 1. ทรัพย์สินที่เช่า

บริษัทฯ ตกลงให้เช่าและกองทุนรวมตกลงเช่าห้องชุดในโครงการอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ห้อง ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 425 เนื้อที่รวม 247.51 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร ("ทรัพย์สินที่เช่า")

รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

#### 2. ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า

- 2.1 บริษัทฯ ตกลงให้เช่า และกองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ("ระยะเวลาการเช่า") นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่าโดยคู่สัญญาตกลงจะนำสัญญานี้ไป

๑๗

๑๗

จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนและการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. รวมถึงได้เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลงให้ระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดไว้ข้างต้น แต่คู่สัญญาอาจเลื่อนกำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตามที่จำเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 80 วันนับจากวันที่เช่าทำสัญญานับนี้

- 2.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญานับนี้ออกไปให้กองทุนรวมพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนอันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 2.1 ข้างต้น

ทั้งนี้ ภายในกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นรายแรก (Right of First Refusal) ในการพิจารณาซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าโดยแจ้งรายละเอียดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ หากกองทุนรวมไม่แจ้งตอบรับการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือภายในระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียดและเงื่อนไขการเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้องไม่ดีกว่าที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวม

### 3. ค่าเช่า

กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นเงินจำนวน 63,477,704 บาท (หกสิบสามล้านสี่แสนเจ็ดพันเจ็ดร้อยสี่บาทถ้วน) ตลอดอายุการเช่า โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

### 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หนี ประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร 2. ✓

5 สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาผลประโยชน์ใด ๆ อยู่ในวันที่สัญญาเช่าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

5.2 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบและส่งมอบตัวเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่เป็นสิทธิของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้นในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

5.3 ภายใต้บังคับของข้อ 2.2 วรรคสอง ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ใช้เป็นหลักประกัน ก่อการผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการให้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

5.5 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวมจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

6. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะจะแจ้งตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

6.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้ *อนันต์*

- 6.2 ผู้เข้ามามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร
- คู่สัญญาตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง
- ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความเสียหายที่เกี่ยวข้องกฎระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว
- 6.3 ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่ที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย
- ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการใดๆ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
- 6.4 ผู้เข้ามามีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร
- 6.5 ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร
- 6.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในทางปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม
- 6.7 กองทุนรวมตกลงจะนำผู้เช่ามาปรับปรุง และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้งานตลอดระยะเวลาเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเองซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบำรุงรักษาและปรับปรุงภูมิทัศน์และภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่เช่า การซ่อมแซมและ

๐๓๗

บำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือเพื่ออำนวยความสะดวก  
ของผู้เช่า และ/หรือผู้มาใช้บริการ

7 การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่  
บุคคลใดๆ ได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่า  
จะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่  
มีเหตุผลอันสมควร

7.2 ตลอดจนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอก  
เช่าช่วง เว้นแต่

- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท สีสมออลส์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้อง  
ชุดที่เอ็มแอล 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
- (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมทางการค้าปกติของกองทุนรวม
- (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

8. การประกันภัย

8.1 กองทุนรวมมีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวม  
ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การประกันภัยสิทธิการ  
เช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption  
Insurance) การประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)  
ทั้งนี้ เว้นแต่การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้จัด  
ให้มีการประกันภัยดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมในนามของผู้ให้เช่าโดยผู้ให้เช่าเป็น  
ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง

8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกัน  
ความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance)) ก่อนหน้าที่ผู้สัญญาจะเช่าทำสัญญาฉบับนี้และ  
กรรมกรประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่า  
ตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย (หรือผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/หรือผู้รับ  
ประโยชน์ตามกรรมกรประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณีโดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความ  
คุ้มครองของกรรมกรประกันภัยแต่ละฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้น

๑๒/

ไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของ ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวกับการโอนสิทธิหรือการสละสิทธิ์กรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเข้า กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เข้า ดังต่อไปนี้

- 9.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้ กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- 9.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การ ดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน
- 9.3 การที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้ง หรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับ บุคคลอื่น

10. คำรับรองและรับประกันของผู้ให้เข้า

ในวันทำสัญญาและ/หรือวันจดทะเบียนการเข้า (แล้วแต่กรณี) ผู้ให้เข้าตกลงให้คำรับรองและรับประกัน แก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- 10.1 ผู้ให้เข้าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง
- 10.2 ผู้ให้เข้ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การ ดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้ให้เข้า
- 10.3 การที่ผู้ให้เข้าเข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือ ฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้ให้เข้าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น
- 10.4 ผู้ให้เข้าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยชอบในทรัพย์สินที่เข้าแค่เพียงผู้เดียว และ ทรัพย์สินที่เข้าเป็น ทรัพย์สินที่ปราศจากและไม่มีการติดพัน รวมถึงการรวมสิทธิ ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

10/10/20

- 10.5 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้ง จำปิ่น และ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำชี้ขาดใด ๆ และ ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว
- 10.6 ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้จากผู้สัญญาต่าง ๆ ของผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว
- การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เช่าตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับบุคคลภายนอก
- 10.7 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวมและ/หรือหนังสือชี้ชวนเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ
- นอกจากนี้ ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มีได้เปิดเผยหรือแจ้งให้กองทุนรวมทราบ ซึ่งการที่มีได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวมและ/หรือหนังสือชี้ชวน
- 10.8 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้ให้เช่า ส่งมอบให้แก่กองทุนรวมเป็นข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ
- 10.9 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่า ไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากผู้เช่า/ผู้ให้บริการพื้นที่รายย่อย (ถ้ามี) ภายใต้สัญญากับผู้เช่า/ผู้ให้บริการพื้นที่รายย่อย
- 10.10 ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่ามิได้ค้างชำระค่าสาธารณูปโภค ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีอื่น ๆ ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า
- 10.11 ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า ไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ตามสัญญาฉบับนี้
- 10.12 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่า ไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเกิดถอนลดข้อผูกพันภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- 10.13 ผู้ให้เช่ามิได้อนุญาตหรือได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับ

อน

๒๐๒๕

การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงการก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง การเปิดใช้งาน การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และใบอนุญาต และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา

- 10.14 ผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าระดับ ยกเลิก หรือเพิกถอน

- 10.15 ในการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป

- 10.16 ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ามีลักษณะที่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม

- 10.17 ผู้ให้เช่าไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยดังกล่าวมีสิทธิดีกว่ากองทุนรวมในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญานับนี้

- 10.18 ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าพร้อมสำหรับการลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนหรือในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้แก่ การดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนวนทรัพย์สินที่เช่าที่ติดจำนองเป็นประกันอยู่กับธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ

- 10.19 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าก่อนหรือภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ก็ตาม ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้คืนดี ถูกต้องและเป็นที่ยอมรับด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเองทั้งสิ้น รวมถึงรับผิดชอบในความเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันดังกล่าว

## 11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

- 11.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีเงินและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานับนี้มีผลใช้บังคับ ณ

ทั้งนี้ หากผู้ให้เข้าได้ชำระภาษีโรงเรียนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เข้าที่เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุนรวมดังกล่าวจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ให้เข้าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้เข้าให้ครบถ้วนภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เข้า

- 11.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อาคารเสตมบี และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
- 11.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง
12. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา  
นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้แล้ว เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี
- 12.1 ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้สัญญานี้
- 12.2 ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 12.3 สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของห้องชุด พื้นที่มอดูล 3 ซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้ให้เช่าและกองทุนรวมสิ้นสุดลง
- 12.4 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีการต่ออายุการเช่าออกไป
- 12.5 ผู้สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ มีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ไปความผิดของกองทุนรวมและบริหารจัดการ
13. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา  
ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 12 ผู้สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- 13.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 12.1 ข้อ 12.2 หรือข้อ 12.3 ของสัญญานี้

2.1

Sutep

คู่สัญญาฝ่ายที่มีใบประพจน์ผิดสัญญาจะแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประพจน์ผิดสัญญาทราบถึงการปฏิบัติผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง และหากคู่สัญญาฝ่ายที่ประพจน์ผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญานับนี้ได้ และ/หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายประพจน์ผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่าได้รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่

13.2 ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 12.4 หรือข้อ 12.5 ของสัญญานับวันนี้ ให้ถือว่าสัญญานับวันสิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

13.3 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในกรณีใด ๆ ผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งกับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม

14. ข้อตกลงเกี่ยวกับการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญานับวันนี้ ให้สัญญานับวันสิ้นสุดลงเมื่อกองทุนรวมบอกเลิกสัญญานับวันโดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่คืนให้แก่กองทุนรวม

15. สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วนและกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้

(1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่

(2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ดังกล่าว มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิด

๑๖

Signature

คำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้

- (3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยะเวลาการเช่าได้

หมายเหตุ ค่าสินไหมทดแทนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นหมายความว่าเฉพาะค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เท่านั้น แต่ไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ อาทิเช่น การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และสิทธิในการเรียกร้องให้นำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นถือเป็นค่าเสียหาย หรือ ค่าสินไหมทดแทน นอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่น ๆ

#### 16. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาคงเหลือสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์ และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายของสัญญานี้ และคู่สัญญาคงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้

#### 17. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญานี้ฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพ์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญานี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว



3. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งสัญญานั้นได้ส่งฐานหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบ ในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

18.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

18.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

18.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณะชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

1b. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผลภายในวันที่กำหนดในตอบรับทางไปรษณีย์ หรือในวันที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และดิจิทัลอาร์ตริตี้

ที่อยู่ : เลขที่ 48/21, 48/24 อาคารทีเอสทีทาวเวอร์ ชั้น 12เอ ถนนสาทรเหนือ แขวงสี  
ลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-659-8888

เขียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

๒-๗

Signature

หากส่งให้ผู้ให้เช่า  
บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด

ที่อยู่ : 425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร  
โทรศัพท์ : 02 235 4870-7  
เขียน : กรรมการผู้จัดการ

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง  
ทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้  
คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งค่าบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้ง  
เปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

20. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญานี้ มีให้ถือว่า  
การไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

21. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

๑๔

๑๕

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์เช่าที่ดิน

บริษัท ศรีนิติ แอสเสท จำกัด

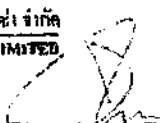
  
นายสิรินทร์ จิตสุสาน

  
นางอรนารถ เจิตบุญชาติ

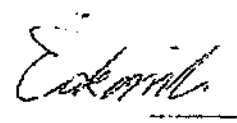


  
นางจุริดา จุริยธรรม

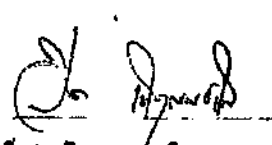


  
นายอินทร์กมล เจิตบุญชาติ

พยาน

  
นายเอกมศ วัฒนอง

พยาน

  
นางวิภา เจิตบุญชาติ

เอกสารแนบท้าย 1  
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

1. ห้องชุดที่เช่า

ห้องชุดเลขที่ 425 ตั้งอยู่ในอาคารชุดศรีนิ諦 คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 425 ซอยสิริวิบูลย์เสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารชุดซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบล สีลม (สาทร) อำเภอ บางรัก กรุงเทพมหานคร โดยห้องชุดแต่ละห้องมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| รายละเอียดของห้องชุด                       | ห้องชุดเลขที่ 425    |
|--------------------------------------------|----------------------|
| ชั้นที่                                    | 1                    |
| เนื้อที่ประมาณ                             | 247.51 ตารางเมตร     |
| ความสูง                                    | 3.00 เมตร            |
| อัตราส่วนแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง | 0.52 ส่วนใน 100 ส่วน |

22  
(Signature)

ต้นฉบับ

สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

และ

บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556

**WEERAWONG C&P**  
WEERAWONG CHINNAYAT'S FIRM OF NOBLE

### สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนฟิโนซ่า จำกัดในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม ("บริษัทจัดการ") ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 48/21, 48/24 อาคารทีสโก้พาวเวอร์ ชั้น 12เอ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("ผู้เช่า" หรือ "กองทุนรวม")
- (2) บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "บริษัทฯ")

โดยที่

- ก. บริษัทฯ เป็นผู้มียกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่เช่า (ตามที่นิยามด้านล่าง)
- ข. บริษัทฯ มีความประสงค์จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### 1. ทรัพย์สินที่เช่า

บริษัทฯ ตกลงให้เช่าและกองทุนรวมตกลงเช่าห้องชุดในโครงการอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 4 ห้อง ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 425/1 425/2 425/3 และ 425/4 เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 732.35 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร ("ทรัพย์สินที่เช่า")

รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

av  
Smita

## 2. ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า

2.1 บริษัทฯ ตกลงให้เช่า และกองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ("ระยะเวลาการเช่า") นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่าโดยคู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนและการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลงให้ระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดไว้ข้างต้น แต่คู่สัญญาอาจเลื่อนกำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตามที่จำเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่เช่าทำสัญญาฉบับนี้

2.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้กองทุนรวมพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 2.1 ข้างต้น

ทั้งนี้ ภายในกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นรายแรก (Right of First Refusal) ในการพิจารณาซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าโดยแจ้งรายละเอียดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ หากกองทุนรวมไม่แจ้งตอบรับการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือภายในระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียดและเงื่อนไขการเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้องไม่ดีกว่าที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวม

## 3. ค่าเช่า

กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นเงินจำนวน 187,822,296 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านแปดแสนสองหมื่นสองพันสองร้อยเก้าสิบหกบาทถ้วน) ตลอดอายุการเช่า โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

4. **วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า**

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร

5. **สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า**

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาผลประโยชน์ใด ๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญาเช่าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

5.2 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบและส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้นในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

5.3 ภายใต้บังคับของข้อ 2.2 วรรคสอง ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ให้เป็นหลักประกัน ก่อภาระผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

5.5 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ตัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวมจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

6. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

6.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้

6.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร

ผู้สัญญาตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง

ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความเสียหายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

6.3 ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

6.4 ผู้เช่ามีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร

6.5 ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

6.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม

6.7 กองทุนรวมตกลงจะบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเองซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบำรุงรักษาและปรับปรุงภูมิทัศน์และภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่เช่า การซ่อมแซมและบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือเพื่ออำนวยความสะดวกของผู้เช่า และ/หรือผู้มาใช้บริการ

## 7. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่

- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท สีสมอลล์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
- (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมทางการค้าปกติของกองทุนรวม
- (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

## 8. การประกันภัย

8.1 กองทุนรวมมีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) การประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) ทั้งนี้ เว้นแต่การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้จัดให้มีการประกันภัยดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมในนามของผู้ให้เช่าโดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง

8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกัน

sw  
Sutirin

ความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance)) ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญานี้และ  
กรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่า  
ตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย(หรือผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/หรือผู้รับ  
ประโยชน์ตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณีโดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความ  
คุ้มครองของกรรมธรรม์ประกันภัยแต่ละฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้น  
ไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของ  
ความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้น  
หรือเกี่ยวกับการโอนสิทธิหรือการสละสิทธิหลังกรรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่า  
ดังต่อไปนี้

- 9.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้  
กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- 9.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การ  
ดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้  
และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน
- 9.3 การที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้ง  
หรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับ  
บุคคลอื่น

10. คำรับรองและรับประกันของผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญาและ/หรือวันจดทะเบียนการเช่า (แล้วแต่กรณี) ผู้ให้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกัน  
แก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- 10.1 ผู้ให้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมาย  
ที่เกี่ยวข้อง
- 10.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การ  
ดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้  
และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้ให้เช่า

2-✓  
Santide

- 10.3 การที่ผู้ให้เข้าเข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้ให้เข้าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น
- 10.4 ผู้ให้เข้าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยชอบในทรัพย์สินที่เข้าแต่เพียงผู้เดียว และ ทรัพย์สินที่เข้าเป็นทรัพย์สินที่ปราศจากและไม่มีภาระติดพัน รวมถึงการรهنสิทธิ ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น
- 10.5 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญานี้โดยผู้ให้เข้าไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้ง ฝ่าฝืน และ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำชี้ขาดใด ๆ และ ผู้ให้เข้าได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำสัญญานี้โดยครบถ้วนแล้ว
- 10.6 ผู้ให้เข้าได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญานี้จากคู่สัญญาต่าง ๆ ของผู้ให้เข้า และ/หรือบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว
- การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญานี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เข้าตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ให้เข้ามีอยู่กับบุคคลภายนอก
- 10.7 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวมและ/หรือหนังสือชี้ชวนเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ
- นอกจากนี้ ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มีได้เปิดเผยหรือแจ้งให้กองทุนรวมทราบ ซึ่งการที่มีได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าตามที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวมและ/หรือหนังสือชี้ชวน
- 10.8 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าที่ผู้ให้เข้า ส่งมอบให้แก่กองทุนรวมเป็นข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ
- 10.9 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเข้า ผู้ให้เข้า ไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากผู้เข้า/ผู้ให้บริการพื้นที่รายย่อย (ถ้ามี) ภายใต้สัญญากับผู้เข้า/ผู้ให้บริการพื้นที่รายย่อย
- 10.10 ในวันจดทะเบียนการเข้า ผู้ให้เข้ามิได้ค้างชำระค่าสาธารณูปโภค ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีอื่น ๆ ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้า
- 10.11 ทรัพย์สินที่เข้า และ/หรือผู้ให้เข้า ไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติตามสัญญานี้

๒๗  
Chutic

- 10.12 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่า ไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลั่นแกล้งภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- 10.13 ผู้ให้เช่ามีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงการก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง การเปิดใช้งาน การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และใบอนุญาต และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา
- 10.14 ผู้ให้เช่ามีได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า
- ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน
- 10.15 ในการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป
- 10.16 ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ามีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม
- 10.17 ผู้ให้เช่าไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่ากองทุนรวมในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- 10.18 ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าพร้อมสำหรับการลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนหรือในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้แก่ การดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองทรัพย์สินที่เช่าที่ติดจำนองเป็นประกันอยู่กับธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ
- 10.19 ในกรณีที่น่าสงสัยหรือแท้จริงว่าผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าก่อนหรือภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ก็ตาม ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้คืนดี ถูกต้องและเป็นที่เรียบร้อยแล้วด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเองทั้งสิ้น รวมถึงรับผิดชอบในความเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่าย ใดๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันดังกล่าว

อ.✓

Satoto

## 11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

- 11.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เขาตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เขาที่เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุนรวมตกลงจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ให้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า

- 11.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า ออกรงสมุดบัญชี และค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา

- 11.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

## 12. เหตุฉกฉกหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุฉกฉกหรือเหตุเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

- 12.1 ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้
- 12.2 ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 12.3 สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 ซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้ให้เช่าและกองทุนรวมสิ้นสุดลง
- 12.4 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีการต่ออายุการเช่าออกไป
- 12.5 ผู้สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ มีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ

av  
Sutida

13. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 12 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 13.1 ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 12.1 ข้อ 12.2 หรือข้อ 12.3 ของสัญญานับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ประพาศผิดสัญญาจะแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประพาศผิดสัญญาทราบถึงการปฏิบัติผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง และหากคู่สัญญาฝ่ายที่ประพาศผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญานับนี้ได้ และ/หรือในกรณีที่ผู้ให้เข้าเป็นฝ่ายประพาศผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เข้าได้รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เข้าได้ตามระยะเวลาการเข้าที่เหลืออยู่
- 13.2 ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 12.4 หรือข้อ 12.5 ของสัญญานับนี้ ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้
- 13.3 เมื่อสัญญานับนี้สิ้นสุดลงในกรณีใด ๆ ผู้เข้าจะดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินที่เข้าคืนให้แก่ผู้ให้เข้าในสภาพของทรัพย์สินที่เข้าในขณะนั้นพร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งกับทรัพย์สินที่เข้าในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม

14. ข้อตกลงเกี่ยวกับการเวนคืนทรัพย์สินที่เข้า

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เข้าทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เข้าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญานับนี้ ให้สัญญานับนี้สิ้นสุดลงเมื่อกองทุนรวมบอกเลิกสัญญานับนี้โดยแจ้งให้แก่ผู้ให้เข้าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ผู้ให้เข้าตกลงชำระค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเข้าที่เหลืออยู่คืนให้แก่กองทุนรวม

15. สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในกรณีทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วนและกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เข้า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้

- (1) ผู้ให้เข้าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่หรือไม่

๒๖  
Suriato

- (2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ดังกล่าว มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้
- (3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยยะเวลาการเช่า

หมายเหตุ ค่าสินไหมทดแทนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นหมายความว่าถึงเฉพาะค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เท่านั้น แต่ไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ อาทิเช่น การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และสิทธิในการเรียกร้องให้นำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นถือเป็นค่าเสียหาย หรือ ค่าสินไหมทดแทนนอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่น ๆ

#### 16. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์ และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

2w  
Sant

17. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าจะแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

18. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญานี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ลงนามหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบ ในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

18.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

18.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

18.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

19. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญานี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

av  
Outside

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี

ที่อยู่ : เลขที่ 48/21, 48/24 อาคารทีลโก้ทาวเวอร์ ชั้น 12เอ ถนนสาทรเหนือ แขวงสี  
ลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-659-8888

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากส่งให้ผู้ให้เช่า

บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพกซ์ จำกัด

ที่อยู่ : 425/15 ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02 235 4870-7

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง  
ทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้  
คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้ง  
เปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

## 20. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญานี้ มีให้ถือว่า  
การไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

## 21. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

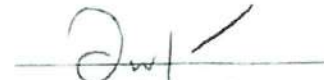
๑๗  
Santiti

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

  
นายสิรินทร์ จิตตาสาน

  
นางอรนารถ เชิดบุญชาติ



  
นางสุธิดา สุริยมิตร

  
นายอินทรนอม เชิดบุญชาติ



พยาน

พยาน

  
นายเอกกมล ณ ระนอง

  
นางวีณา เชิดบุญชาติ

**เอกสารแนบท้าย 1**  
**รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า**

**1 ห้องชุดที่เช่า**

ห้องชุดเลขที่ 425/1 425/2 425/3 และ 425/4 ตั้งอยู่ในอาคารชุดตึกที่ คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุด เลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็น อาคารชุดซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบล สีลม (สำหรับ) อำเภอ บางรัก กรุงเทพมหานคร โดยห้อง ชุดแต่ละห้องมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| รายละเอียดห้องชุด                          | ห้องชุดเลขที่<br>425/1  | ห้องชุดเลขที่<br>425/2  | ห้องชุดเลขที่<br>425/3  | ห้องชุดเลขที่<br>425/4  |
|--------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ชั้นที่                                    | 1                       | 1                       | 1                       | 1                       |
| เนื้อที่ประมาณ (ตรม.)                      | 58.82                   | 108.98                  | 106.48                  | 458.07                  |
| ความสูง (เมตร)                             | 3.00                    | 3.00                    | 3.00                    | 3.00                    |
| อัตราส่วนแบ่งกรรมสิทธิ์ใน<br>ทรัพย์สินกลาง | 0.12 ส่วนใน<br>100 ส่วน | 0.23 ส่วนใน<br>100 ส่วน | 0.22 ส่วนใน<br>100 ส่วน | 0.96 ส่วนใน<br>100 ส่วน |

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

2.1.1 ที่ดินและอาคาร ตรีนิดี สีส้ม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

- (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 3147 และเลขที่ 43104 รวมทั้งสิ้น 2 แปลง เนื้อที่รวม 2 งาน 94.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) อาคาร ตรีนิดี สีส้ม เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 2.1.1 (ก)
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารโครงการ

2.1.2 ที่ดินและอาคารโครงการศรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

- (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 12746 และเลขที่ 12747 รวมทั้งสิ้น 2 แปลง เนื้อที่รวม 2 งาน 1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) อาคารศรีทิพย์ 2 และพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่บนชั้น 1 และชั้นใต้ดินของอาคารศรีทิพย์ 2 ตั้งอยู่เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนทรัพย์สินบนข้อ (ก) จำนวน 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 4,598 ตารางเมตร
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารโครงการ

2.1.3 ห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425/128 และเลขที่ 426/128 ในโครงการอาคารชุดตรีนิดี คอมเพล็กซ์ จำนวน 2 ห้อง เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวม 876.88 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 425 ถนนสีลม ซอยศิริจุลเสวก แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) พื้นที่พาณิชย์กรรม ตั้งอยู่ชั้นหนึ่ง เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 2.1.1 (ก)
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ห้องชุดตามข้อ 2.1.3 (ก) และพื้นที่พาณิชย์กรรมตามข้อ 2.1.3 (ข)

2.1.4 ห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมอาคารศรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425 เลขที่ 425/1 เลขที่ 425/2 เลขที่ 425/3 และเลขที่ 425/4 ในโครงการอาคารชุดตรีนิธิ คอมเพล็กซ์ (มอลล์ 3) จำนวน 5 ห้อง เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นพื้นที่รวม 979.86 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) พื้นที่พาณิชย์กรรมชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตรีนิธิ 2 พื้นที่รวมประมาณ 844.88 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และพื้นที่พาณิชย์กรรมประมาณ 140 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่และทางเชื่อมที่ตั้งอยู่ระหว่างห้องชุดเลขที่ 425/128 เลขที่ 425/129 และพื้นที่ชั้นหนึ่งและชั้นใต้ดินของอาคารตรีนิธิ 2 ซึ่งกองทุนรวมได้รับสิทธิในการใช้และจัดหาประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารตรีนิธิ 2 ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2558
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของห้องชุดตามข้อ 2.1.4 (ก) และพื้นที่พาณิชย์กรรมตามข้อ 2.1.4 (ข)

ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ 2.1.1 ถึง 2.1.4 เรียกรวมกันทั้งหมดว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1. ของสัญญาฉบับนี้ และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

- 2.2 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 12 เดือน โดยให้มีผลนับแต่วันที่ 1 ของเดือนถัดจากเดือนที่สัญญาประนีประนอมยอมความมีผล ("ระยะเวลาการเช่า") โดยให้ถือว่ากองทุนรวมได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้วในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล

### ข้อ 3. ค่าเช่า

- 3.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตรารวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) เดือนละ 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) มีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ในวันที่ 1 ของทุกเดือน ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าตกลงส่งมอบเช็คลงวันที่ล่วงหน้า ตามวันที่ที่ค่าเช่าแต่ละงวดถึงกำหนดชำระ จำนวน 12 ฉบับ ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อชำระเงินค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า



- 3.2 กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าสามารถนำค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการขอต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับทรัพย์สินโรงแรม ในจำนวนไม่เกิน 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) มาหักออกจากค่าเช่างวดที่ 1 ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมได้ ภายใต้เงื่อนไขว่า ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ตามความจำเป็น และมีความเหมาะสมตามดุลยพินิจของกองทุนรวม และมีหลักฐานสนับสนุนว่าผู้เช่าได้ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปแล้วจริง
- 3.3 ในกรณีที่เช็คชำระค่าเช่าฉบับใดไม่สามารถนำไปขึ้นเงินได้ในวันที่ครบกำหนดเวลาชำระค่าเช่างวดนั้น ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และกองทุนรวมมีสิทธิยึดคอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ผิดนัดจนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าครบถ้วน ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมที่จะมีหนังสือถึงผู้เช่าเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้
- 3.4 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า และผู้เช่าไม่ได้ทำให้กองทุนรวมเสียหาย กองทุนรวมจะคืนเช็คลงวันที่ล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระให้แก่ผู้เช่า

ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าตกลงจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปหาประโยชน์โดยการประกอบธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการรายย่อยเพื่อใช้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

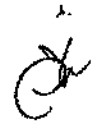
- 5.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้
- 5.2 ผู้เช่าได้เคยปรับปรุงขยายพื้นที่โดยได้เช่าพื้นที่บางส่วนจากบริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด และบริษัท ในเครือรายละเอียดปรากฏตามแบบแปลนที่แนบท้าย 2. ของสัญญาเช่าฉบับนี้

ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อนการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

หากผู้เช่าได้ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน ก่อนที่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ผู้เช่าตกลงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้เช่าได้ออกไปเพื่อการดังกล่าวจากกองทุนรวม โดยไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมในการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 12 ของสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง  
ในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

- 5.3 ผู้เช่าจะดูแลรักษาพื้นที่รอบๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อย และจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย นอกจากนี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการใดๆ การค้า หรือการใดๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าโดยตนเองหรือยินยอมให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการหรืออนุญาตให้ดำเนินการใดๆ ที่เป็นการขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
- 5.4 ผู้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกให้แก่กองทุนรวม ตัวแทนของกองทุนรวม และบุคลากรที่เกี่ยวข้อง ในการเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าเมื่อกองทุนรวมร้องขอโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน กองทุนรวมมีสิทธิเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที
- 5.5 ผู้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมทั้งการชี้แนวเขตของทรัพย์สินที่เช่า ให้แก่กองทุนรวมในการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่ารายใหม่ รวมถึง ยินยอมให้กองทุนรวม รวมทั้งบุคคลที่มีความประสงค์จะเช่า ทรัพย์สินที่เช่า และบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าตรวจสอบ



ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อกองทุนรวมร้องขอโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน

- 5.6 ผู้เช่าและกองทุนรวมต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ กฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าหรือการดำเนินธุรกิจหรือกิจกรรมใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม
- 5.7 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ ตามปกติอยู่ตลอดเวลา ภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
- 5.8 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการใดๆ เพื่อรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินการกิจการตามปกติของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงดำเนินการต่ออายุและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดตามใบอนุญาตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5.9 ผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ในกรณี que ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือมูลค่าของทรัพย์สินที่เช่า

#### ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ และไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้หรือเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการให้เช่าทรัพย์สินที่เป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ตามปกติของธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมแก่ผู้ประกอบการรายย่อยตามปกติตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้ หรือได้รับอนุญาตล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร



## ข้อ 7. การประกันภัย

ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงจัดหาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้

- 7.1 ประกันวินาศภัยและประกันความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่า (All Risk) โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประกันภัย และกองทุนรวมเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน ซึ่งมีทุนประกันจำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่เช่า หรือความมูลค่าที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมพิจารณาเห็นสมควร
- 7.2 ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม (Third Party Liability) โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประกันภัย และกองทุนรวมเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน ซึ่งมีวงเงินประกันความมูลค่าที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมพิจารณาเห็นสมควร

## ข้อ 8. หน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

- 8.1 ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ดังต่อไปนี้

- (ก) บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน โดยไม่ต้องไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- (ข) ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติและแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

- 8.2 หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

## ข้อ 9. ค่ารับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงให้ค่ารับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้



- 9.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- 9.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา ปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้
- 9.3 การที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

#### ข้อ 10. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- 10.1 ผู้เช่ามีฐานะเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 10.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา ปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำการดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า
- 10.3 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

#### ข้อ 11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอื่นๆ และค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ เนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งการให้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผล ทั้งนี้ ไม่ลดสิทธิของกองทุนรวมที่จะติดต่อประสานงาน หรือดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการประเมิน หรือการชำระเงินค่าภาษีใดๆ เอง หากกองทุนรวมได้ชำระเงินค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวแทนผู้เช่า ผู้เช่าตกลงชำระคืนให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วนภายใน 30 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นหนังสือ

กลุ่มผู้เช่าเดิมและผู้เช่าตกลงจะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับการใช้ทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันทำสัญญาเช่าฉบับนี้ ในอัตราที่ได้รับจากการประเมินจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง



## ข้อ 12. เหตุผิดนัดและเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

### 12.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญา

- (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองใดๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจากกองทุนรวม เว้นแต่ กรณีที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระเงินตามเช็คลงวันที่ส่งหน้าสำหรับค่าเช่างวดใดๆ ตามกำหนดเวลา ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดตามสัญญาทันที
- (ข) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนของการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- (ค) ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ได้ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจากผู้เช่า เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย

### 12.2 การบอกเลิกสัญญา

- (ก) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดตกเป็นผู้ผิดนัดตามข้อ 12.1 ข้างต้น คู่สัญญาอีกฝ่ายอาจมีหนังสือถึงคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดโดยระบุเหตุที่คู่สัญญาดังกล่าวตกเป็นผู้ผิดนัดเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที
- (ข) ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะให้ผู้เช่ารายใหม่เช่าทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมอาจมีหนังสือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าก่อนเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน ให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับชำระไว้ล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 3.4 ของสัญญาฉบับนี้

12.3 เหตุสิ้นสุดของสัญญา

- (ก) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิตามสัญญาหรือกฎหมายเพื่อบอกเลิกสัญญานับนี้หรือสัญญาประนีประนอมยอมความ
- (ข) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
- (ค) เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญานับนี้หรือสัญญาประนีประนอมยอมความเป็นหนังสือ

ข้อ 13. ผลการผิดนัดและผลจากการสิ้นสุดของสัญญา

13.1 ในกรณีที่สัญญานับนี้สิ้นสุดลง ไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดในสภาพที่ได้รับการบำรุงรักษาตามข้อ 8 ของสัญญานับนี้ ทั้งนี้ที่สัญญานับนี้สิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้ความยินยอมและกองทุนรวมมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าได้ โดยปราศจากความรับผิดชอบใดๆ หากผู้เช่าไม่มารับมอบทรัพย์สินของตนภายใน 30 วันนับแต่วันที่สัญญานับนี้สิ้นสุดลง กองทุนรวมมีสิทธิดำเนินการจัดการทรัพย์สินของผู้เช่าได้ตามความเหมาะสม รวมถึงการจำหน่ายโดยประการใดๆ หรือทำลายทรัพย์สินดังกล่าว
- (ข) โอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่เช่าที่มีอยู่ ณ วันที่สัญญานับนี้สิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด ยกเว้นทรัพย์สินและการบริการอื่นๆ ของผู้เช่าซึ่งจัดหาไว้เพื่อใช้เกี่ยวกับการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
- (ค) โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมระหว่างผู้เช่ากับผู้ประกอบการรายย่อยทุกรายที่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่ในขณะที่สัญญานับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด หรือดำเนินการให้ผู้ประกอบการรายย่อยที่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่ในขณะที่สัญญานับนี้สิ้นสุดลงเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดโดยตรง

13.2 ในกรณีที่กองทุนรวม (ก) ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใดๆ ต่อผู้เช่า อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวกับการปฏิบัติผิดสัญญานับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือ



ค่ารับประกัน หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนผู้เช่าไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับ การปฏิบัติสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดชำระและ/หรือค่ารับประกันของผู้เช่าที่ต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย หรือตามคำสั่งศาล เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือข้อพิพาทดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วน ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งและได้รับเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจนครบถ้วนจากกองทุนรวม

#### ข้อ 14. การแยกต่างหากของสัญญา

ในการนี้ข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญา เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

#### ข้อ 15. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

#### ข้อ 16. คำบอกกล่าว

##### 16.1 คำบอกกล่าว คำร้องขอ คำเรียกร้อง หรือการติดต่ออื่นใดตามสัญญา

(ก) ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งโดยให้บุคคลนำไปส่งหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ

(ข) จะถือว่าได้รับแล้วเมื่อบุคคลนำไปส่งให้แล้วหรือในการนี้จดหมายให้ถือว่าได้รับเมื่อจดหมายไปถึง ณ ที่อยู่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้

##### 16.2 คำบอกกล่าวที่จัดทำขึ้นทั้งหมดให้ระบุที่อยู่และจัดส่งดังนี้

(ก) คำบอกกล่าวถึงกองทุนรวม:

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรีนซิเพิล จำกัด

เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้นที่ 15  
ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน  
กรุงเทพมหานคร 10330  
เรียน คุณสุทธิพันธุ์ กริมหา  
ผู้จัดการกองทุน

(ข) ถ้าบอกกล่าวถึงผู้เช่า:  
บริษัท สิลมออสส์ จำกัด  
เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร  
เรียน ดร.วิภา เชิดบุญญาติ  
กรรมการผู้จัดการ

ข้อ 17. การละเมิดสิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดยังไม่ใช้สิทธิตามสัญญาหรือใช้สิทธิล่าช้ามิให้ถือหรือตีความว่าเป็น  
การละเมิดถึงกล่าวความสัญญา การใช้สิทธิเพียงประการเดียวหรือใช้สิทธิบางส่วนก็ไม่ทำให้  
เสื่อมเสียสิทธิประการอื่นหรือสิทธิที่จะใช้สิทธิถึงกล่าวในภายหลัง การที่คู่สัญญาใดละเมิดเมื่อเกิด  
การประทุพผิตข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ แห่งสัญญาในคราวใดมิให้ตีความว่าเป็นการ  
ละเมิดเมื่อเกิดการประทุพผิตข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในภายหลังไม่ว่าจะเป็นการประทุพผิต  
ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขเดียวกันหรือการกำหนดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขอื่นแห่งสัญญา

ข้อ 18. กฎหมายที่ใช้บังคับ

บรรดาข้อสัญญาทั้งหลายในสัญญานี้อยู่ในบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

- พื้นที่ตรงนี้ประสงค์ให้เป็นที่ว่าง -

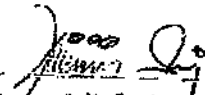


เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี้

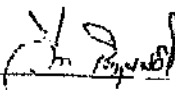
โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

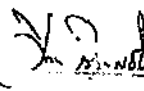
โดย:   
ชื่อ: นายสุทนต์พินน์ กริมท่า  
ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่าเดิม

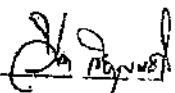
บริษัท ตริโนตี้ แอสเสท จำกัด

บริษัท สิลมออลส์ จำกัด

โดย:   
ชื่อ: \_\_\_\_\_

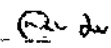
โดย:   
ชื่อ: \_\_\_\_\_

บริษัท ตริโนตี้ แอสเสท จำกัด

โดย:   
ชื่อ: \_\_\_\_\_

พยาน

พยาน

โดย:   
ชื่อ: วัฒนสิน บรณน

โดย:   
ชื่อ: นาคาทรัพย์ เอี่ยมสุกุล

หมายเหตุ รายการทรัพย์สินต่าง ๆ ทั้งหมด ผู้สัญญาตกลงให้มีการตรวจสอบร่วมกันอีกครั้ง

**เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข 1.**

- 1 ที่ดินและอาคาร ครีนิตี้ สีส้ม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง
  - (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 3147 และเลขที่ 43104 รวมทั้งสิ้น 2 แปลง เนื้อที่รวม 2 งาน 84.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
  - (ข) อาคาร ครีนิตี้ สีส้ม เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. (ก)
  - (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารโครงการตามข้อนี้ ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

**Front Hotel**

| No | รายการทรัพย์สิน                      | จำนวน | หน่วย   |
|----|--------------------------------------|-------|---------|
| 1  | เครื่องคอมพิวเตอร์ + จอ LCD          | 7     | ชุด     |
| 2  | เครื่องคิดเลข CASIO                  | 2     | เครื่อง |
| 3  | เก้าอี้เบาะผ้า สีฟ้า                 | 5     | ตัว     |
| 4  | โทรทัศน์                             | 13    | เครื่อง |
| 5  | เครื่องรูดบัตรเครดิต                 | 2     | เครื่อง |
| 6  | เครื่องทำน้ำเย็น                     | 1     | เครื่อง |
| 7  | เครื่องส่งโทรสาร                     | 1     | เครื่อง |
| 8  | Printer                              | 1     | เครื่อง |
| 9  | Electronic Safe                      | 1     | เครื่อง |
| 10 | ตู้คอนโทรลเครื่องตรวจควันและความร้อน | 1     | ตู้     |
| 11 | ตู้เก็บกุญแจ                         | 1     | ตู้     |
| 12 | ถังดับเพลิง                          | 1     | ถัง     |
| 13 | โต๊ะทำงาน TOP สีฟ้า                  | 4     | ตัว     |
| 14 | เก้าอี้เบาะสีดำ                      | 2     | ตัว     |
| 15 | POWER MIXER                          | 1     | เครื่อง |



|    |                      |   |         |
|----|----------------------|---|---------|
| 16 | SAFETY BOX           | 1 | ชุด     |
| 17 | หม้อแปลง CONTROL AIR | 1 | ชุด     |
| 18 | ตู้เย็น              | 1 | เครื่อง |
| 19 | ชั้นวางเอกสาร        | 5 | ชั้น    |
| 20 | ตู้เก็บเอกสาร        | 2 | ตู้     |

Lobby Hotel

| No | รายการทรัพย์สิน                     | จำนวน | หน่วย   |
|----|-------------------------------------|-------|---------|
| 1  | กล่องวงจรเบรคพร้อมอุปกรณ์           | 2     | ชุด     |
| 2  | เครื่องคอมพิวเตอร์ + จอ LCD         | 4     | ชุด     |
| 3  | Printer                             | 1     | เครื่อง |
| 4  | เครื่องบันทึกภาพกล้องวงจรเบรค + LCD | 1     | ชุด     |
| 5  | SMOKE DETECTOR                      | 2     | ตัว     |
| 6  | รถเข็นกระเป๋า                       | 3     | ตัว     |
| 7  | ถังดับเพลิง                         | 1     | ถัง     |
| 8  | ตู้และอุปกรณ์ดับเพลิง               | 1     | ชุด     |
| 9  | โต๊ะคอมพิวเตอร์                     | 2     | ตัว     |
| 10 | เก้าอี้ INTERNET LOBBY              | 4     | ตัว     |
| 11 | ไฟฟ้าในตู้ไม่มีพนักพิง              | 2     | ตัว     |
| 12 | ชั้นวางหนังสือพิมพ์                 | 1     | ชั้น    |
| 13 | สปอร์ตไลท์                          | 2     | ชั้น    |
| 14 | กล้อง web cam + ชุดบู๊ต             | 4     | ชุด     |
| 15 | ชั้นวางกระเป๋า                      | 1     | ชั้น    |
| 16 | พัดลม                               | 1     | ตัว     |
| 17 | ลิฟท์                               | 2     | ตัว     |
| 18 | ลิฟท์ขนของ                          | 1     | ตัว     |
| 19 | เครื่องขัดพื้น                      | 1     | เครื่อง |
| 20 | เคาน์เตอร์หน้าโรงแรม                | 1     | ชั้น    |



|    |                             |   |         |
|----|-----------------------------|---|---------|
| 21 | ที่นั่งเก้าอี้ทองเหลือง     | 1 | อัน     |
| 22 | ชุดไฟฉุกเฉิน                | 1 | ชุด     |
| 23 | เครื่องปรับอากาศ            | 5 | เครื่อง |
| 24 | เครื่องฮีดรามามือ           | 2 | เครื่อง |
| 25 | Wireless                    | 1 | เครื่อง |
| 26 | ชุดซักโครก                  | 5 | ชุด     |
| 27 | โถปัสสาวะชาย                | 2 | ชุด     |
| 28 | ก๊อก + ช่างล้างมืออัตโนมัติ | 5 | ชุด     |

Gift Shop Hotel

| No | รายการทรัพย์สิน     | จำนวน | หน่วย   |
|----|---------------------|-------|---------|
| 1  | เครื่องคิดเลข CASIO | 1     | เครื่อง |
| 2  | เก้าอี้เมาะสีขาว    | 1     | ตัว     |
| 3  | โทรทัศน์            | 1     | เครื่อง |
| 4  | ตู้แช่              | 1     | ตู้     |
| 5  | เคาน์เตอร์          | 1     | ตัว     |
| 6  | เก้าอี้พลาสติก      | 1     | ตัว     |
| 7  | เครื่องคิดเลข CASIO | 2     | เครื่อง |

Floor 2-6 ทางเดินและบันไดหนีไฟ

| No | รายการทรัพย์สิน          | จำนวน | หน่วย |
|----|--------------------------|-------|-------|
| 1  | กล่องวงจรปิดพร้อมอุปกรณ์ | 10    | ชุด   |
| 2  | ชุดไฟฉุกเฉิน             | 15    | ชุด   |
| 3  | รถเข็นเข็น               | 5     | ตัว   |
| 4  | ถังดับเพลิง              | 16    | ถัง   |
| 5  | ตู้และอุปกรณ์ดับเพลิง    | 5     | ชุด   |
| 6  | พัดลมดูดอากาศ            | 5     | ตัว   |
| 7  | ตู้โทรทัศน์              | 5     | ตู้   |

2  
54

|    |                 |    |         |
|----|-----------------|----|---------|
| 8  | เครื่องฟอกอากาศ | 1  | เครื่อง |
| 9  | เครื่องดูดฝุ่น  | 3  | เครื่อง |
| 10 | เครื่องซักผ้า   | 1  | เครื่อง |
| 11 | เครื่องอบผ้า    | 1  | เครื่อง |
| 12 | พัดลมติดผนัง    | 1  | ตัว     |
| 13 | Wireless        | 15 | เครื่อง |

Floor 6 ห้องแม่บ้าน

| No | รายการทรัพย์สิน      | จำนวน | หน่วย   |
|----|----------------------|-------|---------|
| 1  | ชั้นวางของ           | 4     | ชั้น    |
| 2  | โต๊ะทำงาน            | 2     | ตัว     |
| 3  | โต๊ะคอมพิวเตอร์      | 3     | ตัว     |
| 4  | ตู้เก็บเอกสาร 4 ชั้น | 1     | ชั้น    |
| 5  | ตู้วางของ            | 2     | ตู้     |
| 6  | จักรเย็บผ้า          | 1     | ตัว     |
| 7  | เก้าอี้              | 6     | ตัว     |
| 8  | โต๊ะกลมเล็ก          | 1     | ตัว     |
| 9  | แจกัน                | 9     | ชิ้น    |
| 10 | ภาพตกแต่ง            | 1     | ชิ้น    |
| 11 | เครื่องคอมพิวเตอร์   | 1     | เครื่อง |
| 12 | เครื่องทำน้ำเย็น     | 1     | เครื่อง |
| 13 | Printer              | 2     | เครื่อง |
| 14 | โทรทัศน์             | 2     | เครื่อง |
| 15 | เครื่องปรับอากาศ     | 1     | เครื่อง |

ชั้นใต้ดิน ห้องแม่บ้าน

| No | รายการทรัพย์สิน  | จำนวน | หน่วย   |
|----|------------------|-------|---------|
| 1  | เครื่องปรับอากาศ | 1     | เครื่อง |

7/6

|   |               |   |         |
|---|---------------|---|---------|
| 2 | ตู้เย็น       | 1 | เครื่อง |
| 3 | ตู้เก็บของ    | 1 | ชั้น    |
| 4 | ชั้นวางของ    | 3 | ชั้น    |
| 5 | เครื่องซักผ้า | 1 | เครื่อง |
| 6 | พัดลมดูดอากาศ | 1 | เครื่อง |

รายการทรัพย์สินส่วนห้องพัก

| No | รายการทรัพย์สิน         | จำนวน |
|----|-------------------------|-------|
| 1  | ชุดประตูไฟฟ้า KEY CARD  | 104   |
| 2  | แอร์ SAIJO 18,000 BTU   | 20    |
| 3  | แอร์ SAIJO 25,000 BTU   | 62    |
| 4  | แอร์ SAIJO 30,000 BTU   | 1     |
| 5  | แอร์ DAIKIN 18,000 BTU  | 11    |
| 6  | แอร์ DAIKIN 24,000 BTU  | 9     |
| 7  | แอร์ DAIKIN 30,000 BTU  | 1     |
| 8  | SHARP LCD TV 32"        | 104   |
| 9  | DVD PLAYER SONY         | 104   |
| 10 | โทรทัศน์                | 104   |
| 11 | เครื่องทำน้ำร้อน SIEMEN | 82    |
| 12 | เครื่องทำน้ำร้อน SIEMEN | 22    |
| 13 | ตู้เซฟ                  | 104   |
| 14 | ไดร์เป่าผม              | 104   |
| 15 | ตู้เย็น                 | 104   |
| 16 | ลำโพง M-SOUND 95        | 104   |
| 17 | ภาชนะน้ำไฟฟ้า           | 104   |
| 18 | โคมไฟหัวเตียง           | 159   |
| 19 | พัดลมดูดอากาศในห้องน้ำ  | 104   |
| 20 | เตียงนอน 3.5 ฟุต        | 100   |

|    |                           |      |
|----|---------------------------|------|
| 21 | เตียงนอน 5 ฟุต            | 54   |
| 22 | ที่นอน 3.5 ฟุต            | 100  |
| 23 | ที่นอน 6 ฟุต              | 54   |
| 24 | เลื่อคลุม                 | 624  |
| 25 | OVER MATTRESS 3.5 ฟุต     | 100  |
| 26 | OVER MATTRESS 6 ฟุต       | 54   |
| 27 | พลาสติก MATTRESS 6 ฟุต    | 110  |
| 28 | พลาสติก MATTRESS 3.5 ฟุต  | 60   |
| 29 | ผ้าปู 3.5 ฟุต             | 400  |
| 30 | ผ้าปู 6 ฟุต               | 400  |
| 31 | ไส้ฝ้านวม 3.5 ฟุต         | 120  |
| 32 | ไส้ฝ้านวม 6 ฟุต           | 74   |
| 33 | ปลอกฝ้านวม 6 ฟุต          | 400  |
| 34 | ปลอกฝ้านวม 3.5 ฟุต        | 400  |
| 35 | หมอนอิงสี่เหลี่ยม         | 253  |
| 36 | หมอนสี่เหลี่ยม            | 416  |
| 37 | หมอนขนสัตว์               | 60   |
| 38 | ปลอกหมอน                  | 1300 |
| 39 | ผ้าเช็ดตัว                | 660  |
| 40 | ผ้าเช็ดหน้า               | 660  |
| 41 | ผ้าเช็ดมือ                | 660  |
| 42 | ผ้าเช็ดเท้า               | 320  |
| 43 | ถังขยะ                    | 208  |
| 44 | แก้วน้ำแบบสั้น            | 432  |
| 45 | แก้วน้ำแบบยาว             | 432  |
| 46 | ถ้วยกาแฟ                  | 240  |
| 47 | ช้อนกาแฟ                  | 216  |
| 48 | ที่วางกระเป๋ (แบบสแตนเลส) | 52   |

86

|    |                                                     |     |
|----|-----------------------------------------------------|-----|
| 49 | ภาชนะเคลือบ 20x30 + กล่องอะคริลิก ใส่ทิชชูในห้องน้ำ | 104 |
| 50 | ภาชนะเคลือบ 25x35 + กล่องอะคริลิก ใส่ชุดราคาดนฟ     | 104 |
| 51 | ภาชนะเคลือบ 30x50 + รองกล่องอะคริลิก ใส่แก้วน้ำ     | 104 |
| 52 | ผ้าปูที่นอน                                         | 104 |
| 53 | แจกันเซรามิกแก้วใส 495                              | 144 |
| 54 | ไม้แขวนเสื้อ + ตะขอ                                 | 312 |
| 55 | ไม้แขวนเสื้อ + ตะขอ + ตัวหนีบ                       | 312 |
| 56 | DOOR GUARD                                          | 104 |
| 57 | ตาแมว                                               | 104 |
| 58 | ซีกโครก พร้อมผ้า                                    | 104 |
| 59 | สติกเกอร์ 3 ทาง                                     | 104 |
| 60 | ก๊อบลินขึ้นอาบแบบก้านโยก                            | 44  |
| 61 | ก๊อบลินขึ้นอาบแบบติดผนัง                            | 60  |
| 62 | ฝักบัวพร้อมสายและรอกแขวน                            | 2   |
| 63 | ฟลอร์เทรน                                           | 250 |
| 64 | ก๊อบลินอ่างล้างหน้า                                 | 104 |
| 65 | อ่างล้างหน้า                                        | 104 |
| 66 | หัวฝักบัวพร้อมก้านฝักบัว                            | 104 |
| 67 | ที่ใส่กระดาษทิชชู                                   | 104 |
| 68 | สายฝักบัว                                           | 104 |
| 69 | ขอแขวนและราวแขวนผ้า                                 | 104 |
| 70 | พ่อน้ำทิ้งทรงกระบอก                                 | 104 |
| 71 | โคมไฟดาวไลท์                                        | 583 |
| 72 | หลอด MINILNX TWISTER 11W                            | 660 |
| 73 | การ์ดลิซ่า (ประตู)                                  | 160 |
| 74 | Mifara RF Card Print Hotel logo for Guest S50       | 300 |

24

2. ที่ดินและอาคารโครงการศรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

- (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 12746 และเลขที่ 12747 รวมทั้งสิ้น 2 แปลง เนื้อที่รวม 2 งาน 1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) อาคารศรีทิพย์ 2 และพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่บนชั้น 1 และชั้นใต้ดินของอาคารศรีทิพย์ 2 ตั้งอยู่เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนทรัพย์สินบนข้อ (ก) จำนวน 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้นขนาดพื้นที่รวมประมาณ 4,698 ตารางเมตร
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารโครงการข้อนี้ ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 : ห้องพัก

| ลำดับ | รายการ                               | จำนวน | หน่วย |
|-------|--------------------------------------|-------|-------|
| 1     | ที่นอน ยัดพาล ขนาด 3.5'x6.5'         | 44    | หลัง  |
| 2     | ที่นอน ยัดพาล ขนาด 6'x6.5'           | 50    | หลัง  |
| 3     | OVER THE MATTRESS-2860G 3.5'x6.5'    | 50    | ผืน   |
| 4     | OVER THE MATTRESS-2860G 6'x6.5'      | 55    | ผืน   |
| 5     | ผ้ารองกันน้ำ 3.5 ฟุต                 | 50    | ผืน   |
| 6     | ผ้ารองกันน้ำ 6 ฟุต                   | 55    | ผืน   |
| 7     | หมอนขนเป็ด 19"x29"50% duck down 100g | 150   | ใบ    |
| 8     | ผ้าปูที่นอนสีขาว 82"x110"            | 132   | ผืน   |
| 9     | ผ้าปูที่นอนสีขาว 115"x110"           | 150   | ผืน   |
| 10    | ปลอกกันลมสีขาว 70"x90"x20"           | 132   | ผืน   |
| 11    | ปลอกกันลมสีขาว 100"x90"x20"          | 150   | ผืน   |
| 12    | ไส้ฝ้านวม 70"x90" 250g               | 60    | ผืน   |
| 13    | ไส้ฝ้านวม 100"x90" 250g              | 55    | ผืน   |

2/24

|    |                                     |     |      |
|----|-------------------------------------|-----|------|
| 14 | หมอนสีขาว pillow polyester 800g     | 150 | ผืน  |
| 15 | ปลอกหมอนมีเส้น 90"x100"x60          | 864 | ใบ   |
| 16 | ผ้าเช็ดหน้าสีขาว 12"x12"            | 432 | ผืน  |
| 17 | ผ้าเช็ดมือสีขาว 15"x30"             | 432 | ผืน  |
| 18 | ผ้าเช็ดตัวสีขาว 30"x60"             | 432 | ผืน  |
| 19 | ผ้าเช็ดเท้าสีขาว 20"x30"            | 180 | ผืน  |
| 20 | BATHROBE สีขาว                      | 288 | ผืน  |
| 21 | ไม้แขวนเสื้อสุท+ตะขอ PH-33          | 23  | โหล  |
| 22 | ไม้แขวนเสื้อสุท+ตะขอ PH-38          | 23  | โหล  |
| 23 | ถังขยะ SMART -BK                    | 150 | ใบ   |
| 24 | แก้วน้ำร้อน 280ml                   | 216 | ใบ   |
| 25 | แก้วน้ำขาว 285ml                    | 216 | ใบ   |
| 26 | ช้อนกาแฟ                            | 192 | ใบ   |
| 27 | กล่องอะคริลิคใส่ทิชชู               | 80  | ชุด  |
| 28 | ฉาควางกาน้ำร้อน 25x35 cm หน้า 5 mm. | 80  | ชุด  |
| 29 | ผ้าปูโต๊ะ                           | 72  | ห้อง |
| 30 | ชุดคอนซูเมอร์ unit bticino          | 72  | ชุด  |
| 31 | แอร์โด้กิน SDBT18PU-NUV2S-LD        | 54  | ชุด  |
| 32 | แอร์โด้กิน SDBT18PU-NUV2S-LD        | 1   | ชุด  |
| 33 | แอร์โด้กิน SDBT24PU-NUV2S-LD        | 18  | ชุด  |
| 34 | หลอด tonado 15w วอร์มไวท์           | 65  | หลอด |
| 35 | โคม T5 14w-ww สีขาว                 | 140 | ชุด  |
| 36 | โคมดาวไลท์ MR-BOX GRAY              | 216 | ชุด  |
| 37 | โคมดาวไลท์ LE-BOX                   | 216 | ชุด  |
| 38 | โคมดาวไลท์ IF-BOX                   | 216 | ชุด  |
| 39 | BATISA 1-B8953 PENDANT 1XE27        | 72  | ชุด  |
| 40 | WALL LAMP MILTON E14x1 (OAK)        | 80  | ชุด  |

|    |                                               |     |         |
|----|-----------------------------------------------|-----|---------|
| 41 | WALL LAMP MILTON E14x1 (wanut)                | 60  | ชุด     |
| 42 | กระดิ่ง บีบีโน                                | 72  | ชุด     |
| 43 | โคม T5 28w-ww สีขาว                           | 280 | ชุด     |
| 44 | หลอด tonado 15WE-27 วัตต์                     | 630 | หลอด    |
| 45 | ชั้นวางของอเนกประสงค์ W-101B                  | 72  | ชุด     |
| 46 | Be-leach Hotel Locking RF Card 6536 M-55A     | 72  | ชุด     |
| 47 | Mifara RF Card encoder RW-41                  | 2   | ชุด     |
| 48 | Punching Install Hotel Lock set of 6536 M-65A | 72  | ชุด     |
| 49 | Energy Saving Swith System                    | 72  | ชุด     |
| 50 | Relay Control Unit                            | 72  | ชุด     |
| 51 | พัดลมดูดอากาศ Ventilating 6"                  | 72  | ตัว     |
| 52 | รถเข็นสแตนเลส UC-083                          | 1   | คัน     |
| 53 | รถเข็นสแตนเลส UC-075                          | 6   | คัน     |
| 54 | รถเข็นสแตนเลส UC-073                          | 2   | คัน     |
| 55 | กล่องอะคริลิกใส่ทีวี                          | 80  | ชุด     |
| 56 | กล่องอะคริลิกใส่รองกาน้ำน้ำตาล                | 80  | ชุด     |
| 57 | ไดร์เป่าผม RCY120-18-B                        | 72  | ชิ้น    |
| 58 | LCD LG42LK 450                                | 72  | เครื่อง |
| 59 | I-Pod Phillips DC-190                         | 72  | เครื่อง |
| 60 | DVD Phillips DVP3800                          | 72  | เครื่อง |
| 61 | กาต้มน้ำร้อน PRINCESS-2177                    | 72  | ตัว     |
| 62 | โทรศัพท์มือถือ GE EX 30043                    | 80  | เครื่อง |
| 63 | Handheld Terminal For Sati RD-11A             | 1   | เครื่อง |
| 64 | ตู้เซฟสีดำ รุ่น 300ID3HL                      | 72  | ตู้     |
| 65 | ตู้เย็น Toshiba GR-A706CBK 1.7Q สีดำ          | 72  | ใบ      |
| 66 | เครื่องทำน้ำร้อน Stibel DHM 6-6000W           | 72  | เครื่อง |
| 67 | ก๊อกลมอ่างล้างหน้า A-1623 พร้อมอุปกรณ์        | 72  | ชุด     |

OK

|    |                                      |     |         |
|----|--------------------------------------|-----|---------|
| 68 | สต็อกบวกลว 3 ทาง Colto รุ่น CI 198HM | 72  | ชุด     |
| 69 | ก๊อบผสมขึ้นอาบแบบติดผนัง TOTO TS255A | 72  | ชุด     |
| 70 | หัวฝักบัวติดผนัง TS602 สีดำ          | 72  | ชุด     |
| 71 | ฟลอสเตอร์เฮเฟิล 565.65.70031         | 144 | ชุด     |
| 72 | ที่ใส่กระดาษทิชชูเฮเฟิล 980.43.2141  | 72  | ชุด     |
| 73 | สายฝักบัวสีโครเมียมเฮเฟิล 980.32.001 | 72  | ชุด     |
| 74 | ชอแขวนเฮเฟิล 980.50.00281            | 72  | ชุด     |
| 75 | ราวแขวนผ้าเฮเฟิล 980.43.2141         | 72  | ชุด     |
| 76 | อ่างล้างหน้าสีขาวเฮเฟิล 588.41.156   | 72  | ชุด     |
| 77 | ท่อน้ำทิ้งเฮเฟิล 589.25.60501        | 72  | ชุด     |
| 78 | ชักโครกเฮเฟิล 588.13.430             | 72  | ชุด     |
| 79 | เก้าอี้ Storm สีดำ                   | 24  | ตัว     |
| 80 | โต๊ะ Pool สีดำ                       | 12  | ตัว     |
| 81 | เก้าอี้ Swan สีดำ                    | 2   | ตัว     |
| 82 | เก้าอี้ ส้มแดง                       | 6   | ตัว     |
| 83 | เก้าอี้ Ball Stool                   | 4   | ตัว     |
| 84 | เก้าอี้ Boloon                       | 1   | ตัว     |
| 85 | โต๊ะกลม สีขาว Home Plus              | 1   | ตัว     |
| 86 | เครื่องดูดฝุ่น                       | 5   | เครื่อง |
| 87 | กล่องวงจรปิด                         | 16  | ตัว     |
| 88 | โต๊ะสี่เหลี่ยมยาว                    | 2   | ตัว     |
| 89 | ตะเกียง                              | 7   | อัน     |
| 90 | ระบบปรับอากาศ                        | 1   |         |
| 91 | ลิฟท์                                | 2   | ตัว     |
| 92 | ระบบกล่องวงจรปิด                     | 1   |         |
| 93 | ระบบดับเพลิง                         | 1   |         |
| 94 | ระบบเตือนภัย                         | 1   |         |

82

|    |                         |   |
|----|-------------------------|---|
| 95 | ระบบโทรศัพท์            | 1 |
| 96 | หลังคาโดยรอบ            |   |
| 97 | บล็อกและกระเบื้องดินเผา |   |

ส่วนที่ 2 : วัสดุและครุภัณฑ์ มอเดล 1 ต่าง (โชน ปี)

| ลำดับ | รายการทรัพย์สิน                              | จำนวน | หน่วย   |
|-------|----------------------------------------------|-------|---------|
| 1     | เครื่องปรับอากาศ ขนาด 100,000 บีทียู (มอเดล) | 8     | ชุด     |
| 2     | ถังดับเพลิง                                  | 2     | ชุด     |
| 3     | กล่องวงจรปิด                                 | 1     | ตัว     |
| 4     | โคมไฟนีออนพร้อมหลอด 36W                      | 2     | ชุด     |
| 5     | หลอดนีออน 36W                                | 20    | ชุด     |
| 6     | เครื่องโทรศัพท์                              | 1     | เครื่อง |
| 7     | โต๊ะทำงาน+เก้าอี้+เก้าอี้รับแขก              | 1     | ชุด     |
| 8     | ม่านอากาศ                                    | 2     | ชุด     |
| 9     | เครื่องปรับอากาศ ขนาด 78,000 บีทียู (วิธสา)  | 6     | ชุด     |
| 10    | เครื่องปรับอากาศ ขนาด 35,000 บีทียู (วิธสา)  | 1     | ชุด     |
| 11    | เครื่องปรับอากาศ ขนาด 12,000 บีทียู (วิธสา)  | 1     | ชุด     |

3. ห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425/128 และเลขที่ 425/129 ในโครงการอาคารชุดศรีนิวัติ คอนโดมิเนียม จำนวน 2 ห้อง  
เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวม 675.89 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 425 ถนนสีลม ซอยสีริสุตเสวก  
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) พื้นที่พาณิชย์กรรม ตั้งอยู่ชั้นหนึ่ง เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก  
กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 2. (ก)

OK

- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ห้องชุดตามข้อ 2. (ก) และพื้นที่พาณิชยกรรมตามข้อ 2. (ข) ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

| ลำดับ | รายการ                                                 | จำนวน | หน่วย   |
|-------|--------------------------------------------------------|-------|---------|
| 1     | เครื่องปรับอากาศยี่ห้อ แครีเรีย ขนาด 100,000 บีทียู    | 3     | เครื่อง |
| 2     | เครื่องปรับอากาศยี่ห้อ เซ็นทรัลแอร์ ขนาด 78,000 บีทียู | 4     | เครื่อง |
| 3     | หลอดไฟนีออน ขนาด 36W                                   | 193   | หลอด    |
| 4     | หลอดไฟนีออน ขนาด 18W                                   | 15    | หลอด    |
| 5     | หลอดไฟนีออน ภายในร้านค้า ขนาด 36W                      | 120   | หลอด    |
| 6     | หลอดดาวไลท์ หลอดฮาโลเจน และหลอดตะเกียบ                 | 1,020 | หลอด    |

4. ห้องชุดพื้นที่มอดล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารศรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง
- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425 เลขที่ 425/1 เลขที่ 425/2 เลขที่ 425/3 และเลขที่ 425/4 ในโครงการอาคารชุดศรีนิติ คอมเพล็กซ์ (มอดล์ 3) จำนวน 5 ห้อง เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นพื้นที่รวม 879.86 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สำหรับ) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) พื้นที่พาณิชยกรรมชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของโรงแรมศรีทิพย์ 2 (ตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 2.) พื้นที่รวมประมาณ 844.89 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และพื้นที่พาณิชยกรรมประมาณ 140 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่และทางเชื่อมที่ตั้งอยู่ระหว่างห้องชุดเลขที่ 426/128 เลขที่ 426/129 และพื้นที่ชั้นหนึ่งและชั้นใต้ดินของอาคารศรีทิพย์ 2 ซึ่งกองทุนรวมได้รับสิทธิในการใช้และจัดหาประโยชน์ที่ดินดังกล่าวตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาจะซื้อขายที่ดินและอาคารศรีทิพย์ 2 ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2558
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของห้องชุดตามข้อ 4. (ก) และพื้นที่พาณิชยกรรมตามข้อ 4. (ข) ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้



ครุฑินดี มอชลล 3 (ห้องชุดเลขที่ 425)

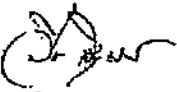
| ลำดับ | รายการ                               | จำนวน | หน่วย   |
|-------|--------------------------------------|-------|---------|
| 1     | เครื่องปรับอากาศ ขนาด 300,000 บีทียู | 1     | ชุด     |
| 2     | เครื่องปรับอากาศ ขนาด 78,000 บีทียู  | 0     | ชุด     |
| 3     | โครงไฟฟ้าพร้อมหลอด                   | 5     | ชุด     |
| 4     | ไฟฉุกเฉิน                            | 3     | ชุด     |
| 5     | ถังดับเพลิง                          | 1     | ชุด     |
| 6     | โต๊ะทำงาน+เก้าอี้+เก้าอี้รับแขก      | 2     | ชุด     |
| 7     | เครื่องโทรทัศน์                      | 2     | เครื่อง |
| 8     | ชุดคอมพิวเตอร์                       | 1     | ชุด     |
| 9     | ชุดขยายเสียง+ลำโพง                   | 1     | ชุด     |
| 10    | กล่องวงจรปิด                         | 1     | ตัว     |
| 11    | ม่านอากาศ                            | 0     | ชุด     |
| 12    | ตู้ปลา                               | 0     | ชุด     |
| 13    | เก้าอี้หนังเหล็กสีเงิน               | 3     | ตัว     |
| 14    | กระถางสีเงินทรงกลม                   | 0     | ตัว     |
| 15    | กระถางสีเงินทรงสูง                   | 1     | ตัว     |

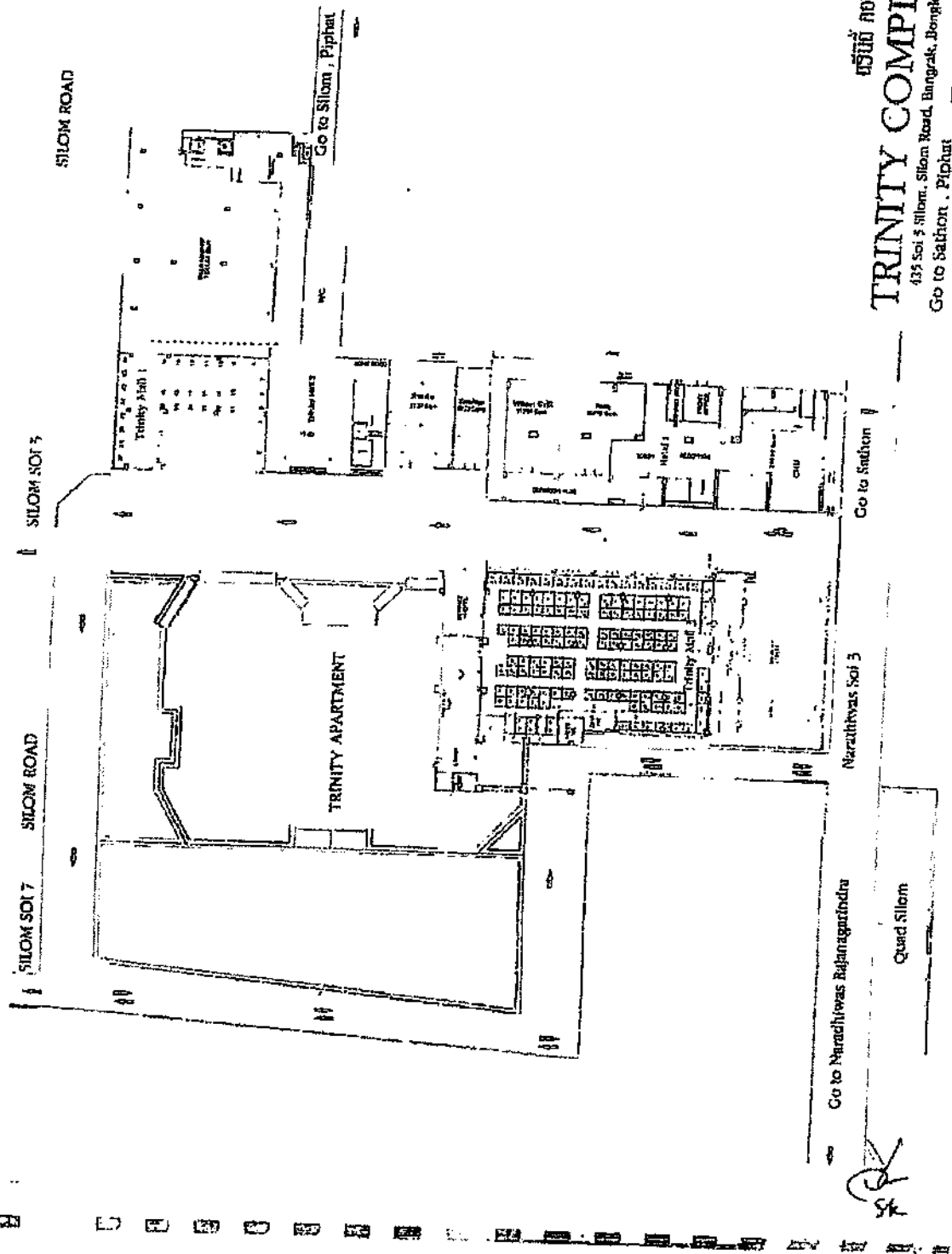
ครุฑินดี มอชลล 3 (ห้องชุดเลขที่ 425/1 - 425/4)

| ลำดับ | รายการ                               | จำนวน | หน่วย |
|-------|--------------------------------------|-------|-------|
| 1     | เครื่องปรับอากาศ ขนาด 300,000 บีทียู | 2     | ชุด   |
| 2     | เครื่องปรับอากาศ ขนาด 78,000 บีทียู  | 6     | ชุด   |
| 3     | โครงไฟฟ้าพร้อมหลอด                   | 11    | ชุด   |
| 4     | ไฟฉุกเฉิน                            | 8     | ชุด   |
| 5     | ถังดับเพลิง                          | 5     | ชุด   |
| 6     | โต๊ะทำงาน+เก้าอี้+เก้าอี้รับแขก      | 0     | ชุด   |

  
14

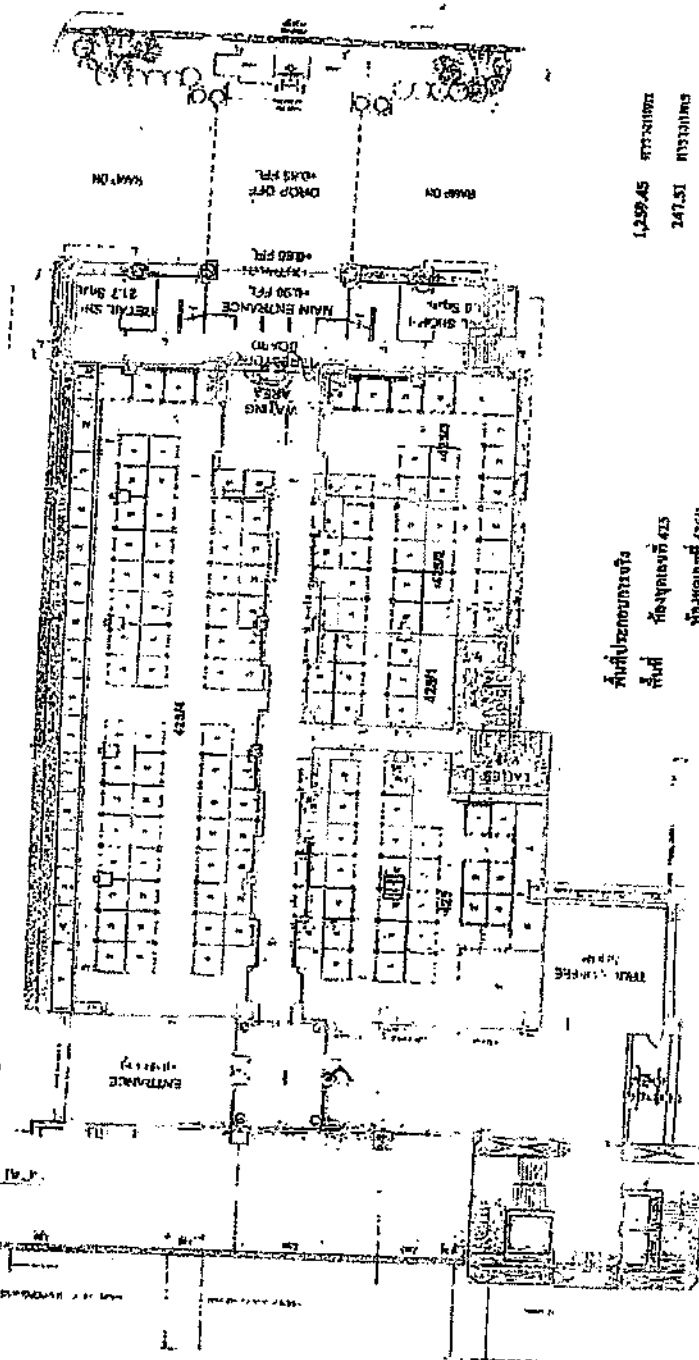
|    |                        |   |         |
|----|------------------------|---|---------|
| 7  | เครื่องโทรศัพท์        | 0 | เครื่อง |
| 8  | ชุดคอมพิวเตอร์         | 0 | ชุด     |
| 9  | ชุดขยายเสียง+ลำโพง     | 0 | ชุด     |
| 10 | กล่องวงจรปิด           | 2 | ตัว     |
| 11 | ม่านอากาศ              | 4 | ชุด     |
| 12 | ตู้ปลา                 | 1 | ชุด     |
| 13 | เก้าอี้หนังเหล็กสีเงิน | 2 | ตัว     |
| 14 | กระถางสีเงินทรงกลม     | 2 | ตัว     |
| 15 | กระถางสีเงินทรงสูง     | 2 | ตัว     |

  
 8K



บริษัท คอนโดมิเนียม  
**TRINITY COMPLEX**  
435 Soi 5 Silom, Silom Road, Bangkok, Bangkok 10500  
Go to Sathon, Paphat

ELEVATION 125



พื้นที่ประกอบครัว

- พื้นที่ ห้องชุดเลขที่ 425
- พื้นที่ ห้องชุดเลขที่ 425/1
- พื้นที่ ห้องชุดเลขที่ 425/2
- พื้นที่ ห้องชุดเลขที่ 425/3
- พื้นที่ ห้องชุดเลขที่ 425/4

พื้นที่ประกอบครัวและห้องน้ำ ครึ่งพื้นที่ ของเลขที่ 425

|          |            |
|----------|------------|
| 1,259.45 | พื้นที่รวม |
| 247.51   | พื้นที่รวม |
| 58.82    | พื้นที่รวม |
| 108.98   | พื้นที่รวม |
| 106.48   | พื้นที่รวม |
| 458.07   | พื้นที่รวม |
| 279.59   | พื้นที่รวม |

บันทึกการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าทรัพย์สิน

บันทึกการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2561 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ให้เช่า หรือ "กองทรัสต์") ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ศรีนิษฐ์ ออโต้ นิลม จำกัด, บริษัท นิลมออส จำกัด และ บริษัท ศรีนิษฐ์ ออโต้ นิลม จำกัด (กลุ่มผู้เช่าเดิม) อีกฝ่ายหนึ่ง โดยที่ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับวันที่ 8 เมษายน 2561 ("สัญญาเช่าทรัพย์สิน") และ ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงที่จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ข้อ 3.1 เพื่อบูกรึ่งค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินในแต่ละส่วนให้ชัดเจน

1. ให้เพิ่มเงื่อนไขความตกลงต่อไปนี้ในวรรคสองของข้อ 3.1 ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ค่าเช่าจะคิดเป็นเงิน

(ก) ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เดือนละ 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) และ

(ข) ค่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) เดือนละ 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน)

2. นอกจากที่ตกลงกันตามบันทึกการเปลี่ยนแปลงนี้ ให้สัญญาเช่าทรัพย์สินมีผลบังคับใช้ต่อไปตามเดิมทุกประการ และให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

3. ให้บันทึกการเปลี่ยนแปลงนี้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 จนถึงตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพร้อมประทับตรา (หากมี) ไว้ที่สำนักงาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์

โดยบริษัท พลังทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-ศรีนิษฐ์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย

ชื่อ: นายสุรเกียรติ์ ศรีมหา

ผู้มีมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่าเดิม

บริษัท ศรีนิษฐ์ ออโต้ นิลม จำกัด, บริษัท นิลมออส จำกัด, บริษัท ศรีนิษฐ์ ออโต้ นิลม จำกัด

โดย

ชื่อ: นางสาว เจริญบุญชาติ

ผู้มีมอบอำนาจ

พยาน

ชื่อ: นายสุรเกียรติ์ ศรีมหา

พยาน

ชื่อ: นางสาว นาดา ทิพย์ เจริญกุล

### บันทึกขยาสัญญาเช่าทรัพย์สิน

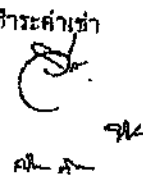
บันทึกฉบับนี้จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ  
การเช่าตริไนต์ ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ตริไนต์ แอท สีสม จำกัด, บริษัท สีสม  
ออลส์ จำกัด และ บริษัท ตริไนต์ แอสเซท จำกัด ("กลุ่มผู้เช่า") โดยบริษัท สีสมออลส์ จำกัด ("ผู้เช่า") อีกฝ่าย  
หนึ่ง

#### โดยที่

1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ฉบับลงวันที่ 11 เมษายน 2561 ("สัญญาประนีประนอมยอมความ") ต่อหน้าศาลเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกองทุนรวม กลุ่มผู้เช่า และคู่ความที่เกี่ยวข้อง และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 9 เมษายน 2561 ("สัญญาเช่าทรัพย์สิน") ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความ และได้มีการทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2561 เพื่อเพิ่มเติมรายละเอียดค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ
2. ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมประจำปี 2562 ได้มีมติอนุมัติการขยายสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ต้องไปกว่าสัญญาเช่าทรัพย์สิน
3. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน และแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการของการเช่าทรัพย์สินดังกล่าว

#### คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน ดังต่อไปนี้

1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2565
2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงปรับค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นดังนี้  
(ก) ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เดือนละ 2,450,000 บาท (สองล้านสี่แสนห้าหมื่นบาทถ้วน) และ  
(ข) ค่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) เดือนละ 1,123,500 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งแสนสองหมื่นสามพันห้าร้อยบาทถ้วน)
3. กลุ่มผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมล่วงหน้า โดยมีกำหนดชำระเป็นรายเดือนในวันที่ 6 ของทุกเดือนตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าตกลงส่งมอบเช็คลงวันที่ล่วงหน้าตามวันที่ที่ผู้เช่าแต่ละงวดถึงกำหนดชำระเพื่อชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินในปีที่ 1 จำนวนทั้งสิ้น 12 ฉบับ ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่ทำบันทึกฉบับนี้ สำหรับระยะเวลาการเช่าในปีที่ 2 ผู้เช่าตกลงจะนำเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 12 ฉบับมามอบให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 1 เมษายน 2563 และสำหรับระยะเวลาการเช่าในปีที่ 3 ผู้เช่าตกลงจะนำเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 12 ฉบับ มามอบให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 1 เมษายน 2564 โดยเช็คชำระค่าเช่า



ทั้งหมดจะต้องลงวันที่ที่ค่าเช่าแต่ละงวดถึงกำหนดชำระตามรายละเอียดค่าเช่าและการชำระค่าเช่าที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1. ของบันทึกฉบับนี้

4. นอกเหนือจากค่าเช่าทรัพย์สิน กลุ่มผู้เช่าตกลงจะดำเนินการลงทุนซ่อมแซม ปรับปรุงสภาพลักษณะ และภูมิทัศน์ (Renovation) และพัฒนาทรัพย์สินที่เช่า (การปรับปรุงทรัพย์สิน) ด้วยค่าใช้จ่ายของกลุ่มผู้เช่าเอง ในวงเงินรวมไม่น้อยกว่า 18,000,000 บาท (สิบแปดล้านบาทถ้วน) ตามเอกสารแนบ 2. แผนงานปรับปรุงทรัพย์สินเบื้องต้น โดยกลุ่มผู้เช่ามีหน้าที่นำเสนอแผนการปรับปรุงทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงแบบการก่อสร้างและตัดแปลงอาคารและข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้กองทุนรวมพิจารณาอนุมัติก่อนดำเนินการ โดยหากกองทุนรวมไม่คัดค้านแผนการปรับปรุงที่เสนอภายใน 15 วันนับจากที่ได้รับจากผู้เช่า ให้ถือว่าผู้เช่าได้รับอนุมัติให้ดำเนินการจากกองทุนรวม กลุ่มผู้เช่าตกลงให้กองทุนรวมตรวจสอบความเหมาะสมของมูลค่าการปรับปรุงทรัพย์สินที่ได้ดำเนินการไป และแจ้งและนำเสนอเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องหรือที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อตรวจสอบความเหมาะสมของมูลค่างานเมื่อดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินในแต่ละส่วนแล้วเสร็จ และผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ตัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง

5. หากกองทุนรวมตรวจพบว่าค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริงน้อยกว่าวงเงินรวมที่ระบุในข้อ 4. กลุ่มผู้เช่าตกลงที่จะชำระเงินส่วนต่างดังกล่าวพร้อมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวม

6. ในกรณีที่ไม่ปรากฏแก่กองทุนรวมว่ามีคำพิพากษาของศาลเพิกถอนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมประจำปี 2562 หรือมติของที่ประชุมที่อนุมัติการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือการลงมติในการประชุมดังกล่าวเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือโครงการจัดการกองทุนรวมให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกการเช่าทรัพย์สินได้ทันที

7. นอกจากที่ตกลงกันตามบันทึกฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลบังคับต่อไปตามเดิมทุกประการ และให้นำมาใช้บังคับกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตลอดระยะเวลาเช่าที่ยาวออกไปตามบันทึกฉบับนี้ โดยให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความและสัญญาเช่าทรัพย์สิน

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด") ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย:

ชื่อ: นายจุฬพล สายมาลา

ผู้รับมอบอำนาจ



Handwritten signature and text

Handwritten signature and text

Handwritten signature and text

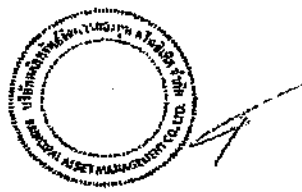
กลุ่มผู้เช่า  
โดยบริษัท สีมอลล์ จำกัด



โดย:                                                                 
ชื่อ: นางอรนารม เชิดบุญชาติ และ นายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์  
กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทน

พยาน                                            
ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กริมหา

พยาน                                            
ชื่อ:                                          



เอกสารแนบท้ายบันทึกการขายสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายเลข 1  
"รายละเอียดค่าเช่า และการชำระค่าเช่า"

| งวด<br>ที่                                                   | ค่าเช่า<br>ประจำเดือน | ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่<br>เช่า | ค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า รวม<br>ภาษีมูลค่าเพิ่ม | กำหนดชำระ         |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|
| ปีที่ 1 (ส่งมอบเช็คให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่ทำบันทึกฉบับนี้)  |                       |                                         |                                              |                   |
| 1                                                            | พฤษภาคม 2562          | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 พฤษภาคม 2562    |
| 2                                                            | มิถุนายน 2562         | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 มิถุนายน 2562   |
| 3                                                            | กรกฎาคม 2562          | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 กรกฎาคม 2562    |
| 4                                                            | สิงหาคม 2562          | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 สิงหาคม 2562    |
| 5                                                            | กันยายน 2562          | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 กันยายน 2562    |
| 6                                                            | ตุลาคม 2562           | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 ตุลาคม 2562     |
| 7                                                            | พฤศจิกายน 2562        | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 พฤศจิกายน 2562  |
| 8                                                            | ธันวาคม 2562          | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 ธันวาคม 2562    |
| 9                                                            | มกราคม 2563           | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 มกราคม 2563     |
| 10                                                           | กุมภาพันธ์ 2563       | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 กุมภาพันธ์ 2563 |
| 11                                                           | มีนาคม 2563           | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 มีนาคม 2563     |
| 12                                                           | เมษายน 2563           | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 เมษายน 2563     |
| ปีที่ 2 (ส่งมอบเช็คให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 1 เมษายน 2563) |                       |                                         |                                              |                   |
| 1                                                            | พฤษภาคม 2563          | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 พฤษภาคม 2563    |
| 2                                                            | มิถุนายน 2563         | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 มิถุนายน 2563   |
| 3                                                            | กรกฎาคม 2563          | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 กรกฎาคม 2563    |
| 4                                                            | สิงหาคม 2563          | 2,450,000 บาท                           | 1,123,500 บาท                                | 6 สิงหาคม 2563    |



|    |                 |               |               |                   |
|----|-----------------|---------------|---------------|-------------------|
| 5  | กันยายน 2563    | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 กันยายน 2563    |
| 6  | ตุลาคม 2563     | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 ตุลาคม 2563     |
| 7  | พฤศจิกายน 2563  | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 พฤศจิกายน 2563  |
| 8  | ธันวาคม 2563    | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 ธันวาคม 2563    |
| 9  | มกราคม 2564     | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 มกราคม 2564     |
| 10 | กุมภาพันธ์ 2564 | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 กุมภาพันธ์ 2564 |
| 11 | มีนาคม 2564     | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 มีนาคม 2564     |
| 12 | เมษายน 2564     | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 เมษายน 2564     |

ปีที่ 3 (ส่งมอบเช็คให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 1 เมษายน 2564)

|    |                 |               |               |                   |
|----|-----------------|---------------|---------------|-------------------|
| 1  | พฤษภาคม 2564    | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 พฤษภาคม 2564    |
| 2  | มิถุนายน 2564   | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 มิถุนายน 2564   |
| 3  | กรกฎาคม 2564    | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 กรกฎาคม 2564    |
| 4  | สิงหาคม 2564    | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 สิงหาคม 2564    |
| 5  | กันยายน 2564    | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 กันยายน 2564    |
| 6  | ตุลาคม 2564     | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 ตุลาคม 2564     |
| 7  | พฤศจิกายน 2564  | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 พฤศจิกายน 2564  |
| 8  | ธันวาคม 2564    | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 ธันวาคม 2564    |
| 9  | มกราคม 2565     | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 มกราคม 2565     |
| 10 | กุมภาพันธ์ 2565 | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 กุมภาพันธ์ 2565 |
| 11 | มีนาคม 2565     | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 มีนาคม 2565     |
| 12 | เมษายน 2565     | 2,450,000 บาท | 1,123,500 บาท | 6 เมษายน 2565     |



Signature  
Silom Co., Ltd.

เอกสารแนบท้ายบันทึกขยาสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายเลข 2.  
 "แผนงานปรับปรุงสภาพลักษณะ ภูมิทัศน์ และพัฒนาทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างสัญญาเช่า"

| ปีที่ | แผนงานปรับปรุง                                                                                                                                               | งบประมาณ          | หมายเหตุ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | พื้นที่ตรีนิติมอลล์ 1<br><br>จัดระเบียบที่ตั้ง/กลุ่มร้านค้า<br>ปรับปรุงสภาพลักษณะของพื้นที่                                                                  |                   | • ในระหว่างปรับปรุงอาจจำเป็นต้องปิดการ<br>ใช้งานพื้นที่บางส่วน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2     | พื้นที่ตรีนิติมอลล์ 3<br><br>จัดระเบียบที่ตั้ง/กลุ่มร้านค้า<br>ปรับปรุงสภาพลักษณะของพื้นที่                                                                  |                   | • ในระหว่างปรับปรุงอาจจำเป็นต้องปิดการ<br>ใช้งานพื้นที่บางส่วน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3     | โรงแรม ตรีนิตี สีสลม<br><br>ปรับปรุงสภาพโดยทั่วไปของ<br>โรงแรมให้มีความทันสมัย<br>ปรับปรุงสภาพภายในห้องพักให้<br>สอดคล้องกับสภาพโรงแรมที่ได้<br>ปรับปรุงใหม่ | 18,000,000<br>บาท | • ในระหว่างปรับปรุงอาจจำเป็นต้องปิดการ<br>ใช้งานพื้นที่บางส่วน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       |                                                                                                                                                              |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• งบประมาณรวม 3 ปี</li> <li>• แผนงานอาจปรับเปลี่ยนลำดับและขอบเขต<br/>ของงานตามความเหมาะสม</li> <li>• จะแจ้งให้กองทุนรวมพิจารณาอนุมัติที่จะทำ<br/>ก่อนดำเนินการ</li> <li>• จะแจ้งพร้อมนำเสนอเอกสารประกอบเมื่อได้<br/>ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว เพื่อให้กองทุน<br/>รวมสามารถตรวจสอบได้ตามสัญญา</li> <li>• เริ่มดำเนินการภายในไตรมาส 4 ของปี<br/>2562</li> </ul> |



## 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 และต่อมาได้มีการทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน 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 หรือกำหนดเวลาอื่นตามที่ได้ตกลงกัน
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 ผู้ให้เช่าจะคืนเช็คลงวันที่ล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาภายหลังการสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าฉบับนี้เหลือแก่กลุ่มผู้เช่าโดยเร็ว
4. กลุ่มผู้เช่ามีหน้าที่ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (Asset Improvement) ในบริเวณส่วนของโรงแรม และพื้นที่ ของอาคารมอลล์ 1 ตามบันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยกลุ่มผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าและผู้ดูแลผลประโยชน์ของ



กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่ปรับปรุงได้ตลอดเวลาเพื่อให้แน่ใจว่ามีเนื้องาน มูลค่า และการดำเนินการเป็นไปตามแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกัน

โดยขณะทำบันทึกเพิ่มเติมฉบับนี้ กลุ่มผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าแล้วเสร็จบางส่วนและได้รับอนุมัติเบิกจ่ายเงินค่าปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าในงวดที่ 1 และงวดที่ 2 ครบถ้วนแล้ว ยังคงเหลืองานในส่วนปรับปรุงลิอบบี้โรงแรมทรินิตี้ ซึ่งยังไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ให้กับผู้รับเหมาได้เนื่องจากไม่มีพื้นที่ใช้งานสำหรับแผนกต้อนรับ โดยกลุ่มผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าในส่วนดังกล่าว ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 หรือวันที่อื่นตามที่จะได้ตกลงกัน ("วันที่ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเสร็จสิ้น")

5. หากกองทุนรวมตรวจสอบพบว่ากลุ่มผู้เช่ามิได้ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (Asset Improvement) ให้เป็นไปตามแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกัน หรือปรับปรุงไม่แล้วเสร็จ (ไม่ว่าด้วยเหตุผลใด) หรือปรับปรุงโดยมีเนื้องานหรือมูลค่างานต่ำกว่า หรือล่าช้ากว่าแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกัน กลุ่มผู้เช่าตกลงร่วมกันและแทนกันชำระเงินค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามที่เกิดขึ้นจริงเพื่อแก้ไขหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้เป็นไปตามแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกันเพิ่มเติมจากค่าเช่าตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทันที และหากจำเป็นต้องมีการรื้อถอนงานปรับปรุงที่ได้ทำไปต่ำกว่า หรือล่าช้ากว่าแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกันเพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนงานดังกล่าวได้ กลุ่มผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าว

6. กลุ่มผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างตามแผนงานปรับปรุงดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง

7. ตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปภายใต้บันทึกฉบับนี้ กลุ่มผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อากรแสตมป์ ภาษีอื่นใด รวมทั้งค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่ประเมินหรือเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วย หรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และการเช่า หรือใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และกลุ่มผู้เช่าจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกลุ่มผู้เช่าเอง

8. ผู้ให้เช่าอาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับรายละเอียดค่าเช่าและการชำระค่าเช่าตามข้อ 2 ข้างต้น โดยดุลพินิจของผู้ให้เช่าฝ่ายเดียว โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาตามความเหมาะสมของสถานการณ์ ผลกระทบต่อกลุ่มผู้เช่า และสถานะทางการเงินของกลุ่มผู้เช่า โดยแจ้งให้กลุ่มผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าอย่างน้อย 7 (เจ็ด) วัน ก่อนวันกำหนดชำระค่าเช่า ทั้งนี้ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องมิได้เป็นการขัดหรือแย้งกับมติของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม และไม่กระทบต่อจำนวนค่าเช่ารวมที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาการเช่าตามบันทึกเพิ่มเติมฉบับนี้

9. นอกจากที่ตกลงกันตามบันทึกฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินรวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมตามบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลบังคับต่อไปตามเดิมทุกประการ และให้นำมาใช้บังคับกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตลอดระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไปตามบันทึกฉบับนี้ โดยในบันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าทรัพย์สิน และสัญญาประนีประนอมยอมความ



Silomall Co., Ltd.

บันทึกเพิ่มเติมทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว เพื่อเป็นหลักฐาน คู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี

โดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย: \_\_\_\_\_

ชื่อ: นายจุฬพล 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

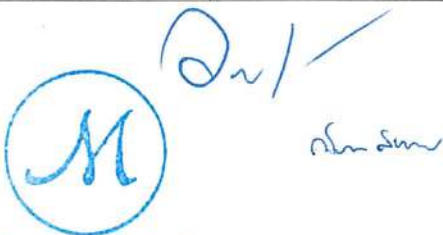
พยาน

\_\_\_\_\_

ชื่อ: นางสาวจิตต์ บรรพต

เอกสารแนบท้าย 1  
รายละเอียดค่าเช่า และการชำระค่าเช่า

| งวดที่ | ค่าเช่าประจำเดือน | ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า | ค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า<br>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.

