

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ลูกค้ายาย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง “โรงแรม ตริณีดี สีลม”
ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



เสนอ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

จัดทำโดย
บริษัท แอควิเรท แอดไวเซอรี จำกัด
12 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ 258-1/2568

วันที่ 12 ธันวาคม 2568

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

ตามที่บริษัทแอคคิวเรท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้วตามรายละเอียดในรายงานฉบับนี้ และขอแจ้งผลสรุปของรายงาน ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง “โรงแรม ตริณีดี สีส้ม”
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิและเนื้อที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 3147 และ 43104 เนื้อที่ดินรวม 0-2-94.6 ไร่ หรือ 294.6 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการใช้ทาง	ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า - ออก เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ติดทางสาธารณะประโยชน์
การเวนคืน	ไม่มี
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	ต้นทุนทดแทนสุทธิ และ กระแสเงินสดสุทธิ
วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	สำรวจ 7 สิงหาคม 2568 / ประเมิน 7 สิงหาคม 2568
มูลค่าตลาด (258-1/2568)	395,200,000 บาท (สามร้อยเก้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)

บริษัทฯและผู้ประเมินมูลค่า ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆเกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างระมัดระวังในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิวัฒน์ ยูเศรษฐนันท์)

ผู้สำรวจและประเมินราคา



(นายตฤณ กาญจนเสรีกุล)

ผู้ตรวจ/ผู้ประเมินชั้นวุฒิ วฒ.264



(นายตฤณ กาญจนเสรีกุล)

ผู้มีอำนาจลงนาม

สารบัญ

1.	บทสรุปสำหรับผู้บริหาร	1-2
2.	คำจำกัดความของมูลค่าตลาด	3
3.	ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม การเข้าถึง และสาธารณูปโภค	4
4.	เอกสารสิทธิ์และรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	5-6
5.	รายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7-8
6.	ข้อจำกัดทางกฎหมายและการใช้ประโยชน์สูงสุด	9-11
7.	เงื่อนไขและข้อจำกัด	12
8.	วิธีการประเมินมูลค่า	13-39
9.	สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	40

เอกสารแนบท้าย

แผนที่ตั้งทรัพย์สิน

แผนผังที่ดิน

ภาพถ่ายทรัพย์สิน

แบบแปลนอาคาร

สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

ระวาง

สำเนาสัญญาขายที่ดิน ทด.13

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบ อ.1

สำเนาใบอนุญาตเปลี่ยนใช้อาคาร

สำเนาสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน (นิติบุคคล & กองทุน)

สำเนาเอกสารสิทธิ์เกี่ยวกับการใช้ทาง

สำเนาบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่า ขยายระยะเวลา พ.ศ. 68 - 30 เม.ย. 69

สำเนาใบอนุญาตโรงแรม

สำเนาใบประกอบกิจการ

สำเนาผังประเภทห้องพัก

1. บทสรุปสำหรับผู้บริหาร :

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง “โรงแรม ตรินิตี้ สยาม”
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	: สำรวจ 7 สิงหาคม 2568 / ประเมิน 7 สิงหาคม 2568
เอกสารสิทธิและเนื้อที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 3147 และ 43104 เนื้อที่ดินรวม 0-2-94.6 ไร่ (294.6 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพัน
รายละเอียดทรัพย์สิน	:

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็น โรงแรม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน ชื่อ “โรงแรม ตรินิตี้ สยาม” จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักรวม จำนวน 104 ห้องพัก (ตามใบอนุญาต 83 ห้องพัก) ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 3147 และ 43104 เนื้อที่ดินรวม 0-2-94.6 ไร่ หรือ 294.6 ตารางวา รูปร่างที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยม ขนาดที่ดินมีหน้ากว้างติดทางสาธารณประโยชน์ (ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 (ซอยพิพัฒน์ 2)) ด้านทิศใต้ ยาวประมาณ 20.00 เมตร สภาพที่ดินมีการพัฒนาแล้วทั้งแปลง ระดับดินเฉลี่ยสูงกว่าถนนผ่านหน้า 0.30 เมตร อาคารและสิ่งปลูกสร้าง มีอายุอาคาร 33 ปี ปัจจุบันเปิดดำเนินการอยู่ โดยมีรายละเอียดอาคาร ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายการ	ขนาดอาคาร (เมตร)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม)	จำนวน ห้องพัก
1	โรงแรมสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน พื้นที่จอดรถภายในอาคาร	19.00 x 51.00	5,706.35 1,554.00	104 (83)

หมายเหตุ: โรงแรม มีการแบ่งห้อง Double Deluxe จาก 21 ห้องพัก เป็นห้องพักแบบ Deluxe 42 ห้องพัก จึงมีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นจากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม

ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม :

ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ห่างถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ประมาณ 150 เมตร และห่างจากถนนสาทร ประมาณ 350 เมตร มีการคมนาคมสะดวก มีสาธารณูปโภคไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปเป็นย่านพาณิชยกรรม ตั้งอยู่ในศูนย์กลางทางธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร มีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงได้แก่ สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีศาลาแดง) และโรงพยาบาลจุฬา เป็นต้น

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง :

- 1) การขออนุญาตปลูกสร้าง รื้อถอน คัดแปลงอาคารอยู่ในความดูแลของสำนักงานเขตบางรัก
- 2) ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ในโซนพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภท พาณิชยกรรม (พ-5-6) ปัจจุบันมีผลบังคับใช้

ข้อดีของทรัพย์สิน	ข้อด้อยของทรัพย์สิน
- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District -CBD) - มีเส้นทางเข้า-ออก สู่ถนนสายหลักหลายเส้นทาง - พัฒนาเป็น โรงแรม ในศูนย์กลางธุรกิจ	- ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนซอย

การใช้ประโยชน์สูงสุด : ประกอบกิจการ โรงแรม ตามการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน :

รายการ	จำนวน (หน่วย)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
1. การประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ			
1.1 โฉนดเลขที่ 3147 และ 43104	294.6 ตารางวา	900,000	265,140,000
1.2 โรงแรมสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน		-	123,701,644
รวมราคาประเมินด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ	(พิเศษ)	388,840,000	388,841,644
2. การประเมินมูลค่าด้วยวิธีกระแสเงินสดสุทธิ			395,200,000
สรุปราคาประเมินทรัพย์สิน	=สามร้อยเก้าสิบแปดล้านแปดแสนบาทถ้วน=		395,200,000
มูลค่าประกันอัคคีภัย	=หนึ่งร้อยเจ็ดสิบแปดล้านสี่แสนสามหมื่นบาทถ้วน=		178,430,000

ความเห็นผู้ประเมินมูลค่า : ข้อมูลที่ดินเสนอขายในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ซึ่งจากข้อมูลเปรียบเทียบ 2 ที่ดินติดซอย พพัฒน์ 2 เขตทางกว้าง 8 เมตร เนื้อที่ดิน 0-1-85.0 ไร่ รูปร่างแปลงที่ดินหลายเหลี่ยม หน้ากว้างติดถนน 3 เมตร มีราคาเสนอขายตารางวาละ 750,000 บาท และข้อมูลเปรียบเทียบ 3 ที่ดินติดซอยสาทร 8 เขตทางกว้าง 8 เมตร เนื้อที่ดิน 0-2-56.0 ไร่ รูปร่างแปลงที่ดินสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนน 26 เมตร มีราคาเสนอขายตารางวาละ 900,000 บาท ทั้งนี้ ทรัพย์สินมีทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม มีขนาดเนื้อที่ดิน และรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบ 3 แต่ ทรัพย์สินมีสภาพการใช้ประโยชน์ดีกว่า เนื่องจากมีการพัฒนาใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน ชื่อ “โรงแรม ตรีนิษฐ์ สีมม” จึงเห็นควรประเมินมูลค่าที่ดินทรัพย์สิน ตารางวาละ 900,000 บาท แต่ทรัพย์สินเป็นโรงแรม ก่อให้เกิดรายได้ จึงสรุปราคาประเมินด้วยวิธีกระแสเงินสดสุทธิ

2. คำจำกัดความของมูลค่า :

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

มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value) หมายถึง จำนวนเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินออกไป ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ขายถูกกดดันให้ขายในระยะเวลาที่สั้นกว่าระยะเวลาที่เพียงพอที่จะทำการซื้อขายโดยปกติ ซึ่งไม่เป็นไปตามคำแนะนำของมูลค่าตลาด ในบางกรณีมูลค่าบังคับขายอาจหมายถึงมูลค่าซึ่งผู้ขายที่ไม่เต็มใจขายและผู้ซื้อซึ่งรู้ข้อเสียเปรียบของผู้ขาย

3. ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม การเข้าถึง และสาธารณูปโภค :

พิกัด GPS : Lat. 13.724533 Long. 100.530895

ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม :

ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญ ดังนี้

- | | | | |
|---|--------|-----|------|
| - ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี) | ประมาณ | 150 | เมตร |
| - ห่างจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ | ประมาณ | 200 | เมตร |
| - ห่างจากโรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ | ประมาณ | 400 | เมตร |
| - ห่างจากโรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน | ประมาณ | 450 | เมตร |

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปเป็นย่านพาณิชยกรรม ตั้งอยู่ในศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD) ที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร แนวโน้มความเจริญและสภาพทรัพย์สินดี มีสภาพคล่องปานกลาง

การเข้าถึง :

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

สิทธิการใช้งาน : ไม่มีปัญหา เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ติดทางสาธารณประโยชน์

สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟส่องสว่างถนน

โครงการพัฒนา : ไม่มี

ปัญหาสถานะ : ไม่มีปัญหาสถานะ

4. เอกสารสิทธิ์และรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน :

ประเภทเอกสารสิทธิ์ :

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

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ไร่	งาน	ตร.วา
1	3147	5136 III 6416-8	73 (68)	531	0	1	96.4
2	43104	5136 III 6416-4	544 (59)	5333	0	0	98.2
เนื้อที่รวม			294.6 ตารางวา		0	2	94.6

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศรีนิดี

หมายเหตุ : ณ ปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศรีนิดี ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ศรีนิดี

ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพัน

การตรวจสอบถูกต้องของตำแหน่งที่ดิน ได้ตรวจสอบจาก : ☒ ทิศทาง ที่ตั้ง ลักษณะรูปที่ดิน ขนาดกว้างยาว และแนวเขตข้างเคียงของที่ดิน
☐ โฉนดแปลงคงเหลือหรือแปลงแม่ ☐ หมุดหลักเขต
☒ ระวางแผนที่หรือระวาง U.T.M. ☐ ที่ดินข้างเคียง
☒ อื่น ๆ ทาบระวางแดงกับแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ

ผลการตรวจสอบ : ☒ ตำแหน่งที่ตั้งตามแผนที่และภาพถ่ายถูกต้องตามเอกสารสิทธิ์ ☐ ไม่ถูกต้องเนื่องจาก.....

การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งที่ดินและแนวเขตที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง ผลการสำรวจไม่มีอาคารอื่นปลูกสร้างรุกล้ำที่ดินทรัพย์สิน หรืออาคารทรัพย์สินสร้างรุกล้ำที่ดินแปลงอื่น

อาณาเขตที่ดิน :

ทิศเหนือ	ประมาณ	22.50	เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศใต้	ประมาณ	20.00	เมตร	ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 (ซอยพิพัฒน์ 2)
ทิศตะวันออก	ประมาณ	54.50	เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	ประมาณ	56.50	เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น (ถนนโครงการศรีนิดี คอมเพล็กซ์)

สภาพที่ดิน ขนาดรูปร่าง และระดับดิน : รูปร่างที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยม ขนาดที่ดินมีหน้ากว้างติดทางสาธารณประโยชน์ (ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3) ด้านทิศใต้ ยาว ประมาณ 20.00 เมตร สภาพที่ดินมีการพัฒนาแล้วทั้งแปลง ระดับดินเฉลี่ยสูงกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 0.30 เมตร

การใช้ประโยชน์ในที่ดิน : ประกอบกิจการโรงแรม ตามการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน : อาคารโรงแรม 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร

ราคาประเมินราชการ :

ราคาประเมินราชการ (รายแปลง)	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ตารางวาละ (บาท)	ราคาราชการ (บาท)
โฉนดเลขที่ 3147	196.40	400,000	78,560,000
โฉนดเลขที่ 43104	98.20	350,000	34,370,000
รวมราคาประเมินที่ดิน	294.60		112,930,000

5. รายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกิจการเป็นโรงแรม ชื่อ “โรงแรม ตรีนิตี้ สยาม” ประกอบด้วย อาคารโรงแรม 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร

การเข้าสำรวจในอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจและตรวจสอบสภาพภายในอาคารได้

ประเภทอาคาร : อาคารโรงแรม 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร

ปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ : 3147 และ 43104

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ตรีนิตี้
(ตรวจสอบจากสัญญาซื้อขาย ทด.13)

อายุอาคาร : 33 ปี (นับจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบ อ.1 เลขที่ 1318/2535 ลว. 14 ธันวาคม พ.ศ. 2535)

สภาพอาคาร และการบำรุงรักษา : ดี

มาตรฐานการก่อสร้าง วัสดุ และรูปแบบอาคาร : ดี

5.1 โรงแรมสูง 6 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน เลขที่ 150



- อาคารกว้าง 19.00 เมตร ยาว 51.00 เมตร

- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร 5,930.00 (5,706.35) ตารางเมตร

- พื้นที่จอดรถภายในอาคาร 1,554.0 ตารางเมตร

มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารดังต่อไปนี้

ชั้นใต้ดิน : พื้นที่จอดรถ และห้องเครื่อง (ห้องปั๊มน้ำ)

ชั้นที่ 1 : พื้นที่โถงต้อนรับ-ล็อบบี้ ห้องน้ำชาย/หญิง ห้องสำนักงาน ห้องอาหาร ลิฟต์โดยสาร
โถงบันไดขึ้น-ลงหลัก และบันไดหนีไฟ

ชั้นที่ 2-6 : ห้องพัก ลิฟต์โดยสาร โถงทางเดิน โถงบันไดขึ้น-ลงหลัก และบันไดหนีไฟ

หมายเหตุ : จำนวนห้องพักที่ขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม 83 ห้อง (รวมห้องพักที่เชื่อมถึงกัน – Connecting Room) จากการสอบถาม ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องชาย จำนวน 104 ห้อง (แยกห้อง Connecting Room ออกจากกัน)

รายละเอียดวัสดุอาคาร

- โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้างโครงหลังคา/หลังคา คอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็กมุงด้วยเมทัลชีท
- โครงสร้างผนังก่ออิฐ ฉาบปูนเรียบทาสี บางส่วนตกแต่งบานกระจกติดตาย

- ผ้าเพดานยิบซั่มบอร์ดฉาบเรียบ
- พื้นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
- วัสดุผิวพื้น
 - ชั้นใต้ดิน ลานจอดรถ คสล.ขัดมัน และโถงทางเดินปูกระเบื้องเซรามิก
 - ชั้น 1 ปูกระเบื้องเซรามิก
 - ชั้น 2-6 โถงทางเดิน คสล.ปูพรม ภายในห้องพักปูลามิเนต ห้องน้ำ ห้องน้ำ-ระเบียง ปูกระเบื้องเซรามิก
- ประตูบานเปิดไม้เนื้อแข็ง บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานกระจก
- หน้าต่างบานกระจกกรอบไม้, บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานกระจกเปลือย
- สุขภัณฑ์ห้องน้ำ โถชักโครกแบบนั่งราบ, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ, กระจกเงา และอุปกรณ์อื่นๆตามมาตรฐานทั่วไป
- อุปกรณ์อาคารเครื่องปรับอากาศ
- ลิฟต์โดยสาร 2 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว อุปกรณ์ดับเพลิง ยามรักษาความปลอดภัย กล้องวงจรปิด และอินเตอร์เน็ตไร้สาย
- ระบบบุญเจลิยการ์ด เฟอรันิเจอร์บิวอินท์ ตู้เสื้อผ้า เติงนอน เครื่องใช้ไฟฟ้า ประกอบด้วย ทีวี ตู้เย็น เเคเบิลทีวี อินเตอร์เน็ต เป็นต้น

ตาราง แสดงราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ตารางเมตร ละ (บาท)	ต้นทุนทดแทน ใหม่ (บาท)	อายุ (ปี)	ค่าเสื่อม %	ราคาประเมิน (บาท)
1 โรงแรมสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน						
1.1 พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	5,706.35					
1.1.1 งานโครงสร้างอาคาร	5,706.35	10,000	57,063,500	33	56%	25,107,940
1.1.2 งานสถาปัตยกรรมและงานระบบ	5,706.35	18,000	102,714,300	11	12%	90,388,584
1.2 พื้นที่จอดรถภายในอาคาร	1,554.00	12,000	18,648,000	33	56%	8,205,120
รวมราคาค่าต้นทุนทดแทนใหม่ และราคาประเมิน			178,425,800	-		123,701,644
ราคาประกันอสังหาริมทรัพย์			178,430,000			

หมายเหตุ :

- 1 อายุอาคารนับจากวันที่ออกเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบ อ.1 เลขที่ 1318/2535
- 2 การหักค่าเสื่อมราคาอาคารใช้เกณฑ์ตามข้อกำหนดของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2568-2569 โดยพิจารณาแยกส่วนประกอบอาคาร งานโครงสร้างมีอายุ 33 ปี สัดส่วนมูลค่า 36% ส่วนงานสถาปัตยกรรมและงานระบบ สัดส่วนมูลค่า 64% มีการปรับปรุงอาคารในปี 2557 ปัจจุบันมีอายุ 11 ปี
- 3 พื้นที่อาคารกำหนดตามเอกสาร ทด.13

6. ข้อจำกัดทางกฎหมายและการใช้ประโยชน์สูงสุด :

การอุดรธนสิทธิ / อาศัย :

การอาศัย	ไม่มี
แนวสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน	ไม่มี
การจตุการจำยอมให้ที่ดินแปลงอื่น	ไม่มี
เป็นทางเข้าออกตามสภาพ	ไม่เป็น

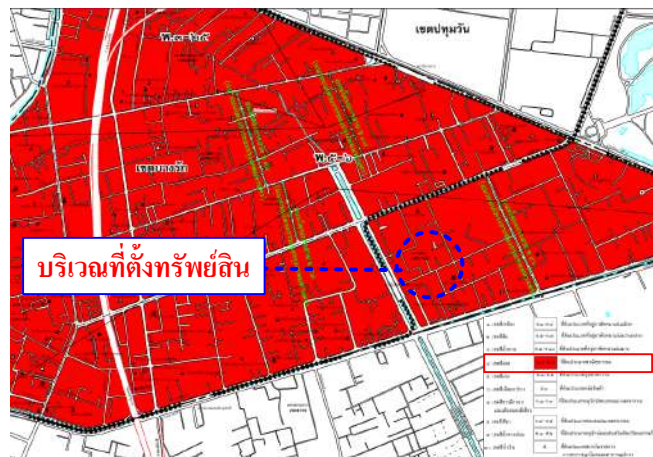
การเวนคืนของรัฐ : ไม่มี

กฎหมายควบคุมอาคาร : การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารอยู่ในความดูแลของสำนักงานเขตบางรัก

ป่าไม้ หรือที่ดินสงวนหวงห้ามของรัฐ : ทำการตรวจสอบจาก

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

ผังเมือง : ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ในโซนพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ-5-6) ปัจจุบันมีผลบังคับใช้



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

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และ จำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วย การสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อ

ชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภท ห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการ ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๒) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีต ผสมเสร็จใน ลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการ ก่อสร้างนั้น

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

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

(๕) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๖) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย

(๗) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็น การก่อสร้างแทนฌาปน สถานที่มีอยู่เดิม

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

(๙) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่ มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๑๐) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณ โดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๑๑) การคิด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้ง โครงสร้าง เกิน ๑๐ กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๔๐ เมตร ถึงจุดตัด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า ๕๐ เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคาร หรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง หรือสถานีบริการก๊าซ

(๑๒) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

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

(๑๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

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

(๑๖) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๑๗) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๑๘) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้านั่งมวลชน

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

(๒๐) สวนสัตว์

(๒๑) สนามแข่งรถ

(๒๒) สนามแข่งม้า

(๒๓) สนามยิงปืน

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

(๒๕) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

(๒๖) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๗) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๘) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(๒๙) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ ๒๐๐ เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

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

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

การใช้ประโยชน์สูงสุด : ประกอบกิจการโรงแรม

การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and best use) หมายถึง การใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและทางการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด

7. เงื่อนไขและข้อจำกัด :

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

8. วิธีการประเมินมูลค่า :

- หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า : ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินมูลค่า : ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินเลือกใช้การประเมินราคาด้วยวิธีดังต่อไปนี้

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

การประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้ประเมินได้สำรวจข้อมูลราคาตลาดของที่ดินในบริเวณใกล้เคียง จำนวน 5 ข้อมูล ตามรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	: ที่ดินว่างเปล่า
	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม
พิกัด GPS	: 13.725267, 100.531073
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	: ประมาณ 240 เมตร
เนื้อที่ดิน	: 0-1-00.0 ไร่ หรือ 100.0 ตารางวา
รูปร่างที่ดิน/หน้ากว้างติดถนน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีด้านติดถนน ประมาณ 15 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟส่องสว่างถนน และ ท่อระบายน้ำ
ข้อจำกัด/ผังเมือง	: โซนพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทเป็นที่ดินพาณิชยกรรม (พ.-5)
ลักษณะและสภาพทรัพย์สิน	: ที่ดินมีการพัฒนาถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอนถนนผ่านหน้า
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 08-1732-9399 ติดต่อคุณตึก
ราคาเสนอขาย	: 70,000,000 บาท หรือ ตารางวาละ 700,000 บาท
วันที่เสนอขาย	: 7 สิงหาคม 2568
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสาธารณูปโภคคล้ายกัน ศักยภาพการใช้ประโยชน์ รูปร่างที่ดิน หน้ากว้างติดถนนน้อยกว่าทรัพย์สิน มีขนาดเนื้อที่คือน้อยกว่า	

ข้อมูลเปรียบเทียบ 2 : ที่ดินว่างเปล่า	
	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ดิดชอยพัฒนา 2 ถนนสีลม
พิกัด GPS	: 13.724919, 100.533611
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	: ประมาณ 300 เมตร
เนื้อที่ดิน	: 0-1-85.0 ไร่ หรือ 185.0 ตารางวา
รูปร่างที่ดิน/หน้ากว้างติดถนน	: หลายเหลี่ยม (คล้ายตัวแอล) มีด้านติดถนน ประมาณ 3 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟส่องสว่างถนน และ ท่อระบายน้ำ
ข้อจำกัด/ผังเมือง	: โซนพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทเป็นที่ดินพาณิชยกรรม (พ.-5)
ลักษณะและสภาพทรัพย์สิน	: ที่ดินมีการพัฒนาถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอนถนนผ่านหน้า
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 08-0282-6624 ติดต่อคุณทิพย์ (ตัวแทนขาย)
ราคาเสนอขาย	: 138,750,000 บาท หรือ ตารางวาละ 750,000 บาท
วันที่เสนอขาย	: 7 สิงหาคม 2568
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้ง และสาธารณูปโภคคล้ายกัน สภาพแวดล้อม ถนนผ่านหน้าดีกว่า ศักยภาพการใช้ประโยชน์ รูปร่างที่ดิน หน้ากว้างติดถนนค้อยกว่าทรัพย์สิน มีขนาดเนื้อที่คือน้อยกว่า	

ข้อมูลเปรียบเทียบ 3 : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	
	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ดิดชอยสาทร 8
พิกัด GPS	: 13.723268, 100.531610
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	: ประมาณ 130 เมตร
เนื้อที่ดิน	: 0-2-56.0 ไร่ หรือ 256.0 ตารางวา
รูปร่างที่ดิน/หน้ากว้างที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีด้านติดถนน ประมาณ 26 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟส่องสว่างถนน และ ท่อระบายน้ำ
ข้อจำกัด/ผังเมือง	: โซนพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทเป็นที่ดินพาณิชยกรรม (พ.-5)
ลักษณะและสภาพทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ไม่คำนึงถึงสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ เนื่องจากอาคารมีสภาพเก่า) พัฒนาถมดินแล้ว ระดับดินสูงเสมอนถนนหน้า
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 08-2850-7119 ติดต่อ คุณวีรเมศวร์
ราคาเสนอขาย	: 230,400,000 หรือ ตารางวาละ 900,000 บาท
วันที่เสนอขาย	: 7 สิงหาคม 2568
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้ง รูปร่างที่ดิน หน้ากว้างที่ดิน ถนนหน้าและสาธารณูปโภคคล้ายกัน สภาพแวดล้อม ศักยภาพการใช้ประโยชน์ ด้อยกว่า มีขนาดเนื้อที่ดินใกล้เคียงกัน	

ข้อมูลเปรียบเทียบ 4 : ที่ดินว่างเปล่า	
	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ดิดชอยสีลม 26 ถนนสีลม
พิกัด GPS	: 13.724444, 100.521495
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	: ประมาณ 1.20 กิโลเมตร
เนื้อที่ดิน	: 0-2-10.0 ไร่ หรือ 210.0 ตารางวา
รูปร่างที่ดิน/หน้ากว้างที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีด้านติดถนน ประมาณ 16 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟส่องสว่างถนน และ ท่อระบายน้ำ
ข้อจำกัด/ผังเมือง	: โซนพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทเป็นที่ดินพาณิชยกรรม (พ.-5)
ลักษณะและสภาพทรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า ได้รับการพัฒนาถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอนถนนหน้า
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 08-6973-5507 ติดต่อ ตัวแทนขาย
ราคาเสนอขาย	: 200,000,000 บาท หรือ ตารางวาละ 952,380 บาท
วันที่เสนอขาย	: 7 สิงหาคม 2568
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้ง รูปร่างที่ดิน หน้ากว้างที่ดิน สภาพแวดล้อม ศักยภาพการใช้ประโยชน์ ขนาดเนื้อที่ดินดีกว่า ถนนหน้าสาธารณูปโภคใกล้เคียงกัน	

ข้อมูลเปรียบเทียบ 5 : ที่ดินว่างเปล่า	
	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ดิดชอยสันติภาพ ถนนสุขุมวงศ์
พิกัด GPS	: 13.729393, 100.525193
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	: ประมาณ 1.35 กิโลเมตร
เนื้อที่ดิน	: 0-1-33.0 ไร่ หรือ 133.0 ตารางวา
รูปร่างที่ดิน/หน้ากว้างติดถนน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีด้านติดถนน ประมาณ 21 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟส่องสว่างถนน และ ท่อระบายน้ำ
ข้อจำกัด/ผังเมือง	: โซนพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทเป็นที่ดินพาณิชยกรรม (พ.-5)
ลักษณะและสภาพทรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า ได้รับการพัฒนาถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอนถนนผ่านหน้า
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 06-3698-2956 ติดต่อ ตัวแทนขาย
ราคาเสนอขาย	: 55,000,000 หรือ ตารางวาละ 413,533 บาท
วันที่เสนอขาย	: 7 สิงหาคม 2568
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม และสาธารณูปโภคคล้ายกัน แต่มีขนาดเนื้อที่ดินน้อยกว่า รูปแปลงที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน	

การวิเคราะห์และประเมินมูลค่า :

ตาราง การวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดที่ดิน

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ชอยนาธิวาสราชนครินทร์ 3	ชอยพิพัฒน์ 2	ชอยสาทร 8	ชอยสีลม 26
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ไฟส่องถนน	ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ไฟส่องถนน	ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ไฟส่องถนน	ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ไฟส่องถนน
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	เขตทางกว้าง 8 ม. ผิวจราจรคสล กว้าง 6 ม.	เขตทางกว้าง 8 ม. ผิวจราจรคสล กว้าง 6 ม.	เขตทางกว้าง 8 ม. ผิวจราจรคสล กว้าง 6 ม.	เขตทางกว้าง 8 ม. ผิวจราจรคสล กว้าง 6 ม.
ผังเมือง	สีแดง	สีแดง	สีแดง	สีแดง
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	20.00 เมตร	3.00 เมตร	26.00 เมตร	16.00 เมตร
เนื้อที่ดิน	0-2-94.6 ไร่	0-1-85.0 ไร่	0-2-56.0 ไร่	0-2-10.0 ไร่
ราคาเสนอขาย / ซื้อขาย		เสนอขาย 750,000 บาท/ตารางวา	เสนอขาย 900,000 บาท/ตารางวา	เสนอขาย 952,380 บาท/ตารางวา
ปรับต่อรอง / ปรับเวลา		-5% - 37,500 บาท/ตารางวา	-5% - 45,000 บาท/ตารางวา	-8% - 76,190 บาท/ตารางวา
ปรับระดับดิน	สูงกว่า 0.30 ม.	เสมอถนน 450 บาท/ตารางวา	เสมอถนน 450 บาท/ตารางวา	เสมอถนน 450 บาท/ตารางวา
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		712,950 บาท/ตารางวา	855,450 บาท/ตารางวา	876,640 บาท/ตารางวา
1. ทำเล	พาณิชยกรรม	0% - คล้ายกัน	0% - คล้ายกัน	3% 26,299.19 ค้อยกว่า
2. สภาพแวดล้อม	ย่านพาณิชยกรรม	0% - คล้ายกัน	2% 17,109.00 ค้อยกว่า	3% 26,299.19 ค้อยกว่า
3. ศักยภาพการพัฒนา / การใช้ประโยชน์	พาณิชยกรรม	5% 35,647.50 ค้อยกว่า	2% 17,109.00 ค้อยกว่า	3% 26,299.19 ค้อยกว่า
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ไฟส่องถนน	0% - คล้ายกัน	0% - คล้ายกัน	0% - คล้ายกัน
5. ถนนผ่านหน้าที่ดิน	เขตทางกว้าง 8 ม. ผิวจราจรคสล กว้าง 6 ม.	0% - คล้ายกัน	0% - คล้ายกัน	0% - คล้ายกัน
6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย	วิเคราะห์กฎหมายที่มีผลกระทบ	3% 21,388.50 คล้ายกัน	0% - คล้ายกัน	0% - คล้ายกัน
7. รูปร่างที่ดิน / หน้ากว้างที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า 20.00 เมตร	5% 35,647.50 ค้อยกว่า	0% - คล้ายกัน	2% 17,532.79 ค้อยกว่า
8. ขนาดเนื้อที่ดิน	0-2-94.6 ไร่	5% 35,647.50 ค้อยกว่า	0% - คล้ายกัน	2% 17,532.79 ค้อยกว่า
ราคาหลังการปรับแก้		841,281 บาท/ตารางวา	889,668 บาท/ตารางวา	990,603 บาท/ตารางวา
Total Absolute Adjustment	436,553	166,281.00	79,668.00	190,603.55
% Adjust	1.00	0.38090	0.18249	0.43661
Invert	10.40	2.62539	5.47965	2.29037
Comparability Portion	1.00	0.25255	0.52712	0.22033
ราคาประเมิน	900,000 (บาท/ตารางวา)	212,467.97	468,963.53	218,254.68

สรุป มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) มีมูลค่าดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน		ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน 294.6 ตารางวา ๑ละ 900,000 บาท	:	265,140,000
โรงแรม ตรีนิตี้ สีส้ม	:	123,701,644
รวมราคาทรัพย์สิน	:	388,841,644
(พิเศษ)	:	388,840,000

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

ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม และมีใบอนุญาตประกอบกิจการประเภทโรงแรม แต่ปัจจุบันทะเบียนเลขที่ 375 ใบอนุญาตเลขที่ 26/2566 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566 (ตั้งแต่วันที่ 7 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2570 อ้างอิงจากเอกสารที่ได้รับข้อมูลจากกองทุนฯ-คู่มือสารประกอบแนบท้าย) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้พิจารณาประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานเป็นโรงแรม

แนวโน้มธุรกิจโรงแรมในสถานการณ์ปัจจุบัน

ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2567-2569 และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 จากมาตรการของภาครัฐในการกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวไทยคาดว่าจะมีโอกาสถึงระดับ 200 ล้านทริปได้ในปี 2568 ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่มีแนวโน้มลงทุนโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Hotel) และใช้เทคโนโลยีมาใช้ในการบริการมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในยุคดิจิทัล และทดแทนการขาดแคลนแรงงานในบางส่วน โดยการลงทุนมีทิศทางขยายตัวสู่จังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ และคาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มจะสูงกว่า 70% ในปี 2567

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมไม่เป็นตามคาดการณ์ อาทิ ความขัดแย้งระหว่างประเทศจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Conflict) ได้แก่ สงครามระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาสในพื้นที่ฉนวนกาซา (Gaza Strip) หากสถานการณ์ยืดเยื้อจะส่งผลกระทบต่อการบินตัวของเศรษฐกิจโลกและตลาด

ท่องเที่ยวต่างชาติ โดยราคาน้ำมันอาจเพิ่มขึ้นและส่งผลกระทบต่อต้นทุนการเดินทาง ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวจีนอาจเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากส่วนใหญ่จะยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลักก่อนหากภาวะเศรษฐกิจในประเทศของจีนยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่

ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในสถานการณ์ปัจจุบัน

- โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต): คาดรายได้เติบโตสูงตามทิศทางการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยอัตราเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมกลุ่มนี้มีโอกาสสูงถึง 80% ตั้งแต่ปี 2567
- โรงแรมในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ: คาดรายได้ทยอยปรับดีขึ้นตามการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศและอานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ
- โรงแรมในจังหวัดทั่วไป: รายได้มีแนวโน้มทรงตัว อัตราการเข้าพักเฉลี่ยยังคงต่ำกว่าพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ เนื่องจากส่วนใหญ่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านโดยมีเป้าหมายไปยังจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค/แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ

ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่ยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งจากธุรกิจเดียวกันและธุรกิจบริการที่พักรูปแบบอื่น เมื่อผนวกกับอุปสงค์ต่อการท่องเที่ยวโดยรวมที่ยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั้งประเทศอยู่ที่ 71.0%, 72.0% และ 73.5% ในปี 2567 2568 และ 2569 ตามลำดับ (เทียบกับ 71.4% ก่อนวิกฤตในปี 2562)

ภาพรวมของการท่องเที่ยวกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมการเดินทางท่องเที่ยวกรุงเทพมหานครในปี 2567 มีจำนวนนักท่องเที่ยว รวม 57,698,307 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 30,391,749 คน เป็นชาวต่างชาติ 27,306,558 คน และปี พ.ศ. 2568 ตั้งแต่เดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน มีจำนวนนักท่องเที่ยว เท่ากับ 26,658,047 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 14,320,789 คน เป็นชาวต่างชาติ 12,337,258 คน โดยมีอัตราการขยายตัวของนักท่องเที่ยวลดลงจากปี พ.ศ. 2567 คิดเป็นร้อยละ 5.02 แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยมีอัตราลดลงร้อยละ 2.30 และนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่มีอัตราลดลงร้อยละ 7.98 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2567 ในช่วงเวลาเดียวกัน

รายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนปี 2567 เท่ากับ 940,406.31 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทย 263,107.10 ล้านบาท รายได้จากชาวต่างชาติ 677,299.21 ล้านบาท และปี 2568 ตั้งแต่เดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน มีจำนวนค่าใช้จ่ายของผู้มาเยี่ยมชมเยือน 425,750.91 ล้านบาทแบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทย 122,492.25 ล้านบาท รายได้จากชาวต่างชาติ 303,258.66 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนที่ลดลงร้อยละ 4.95 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2567 ในช่วงเวลาเดียวกัน

สรุปข้อมูลผู้เยี่ยมชม กรุงเทพมหานคร 2567 – 2568

ประเภทข้อมูล	พ.ศ. 2567 (ทั้งปี)	พ.ศ. 2568 (1-6)
ผู้มาเยี่ยมชมเยือน(คน)	57,698,307	26,658,047
ชาวไทย	30,391,749	14,320,789
ชาวต่างชาติ	27,306,558	12,337,258
รายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือน(ล้านบาท)	940,406.31	425,750.91
ชาวไทย	263,107.10	122,492.25
ชาวต่างชาติ	677,299.21	303,258.66

อัตราการเข้าพัก

นักท่องเที่ยวที่เข้าพักในสถานพักแรมในปี 2567 มีจำนวน 33,746,467 คน ขณะที่ในปี พ.ศ. 2568 ตั้งแต่เดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน มีจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในสถานพักแรม เท่ากับ 16,056,715 คน โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักสถานพักแรมลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2567 ในช่วงเวลาเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 5.19

อัตราการเข้าพักในปี 2567 ทั้งปี เป็น 78.83% และอัตราการเข้าพักในปี 2567 ตั้งแต่เดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน เป็น 79.34% โดยอัตราการเข้าพักในปี 2568 ตั้งแต่เดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน เป็น 75.11% คิดเป็นสัดส่วนที่ลดลง 4.23% ในช่วงเวลาเดียวกัน

ประเภทข้อมูล	พ.ศ. 2567 (ทั้งปี)	พ.ศ. 2568 (1-6)
ผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งหมด(คน)	57,698,307	26,658,047
นักท่องเที่ยวที่เข้าพัก(คน)	33,746,467	16,056,715
อัตราการเข้าพัก	78.83%	75.11%

พ.ศ.	อัตราการเข้าพัก (%)	อัตราการเข้าพัก (%)	อัตราการเข้าพัก (%)	อัตราการเข้าพัก (%)	อัตราการเข้าพัก (%)	อัตราการเข้าพัก (%)	อัตราการเข้าพัก (%)	อัตราการเข้าพัก (%)	อัตราการเข้าพัก (%)	อัตราการเข้าพัก (%)	อัตราการเข้าพัก (%)	อัตราการเข้าพัก (%)	อัตราการเข้าพัก (%)
2567	82.23%	83.83%	76.68%	80.17%	75.73%	77.37%	78.56%	79.36%	75.44%	75.83%	76.80%	83.98%	78.83%
2567	82.23%	83.83%	76.68%	80.17%	75.73%	77.37%	79.34%						
2568	82.71%	81.40%	74.48%	72.26%	70.26%	69.80%	75.11%						

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (Ministry of Tourism & Sport)

ข้อมูลพื้นฐาน

ธุรกิจโรงแรม (รวมรีสอร์ทและเกสต์เฮาส์) เป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับภาคการท่องเที่ยว โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) หมวดที่พักแรม (Accommodation) ช่วงปี 2560-2562 คิดเป็นสัดส่วน 2.5% ของ GDP รวมทั้งประเทศ ก่อนที่จะลดลงเหลือสัดส่วน 1.0% ในปี 2563 และ 0.6% ในปี 2564 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ทำให้ GDP หมวดที่พักแรมหดตัวอย่างรุนแรง ก่อนที่จะกลับมาเริ่มทยอยฟื้นตัวในปี 2565 (ภาพที่ 1) ตามมาตรการควบคุม COVID ที่คลี่คลายลง และการทยอยเปิดประเทศของทั้งไทยและประเทศต้นทาง ทั้งนี้รายได้ของธุรกิจโรงแรมมาจากการขายห้องพักเป็นหลัก คิดเป็นสัดส่วน 65-70% ของรายได้ทั้งหมด รองลงมาคือ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (สัดส่วน 25%) โดยโรงแรมขนาดกลางขึ้นไปที่อยู่ในระดับ 4-5 ดาว มีสัดส่วนรายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่มมากกว่าโรงแรมขนาดเล็ก ที่เหลือเป็นรายได้อื่นๆ (สัดส่วน 5-10%) เช่น บริการซักรีด ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า



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

ประเทศไทยนับเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมสำหรับการท่องเที่ยวแห่งหนึ่งของโลก และมีศักยภาพในการดึงดูดนักท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง จากปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ (1) การมีแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดความสนใจติดอันดับโลกกระจายอยู่ตามภาคต่างๆ ทั่วประเทศ โดยเฉพาะกรุงเทพฯ พัทยา (จ.ชลบุรี) และภูเก็ต ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวหลัก (Major Tourist Destinations) และเป็นเมืองท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมสูงระดับโลก (World Class Destination) (2) ไทยยังมีความได้เปรียบด้านค่าครองชีพและราคาห้องพักที่ถูกกว่าคู่แข่งหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (ภาพที่ 2) ทำให้การท่องเที่ยวในไทยมีความคุ้มค่าเงิน (Value for Money) (3) การคมนาคมที่สะดวกมากขึ้นจากโครงสร้างพื้นฐานที่มีการพัฒนาต่อเนื่องเป็นลำดับ และ (4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของสายการบินต้นทุนต่ำ (Low Cost Airlines) จากรายงาน “Travel & Tourism Development Index 2021” ของ World Economic Forum ฉบับล่าสุดเผยแพร่เมื่อเดือนพฤษภาคม 2565 พบว่าขีดความสามารถในการแข่งขันด้านท่องเที่ยวของไทยอยู่ใน

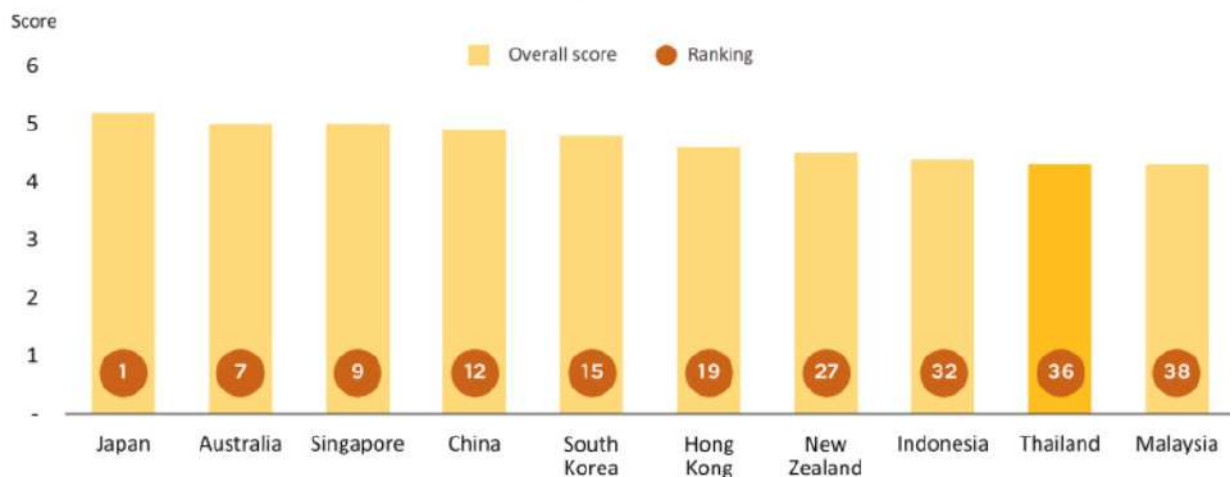
อันดับ 36 จาก 117 ประเทศทั่วโลก อันดับ 9 ของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก และอันดับ 3 ของภูมิภาคอาเซียน รองจาก สิงคโปร์ และอินโดนีเซีย (ภาพที่ 3) โดยไทยเป็นรองทั้งสิงคโปร์และอินโดนีเซียในด้าน Safety & Security ขณะที่ ไทยได้เปรียบด้านราคา (Price Competitiveness) และด้านโครงสร้างพื้นฐานในการให้บริการท่องเที่ยว (Tourist Service Infrastructure)

Figure 2: Average Hotel Price in Popular Destination of Asia Pacific



Source: Trivago, as of 2 April 2024

Figure 3: 2021 Travel & Tourism Development Index
(Overall Rankings out of 117 Countries)



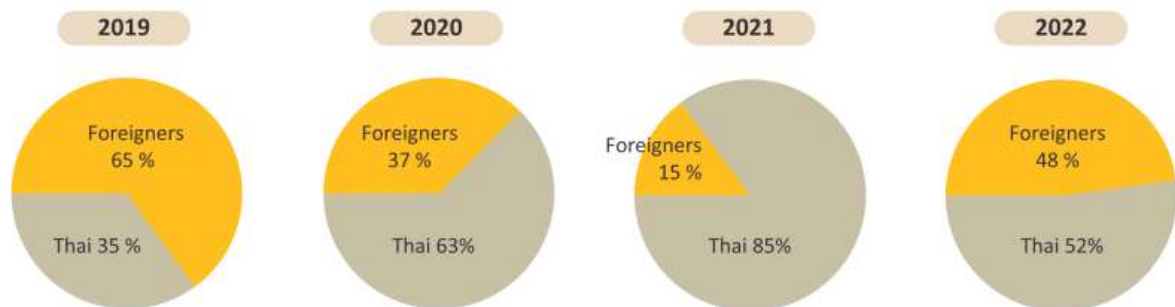
Source: Travel & Tourism Development Index 2021 by World Economic Forum
Note: Index results represent the latest data available at the time of collection (end of 2021)

ภาคการท่องเที่ยวสร้างรายได้ให้กับประเทศในแต่ละปีเป็นจำนวนมาก โดยปี 2562 รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติคิดเป็นสัดส่วน 65% ของรายได้จากการท่องเที่ยวทั้งหมด เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายต่อหัวสูงกว่าและจำนวนวันพักยาวกว่า นักท่องเที่ยวชาวไทย โดยนักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออก (จีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ฮองกง และไต้หวัน) เป็นตลาดใหญ่

ที่สุดทั้งด้านรายได้ (สัดส่วน 41% ของรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด) และด้านจำนวน (สัดส่วน 42% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด) อย่างไรก็ตาม ปี 2563-2564 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ หดตัวรุนแรงจากวิกฤต COVID-19 ส่งผลให้สัดส่วนรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงเหลือเพียง 37% และ 15% ของรายได้จากการท่องเที่ยวทั้งหมดในปี 2563 และ 2564 ตามลำดับ ก่อนที่จะทยอยฟื้นตัวในปี 2565 อยู่ในสัดส่วน 48% ของรายได้จากการท่องเที่ยวทั้งหมด หลังการผ่อนคลายมาตรการด้านการเดินทางระหว่างประเทศของประเทศต่างๆ (ภาพที่ 4)

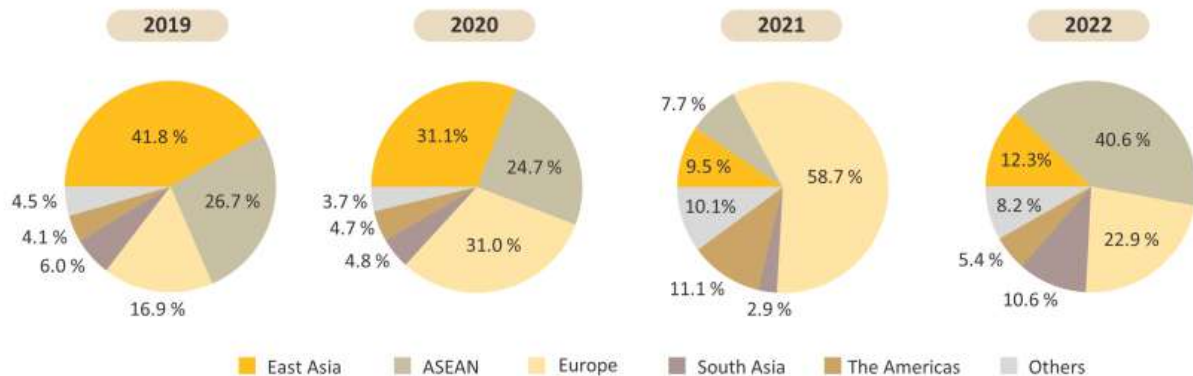
ด้านจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในช่วงก่อนวิกฤต COVID-19 หรือปี 2562 นักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออกเป็นตลาดหลักของไทย โดยมีสัดส่วน 42% รองลงมา คือ อาเซียน (27%) และยุโรป (17%) ตามลำดับ ผลจาก COVID-19 ทำให้โครงสร้างนักท่องเที่ยวต่างชาติของไทยเปลี่ยนไป โดยปี 2563-2564 ตลาดเอเชียตะวันออกลดลงต่อเนื่องเหลือ 31% และ 9% ตามลำดับ ขณะที่สัดส่วนนักท่องเที่ยวจากยุโรปปรับเพิ่มขึ้นเป็น 31% และ 59% ตามลำดับ (ภาพที่ 5) ส่วนหนึ่งเป็นผลจาก (1) ทางการเงินใช้มาตรการควบคุม COVID อย่างเข้มงวดยาวนาน รวมถึงห้ามการเดินทางออกนอกประเทศ และ (2) พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวตลาดตะวันออกที่มีความอ่อนไหวต่อปัจจัยเสี่ยงด้านความปลอดภัยมากกว่าตลาดอื่นๆ โดยเฉพาะในสถานการณ์โรคระบาด การเกิดเหตุรุนแรงหรือปัญหาความไม่สงบในประเทศปลายทาง เป็นต้น

Figure 4: Share of Tourism Receipts



Source: Ministry of Tourism and Sports (MOTS), Krungsri Research

Figure 5: Share of Foreign Tourist Arrivals to Thailand (by region)



Source: Ministry of Tourism and Sports (MOTS), Krungsri Research

สำหรับสถานการณ์การท่องเที่ยวจำแนกตามตลาดหลักของไทยในช่วงก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 (ปี 2562) ได้แก่ จีน มาเลเซีย อินเดีย และรัสเซีย (สัดส่วนรวมกัน 47.2% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดของไทย)

จีน: เป็นตลาดใหญ่อันดับ 1 มีจำนวนนักท่องเที่ยว 11.0 ล้านคน (สัดส่วน 28% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดในปี 2562 เพิ่มขึ้นจาก 5% ในปี 2552) (ภาพที่ 6) โดยสร้างรายได้ 5.4 แสนล้านบาท ปัจจัยสำคัญจาก (1) การผ่อนคลายนโยบายควบคุมการเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศ (Outbound Tourism) ของรัฐบาลจีน^{2/} (2) การเพิ่มขึ้นของกลุ่มชนชั้นกลางของชาวจีน (Upper Middle และ Mass Middle) จากสัดส่วน 68% ของจำนวนครัวเรือนในเขตเมือง (Urban Households) ในปี 2555 เป็น 76% ในปี 2565 (ที่มา: McKinsey & company, China Briefing) (3) การเพิ่มขึ้นของสายการบินต้นทุนต่ำและเที่ยวบินตรงระหว่างไทย-จีน และ (4) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวของรัฐบาลไทย อาทิ มาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียม Visa on Arrivals (VOA) ให้กับนักท่องเที่ยวจีน ส่งผลให้นักท่องเที่ยวจีนเป็นชาวต่างชาติที่เข้าพักในสัดส่วนมากที่สุดของไทย โดยส่วนใหญ่เน้นโรงแรมตามพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญของไทย (กรุงเทพฯ พัทยา ภูเก็ต)

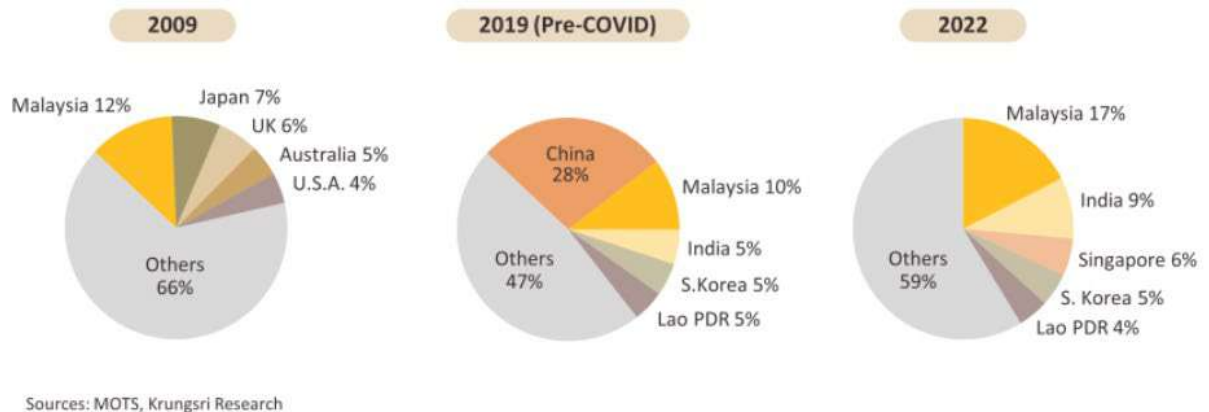
มาเลเซีย: เป็นตลาดใหญ่อันดับ 2 มีจำนวนนักท่องเที่ยว 4.3 ล้านคน (สัดส่วน 10.5%) สร้างรายได้ 1.1 แสนล้านบาท ในปี 2562 นับว่าสูงมากเมื่อเทียบกับตลาดในกลุ่มประเทศเพื่อนบ้าน CLMV (สร้างรายได้รวมกันมูลค่า 1.4 แสนล้านบาท) ในช่วงก่อนปี 2555 มาเลเซียเคยเป็นตลาดอันดับ 1 โดยมีปัจจัยหนุนมาจากการเติบโตของการค้าชายแดนระหว่างไทย-มาเลเซีย และการเปิดเส้นทางบินระหว่างไทยกับมาเลเซียเพิ่มขึ้น อาทิ เชียงใหม่-กัวลาลัมเปอร์ ก่อนที่ตลาดจีนมีสัดส่วนนำในช่วงหลังจากนั้น

อินเดีย: เป็นตลาดใหญ่อันดับ 3 มีจำนวนนักท่องเที่ยว 2.0 ล้านคน (สัดส่วน 5.0%) โดยมีอัตราการขยายตัวในระดับเลขสองหลักติดต่อกัน 5 ปี (ปี 2558-2562) สร้างรายได้ 8.6 หมื่นล้านบาท ในปี 2562 ปัจจัยหนุนจาก (1) เศรษฐกิจที่เติบโตต่อเนื่องและทิศทางการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรที่เป็นชนชั้นกลาง ส่งผลให้ความต้องการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น จากรายงานของ People Research on India's Consumer Economy (PRICE) ระบุว่าในปี 2573-2574 ชนชั้นกลางในอินเดียจะมีจำนวนประมาณ 715 ล้านคน จากปี 2563-2564 ที่มี 432 ล้านคน และจะเพิ่มเป็น 1.02 พันล้านคน ในปี 2589-2590 (2) การเปิดเส้นทางใหม่ของสายการบินต้นทุนต่ำจากอินเดียมายังไทยที่เพิ่มขึ้น ทำให้การเดินทางสะดวกรวดเร็ว โดยเที่ยวบินจากเมืองสำคัญต่างๆ มาไทย อาทิ เดลี มุมไบ เซ็นไน บังกาลอร์ ใช้เวลาเพียง 4-5 ชั่วโมงเท่านั้น และ (3) ความนิยมในการจัดงานแต่งงานในไทยของชาวอินเดีย เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านที่พักและการจัดงานต่ำกว่าการจัดงานแต่งงานในอินเดียหรือประเทศอื่นๆ

รัสเซีย: เป็นตลาดยุโรปที่ใหญ่อันดับ 1 ที่มาท่องเที่ยวไทย มีจำนวนนักท่องเที่ยว 1.5 ล้านคน (สัดส่วน 3.7%) สร้างรายได้ 1.0 แสนล้านบาท ในปี 2562 ปัจจัยหนุนการเติบโตมาจาก (1) ความไม่สงบในตะวันออกกลาง ส่งผลให้ชาวรัสเซียเปลี่ยนเส้นทางท่องเที่ยวจากแหล่งท่องเที่ยวฮอลันดา เช่น ตุรกี สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ (UAE) และอียิปต์ มาเป็นแหล่งท่องเที่ยวอันดับรองลงมาอย่างไทย สะท้อนจากช่วงปี 2553-2556 ซึ่งเกิดสงครามซีเรีย นักท่องเที่ยวรัสเซียมาไทยมีจำนวนเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 46.1% ต่อปี เทียบกับ 22.5% ต่อปี ในช่วงปี 2549-2552 และ (2) การสนับสนุนและส่งเสริม

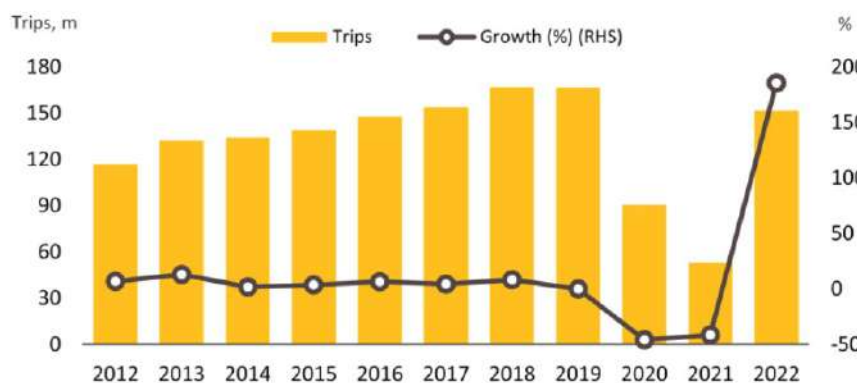
การท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องของไทย (ทั้งภาครัฐและเอกชน) ต่อตลาดรัสเซีย อาทิ ข้อตกลงร่วมกันระหว่างไทย-รัสเซีย ในการยกเว้นการตรวจวีซ่าที่เป็นการเดินทางเพื่อจุดประสงค์ของการท่องเที่ยวไม่เกิน 30 วัน (มีผลเดือนเมษายน 2550) และการจัดไรต์โวล์ไปยังเมืองสำคัญต่างๆ ในรัสเซียเพื่อขยายตลาด และ (3) การเพิ่มจำนวนเที่ยวบินทั้งเที่ยวบินตรง และเช่าเหมาลำ

Figure 6: Share of Foreign Tourist Arrivals by Nation



ด้านตลาดนักท่องเที่ยวไทยที่เดินทางในประเทศ (Thai tourists) มีการเดินทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอยู่ที่ 144.8 ล้านทริปต่อปี หรือเติบโตเฉลี่ย 5.5% ต่อปี ในช่วง 2555-2562 (ภาพที่ 7) ผลจาก (1) การออกมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการลดหย่อนภาษีจากภาครัฐ การจัดมหกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาคเอกชนที่มีต่อเนื่องทุกปี (2) การเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำ รวมถึงการปรับปรุง/ขยายสนามบินในจังหวัดต่างๆ และ (3) การขยายเส้นทางคมนาคมทางถนน ส่งผลให้นักท่องเที่ยวไทยที่นิยมเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวสามารถเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวได้สะดวกมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ผลจากมาตรการควบคุม COVID-19 ที่เข้มงวด เช่น การประกาศ Lockdown และ Curfew ตลอดจนมาตรการห้ามเดินทางข้ามจังหวัด ทำให้นักท่องเที่ยวไทยเดินทางลดลงในช่วงปี 2563-2564 โดยเฉลี่ย -43.6% ต่อปี อยู่ที่ 53.0 ล้านทริป ในปี 2564 ก่อนจะกลับมาเติบโต 185.7% ในปี 2565 อยู่ที่ระดับ 151.5 ล้านทริป อาานิสงส์จากโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” เฟส1-4 ระยะเวลาตั้งแต่กรกฎาคม 2563 ถึงตุลาคม 2565 เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศและชดเชยตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลงในช่วงวิกฤต COVID-19

Figure 7: Thai Tourists (Domestic Tourism)



Sources: MOTS & Tourism Authority of Thailand (TAT)

สำหรับจำนวนโรงแรมและห้องพักเติบโตต่อเนื่องในแหล่งท่องเที่ยวหลัก โดยโรงแรมและห้องพักมักกระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพฯ ภูเก็ต และพัทยา (จ.ชลบุรี) ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวจุดหมายปลายทางที่สำคัญของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในระยะหลัง รัฐบาลได้ผลักดันแผนส่งเสริมการกระจายแหล่งท่องเที่ยวสู่เมืองรองมากขึ้น ประกอบกับการพัฒนาเส้นทางคมนาคมและสนามบินในภูมิภาคหลายพื้นที่ เหนี่ยวนำให้เกิดการลงทุนขยายธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นตามมาในจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคและเมืองท่องเที่ยวต่างๆ อาทิ เชียงใหม่ กระบี่ เกาะสมุย (จ.สุราษฎร์ธานี) ส่งผลให้จำนวนห้องพักทั่วประเทศเพิ่มขึ้นจาก 682,824 ห้อง ในปี 2559 เป็น 799,894 ห้องในปี 2563 หรือเติบโตเฉลี่ย 4.3% ต่อปี อย่างไรก็ตาม ผลจาก COVID-19 ทำให้ภาวะการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมซบเซาหนัก ส่งผลให้จำนวนห้องพักทั่วประเทศปี 2564 ลดลง -2.8% อยู่ที่ 777,391 ห้อง ทั้งนี้ จำนวนห้องพักมักกระจุกตัวตามแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ โดยมีทั้งเครือข่ายโรงแรมไทยและโรงแรมต่างชาติ (International Hotel Chain) (ภาพที่ 8) โดยปี 2564 จำนวนห้องพักในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวหลักคิดเป็นสัดส่วน 40% ของจำนวนห้องพักทั้งหมดในประเทศ (ภาพที่ 9) โดยกรุงเทพฯ มีห้องพักมากที่สุดจำนวน 165,870 ห้อง (สัดส่วน 19%) รองลงมา ได้แก่ ภูเก็ต 93,746 ห้อง (12%) ชลบุรี 68,228 ห้อง (9%) ตามลำดับ (ภาพที่ 10)

Figure 9: Number of Rooms by Destination



Sources: National Statistical Office (NSO), MOTS, Real Estate Information Center (REIC), and Krungsri Research

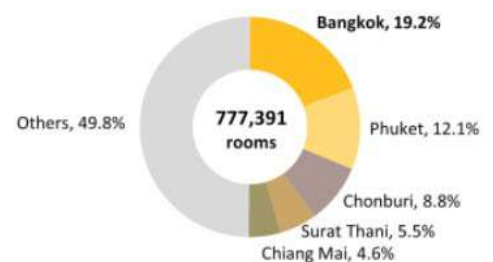
Note: 1) Tourist destinations include Bangkok, Chonburi, and Phuket.

2) Popular tourist provinces include Chiang Mai, Kanchanaburi, Prachuap Kiri Khan, Petchaburi, Krabi, Phang Nga, and Surat Thani (Koh Samui).

3) Regional center provinces include Chiang Rai, Pitsanulok, Udonthani, Khon Kaen, Nakhon Ratchasima, Ubon Ratchathani, Rayong, Chacho, and Song Khla.

4) Others include other provinces account 19.2% of total rooms.

Figure 10: Number of Rooms by Province (2021)



แนวโน้มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรมจะเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2567-2569 และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 จากมาตรการภาครัฐในการดึงดูดตลาดท่องเที่ยวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะยังคงมีความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์เกิดขึ้น ได้แก่ สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยังคงดำเนินอยู่ และเหตุการณ์ล่าสุดที่ฉนวนกาซา เป็นปัจจัยเสี่ยงต่อการเดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคตะวันออกกลาง ส่วนนักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นได้ถึงระดับ 200 ล้าน ทริปในปี 2567 ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่ยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่อง โดยเฉพาะในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ โดยคาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มสูงกว่า 70% ในปี 2567

- นักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยวิจัยกรุงศรีคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 35.6 ล้านคนในปี 2567 (ข้อมูลไตรมาส 1 ปี 2567 นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวน 9.4 ล้านคน เพิ่มขึ้น 44.0% YoY) และปรับเพิ่มขึ้นเป็น 40.0 และ 43.0 ล้านคน ในปี 2568 และ 2569 ตามลำดับ (ภาพที่ 28) โดยมีปัจจัยสนับสนุนได้แก่

1) การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวตลาดหลัก แม้ว่าตลาดจีนจะยังฟื้นตัวช้าจากภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจทำให้นักท่องเที่ยวจีนยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลัก กอปรกับจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศของจีนยังไม่เพิ่มขึ้นเท่าปี 2562 ทำให้จำนวนที่นั่ง (Airline Capacity) ของเที่ยวบินจากจีนมาไทยยังไม่กลับมาเท่าภาวะปกติ (ภาพที่ 29) อย่างไรก็ตาม ไทยยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวเป้าหมายที่สำคัญของนักท่องเที่ยวจีนวางแผนที่จะมาท่องเที่ยวในปี 2566 (ตารางที่ 2) และคาดว่าจะจะเป็นแรงหนุนการฟื้นตัวต่อเนื่องถึงช่วงปี 2567-2569

2) สถานการณ์ด้านการบินระหว่างประเทศที่คาดว่าจะกลับมาเป็นปกติประมาณปี 2567 (ภาพที่ 30)

3) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ ที่สำคัญ ได้แก่ (1) การยกเว้นวีซ่า (Visa Free) เป็นการถาวรสำหรับนักท่องเที่ยวจีน เริ่มตั้งแต่ 1 มีนาคม 2567 (2) การยกเว้นวีซ่านักท่องเที่ยวอินเดียและไต้หวัน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 10 พฤศจิกายน 2566 - 15 พฤษภาคม 2567) (3) การขยายระยะเวลายกเว้นวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวจากสถานออกไปอีก 6 เดือน จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567 (จากเดิมที่สิ้นสุด 29 กุมภาพันธ์ 2567) แม้นักท่องเที่ยวจากสถานจะมาไทยน้อยมาก (สัดส่วน <1%) แต่มีแนวโน้มเติบโตและมีกำลังซื้อสูง (4) การขยายเวลาวีซ่าฟรีแก่นักท่องเที่ยวรัสเซียจากเดิม 30 วันเป็น 90 วัน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2566 - 30 เมษายน 2567) และ (5) การโรคโควิดที่มีเป้าหมายขยายตลาดใหม่ที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง

- นักท่องเที่ยวไทยปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง คาดว่าปี 2567-2569 นักท่องเที่ยวไทยจะเดินทางในประเทศ 185 ล้านทริป (ข้อมูล 2 เดือนแรกปี 2567 นักท่องเที่ยวไทยมีจำนวน 33.0 ล้านทริป เพิ่มขึ้น 7.4% YoY) และจะเพิ่มเป็น 200 ล้านทริปในปี 2568 และ 220 ล้าน ทริปในปี 2569 (ภาพที่ 31) อนิสงส์จาก

1) มาตรการ/โครงการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศจากภาครัฐที่คาดว่าจะมีต่อเนื่อง อาทิ โครงการ อีซี อี-รีซิท (Easy E-Receipt)^{8/} โดยผู้เข้าพักโรงแรมสามารถนำค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยว (ได้แก่ ค่าที่พักโรงแรม และค่าอาหารโรงแรม) มาขอรับสิทธิลดหย่อนภาษีสูงสุด 5 หมื่นบาท (ระยะเวลาโครงการช่วง 1 มกราคม -15 กุมภาพันธ์ 2567)

2) การเติบโตของตลาดประชุมสัมมนาในประเทศ (MICE: Meeting, Incentive, Convention and Exhibition) หลัง COVID-19 คลี่คลาย จากทั้งหน่วยงานรัฐและเอกชนที่คาดว่าจะกระจายไปยังจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญทั่วประเทศ (ภาพที่ 32)

- 3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ช่วยส่งเสริมภาคการท่องเที่ยว อาทิ การปรับปรุงและขยายสนามบินทั้งในจังหวัดท่องเที่ยวหลักและจังหวัดรองอื่นๆ รวมถึงการขยายเส้นทางคมนาคมทั้งทางระบบรางและถนน คาดว่า จะทำให้การท่องเที่ยวกระจายไปสู่เมืองรองมากขึ้น

จำนวนห้องพักทั่วประเทศเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวหลังจากชะลอลง สะท้อนจากพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม (สะท้อนจำนวนห้องพักใหม่ที่จะเข้าตลาดในอีก 1-2 ปีข้างหน้า) ในปี 2566 อยู่ที่ 1.3 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 6.6% เทียบกับปี 2562 ที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 50% ก่อนหดตัวลงต่อเนื่องในช่วง 2-3 ปีต่อมา จากผลกระทบของวิกฤต COVID-19 (ภาพที่ 33) โดยชลบุรี (สัดส่วน 14%) เพิ่มขึ้น 39.7% หลังจากที่มีพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างหดตัวลงมากแล้วในปี 2565 (-68.2%) ส่วนทางกับภูเก็ต (สัดส่วน 25%) ที่เพิ่มขึ้น 341.8% ตามการฟื้นตัวของการท่องเที่ยว และส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานที่ต่ำในปี 2565 ขณะที่พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญที่พึ่งพานักท่องเที่ยวไทยเป็นหลัก และจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคยังขยายตัวดี เช่น เชียงใหม่ (+182.6%) สงขลา (+141.1%) นครราชสีมา (+21.1%) และประจวบคีรีขันธ์ (+12.7%) เป็นต้น ส่วนทางกับกรุงเทพฯ (สัดส่วน 32% ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมทั่วประเทศ) ที่ลดลง -33.4% อยู่ในระดับ 4.1 แสน ตร.ม.

อัตราเข้าพักเฉลี่ยจะทยอยปรับขึ้นในช่วงปี 2567-2569 คาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศจะอยู่สูงกว่าระดับ 70% ตั้งแต่ปี 2567 (ภาพที่ 34) โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ ชลบุรี และภูเก็ต) มีแนวโน้มสูงกว่าทั่วประเทศ อันสืบเนื่องจากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติในอัตราเร่ง ส่วนอัตราเข้าพักเฉลี่ยในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญอื่นๆ และจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคมีแนวโน้มสูงขึ้นตามจำนวนการเดินทางของนักท่องเที่ยวไทยที่มีทิศทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทั้งนี้ 2 เดือนแรกปี 2567 อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศอยู่ที่ 77.0% เทียบกับ 47.9% ช่วงเดียวกันปีก่อน

• **สำหรับปัจจัยเสี่ยงที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภาวะการท่องเที่ยวในช่วงปี 2567-2569 ได้แก่**

1) ความขัดแย้งระหว่างประเทศ จากปัญหามิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Conflict) มีแนวโน้มส่งผลกระทบต่อการเดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก ได้แก่ สงครามระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาสในพื้นที่ฉนวนกาซา (Gaza Strip) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวจากตะวันออกกลาง สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยังคงดำเนินอยู่แม้จะคลายความรุนแรงลงบ้างแล้ว รวมถึงสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างจีนกับสหรัฐฯ ประเด็นได้หวั่นที่ยังต้องจับตามอง หากสถานการณ์ยืดเยื้อยาวนานอาจส่งผลกระทบต่อการบินตัวของเศรษฐกิจโลกและตลาดท่องเที่ยวต่างชาติ โดยราคาน้ำมันที่อาจทรงตัวสูงจะเพิ่มต้นทุนการเดินทาง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวระยะไกลอย่างตลาดยุโรปและสหรัฐฯ เป็นต้น

2) นักท่องเที่ยวจีนอาจยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศจีนเป็นหลักหากภาวะเศรษฐกิจของประเทศยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ รวมถึงความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยต่อการท่องเที่ยวในไทยที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากความปลอดภัยเป็นปัจจัยที่อ่อนไหวต่อนักท่องเที่ยวจีน (และประเทศอื่นในเอเชียตะวันออก) มากกว่าประเทศอื่นๆ

3) นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มจะยังคงระมัดระวังค่าใช้จ่ายด้านการเดินทาง ผลจากค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่ยังสูงซ้ำเติมกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอจากภาระหนี้ครัวเรือนที่ทรงตัวสูง

• **ปัจจัยสำคัญที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมในช่วงปี 2567-2569 ได้แก่**

1) การแข่งขันที่รุนแรงจากคู่แข่งในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เนื่องจากผู้ประกอบการโรงแรมยังคงขยายการลงทุนในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักและเมืองศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง ทั้งในรูปแบบของการลงทุนเองและการบริหารจัดการ (ส่วน

ใหญ่เป็นรายใหญ่ที่มีเครือข่ายหรือเชนโรงแรม) รวมถึงสตาร์ทอัพอย่าง Airbnb ที่ทยอยเข้าสู่ตลาดและมีจำนวนการจองเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งปี 2565 การจองที่พักผ่าน Airbnb เพิ่มขึ้นสูงกว่าช่วงก่อน COVID-19 แล้ว (ภาพที่ 35) โดยกรุงเทพฯ ติดอันดับ 5 ด้านสถานที่ท่องเที่ยวระดับโลกที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในปี 2566 (Airbnb, มีนาคม 2566) รวมทั้งการแข่งขันจากบริการทดแทน อาทิ อพาร์ตเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ตเมนต์ และคอนโดมิเนียม โดยยังมีการเปิดให้เช่าเป็นรายวัน (ซึ่งถือว่าผิดกฎหมายตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547) และส่วนใหญ่มีราคาเช่าเฉลี่ยและเสียดายในอัตราที่ต่ำกว่าธุรกิจโรงแรม

2) การแข่งขันด้านเทคโนโลยีสมัยใหม่โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ เพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่แตกต่างและหลากหลายในรูปแบบ Smart Hotel มากขึ้น อาทิ การใช้เทคโนโลยีควบคุมอุปกรณ์ต่างๆ ภายในห้องพักเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้าพัก โดยการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตเข้ากับอุปกรณ์ต่างๆ ให้กับลูกค้ามากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ที่เน้นใช้สมาร์ทโฟนเป็นหลักในการทำธุรกรรมหรือกิจกรรมต่างๆ เช่น การเช็คอินและชำระเงินโดยไม่ต้องติดต่อผ่านเคาน์เตอร์ การควบคุมแสงและอุณหภูมิห้องด้วยเสียง ใช้กุญแจมือถือเพื่อเข้าถึงห้องด้วยเทคโนโลยีการควบคุมแบบไร้สัมผัส เป็นต้น (ภาพที่ 36) ล้วนมีผลเพิ่มแรงกดดันด้านต้นทุนในการดำเนินงานของธุรกิจ

3) กลยุทธ์ทางธุรกิจที่เน้นเป้าหมายด้านความยั่งยืนอาจเพิ่มแรงกดดันในการปรับตัวและส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนแก่ผู้ประกอบการ โดยเฉพาะการลงทุนด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อมุ่งสู่ Green Hotel⁹ มากขึ้น โดย Statista คาดการณ์มูลค่าตลาดของ Green Tourism ทั่วโลกอยู่ที่ประมาณ 172.4 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2565 และคาดว่าจะมีมูลค่าสูงถึง 374.2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2571 หรือมีอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ที่ 13.9% ต่อปี (ภาพที่ 37) และผลจากการสำรวจในปี 2565 ของ Statista พบว่า 78% ของผู้ตอบแบบสำรวจมีความตั้งใจจะจองที่พักที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนอย่างน้อยหนึ่งครั้งในปีถัดไป ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 65% ในปี 2560 (ภาพที่ 38) สำหรับประเทศไทยมีโครงการที่เกี่ยวข้องกับ Green Hotel⁹ มานานแล้ว ซึ่งโรงแรมที่ได้รับการรับรองเป็นโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมต้องผ่านการประเมินตามเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดไว้ เช่น การจัดการขยะ การบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ การจัดการพลังงานในโรงแรม และการจัดการด้านคุณภาพอากาศและระดับเสียงในโรงแรม เป็นต้น โดยปี 2566 มีจำนวนโรงแรมของไทยที่ได้รับการรับรองเป็น Green Hotel จำนวน 56 แห่ง เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่มีจำนวน 42 แห่ง (ภาพที่ 39)

4) กฎระเบียบ/ข้อบังคับที่เน้นความปลอดภัยในการให้บริการที่พักมากขึ้น อาทิ การกำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม เนื่องจากอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมในปัจจุบันมีความหลากหลายและมีการนำอาคารประเภทอื่นมาให้บริการที่พักในลักษณะโรงแรมมากขึ้น (กระทรวงมหาดไทยประกาศกฎกระทรวงดังกล่าวในราชกิจจานุเบกษาเมื่อ 30 สิงหาคม 2566 และให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 60 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา) อย่างไรก็ตาม ข้อบังคับดังกล่าวเป็นการเอื้อโอกาสผู้ประกอบการที่สามารถปรับโครงสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทอื่นได้ตามมาตรฐานที่กำหนดเข้าสู่ธุรกิจนี้ได้ง่ายขึ้น จากเดิมที่ไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งอาจมีผลกระทบในการสร้างแรงกดดันทั้งด้านต้นทุนและการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น

อ้างอิง : <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/services/hotels/io/hotel-2024-2026>

ข้อมูลโรงแรม และสถานที่พักในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน

ข้อมูลเปรียบเทียบ 6 : โรงแรม ไอ เรสซิเดนซ์ สีลม อาคารสูง 8 ชั้น

ระดับ : 4 ดาว (ที่มาจาก Agoda)

ที่ตั้ง : เลขที่ 93 ถนนราชีวาสราชนครินทร์

จำนวนห้องพัก : 112 ห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวก : ลิฟท์โดยสาร สระว่ายน้ำ ฟิตเนส อินเทอร์เน็ต ไร้สาย และที่จอดรถ

โทรศัพท์ : 0- 2267-9700-3

เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้งดีกว่า สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงทรัพย์สิน โรงแรมขนาดใกล้เคียงทรัพย์สิน



แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
แบบห้องดีลักซ์ (Deluxe)	25.00	1,088.00	43.52
แบบห้องพรีเมียร์ ดีลักซ์ (Premier Deluxe)	34.00	1,309.00	38.50
แบบห้องเอ็กsekคิวทิฟ ดีลักซ์ (Executive Deluxe)	38.00	2,326.00	61.21
แบบห้องจูเนียร์ 스위트 (Junior Suite)	36.00	2,189.00	60.81
แบบห้องสวีทสำหรับครอบครัว (Family Suite)	50.00	3,151.00	63.02
เฉลี่ย	36.60	2,012.60	54.99

ข้อมูลเปรียบเทียบ 7 : พูราม่า เอ็กคลูซีฟ สาทร อาคารสูง 12 ชั้น

ระดับ : 4 ดาว (ที่มาจาก Agoda)

ที่ตั้ง : เลขที่ 59 ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม

จำนวนห้องพัก : 139 ห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวก : ลิฟต์โดยสาร สระว่ายน้ำ ร้านอาหาร อินเทอร์เน็ตไร้สาย และที่จอดรถ

โทรศัพท์ : 02-266- 8030

เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกดีกว่าทรัพย์สิน โรงแรมขนาดใกล้เคียงทรัพย์สิน



แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
แบบห้องดีลักซ์ (Deluxe)	34.00	2,030.00	59.71
แบบห้องพรีเมียร์ (Premier)	40.00	2,180.00	54.50
แบบห้องเอ็กsekคิวทีฟ (Executive)	40.00	2,798.00	69.95
แบบห้องเอ็กsekคิวทีฟ 스위트 (Executive Suite)	65.00	4,814.00	74.06
เฉลี่ย	44.75	2,955.50	52.84

ข้อมูลเปรียบเทียบ 8 : พูราม่า สีส้ม อาคารสูง 20 ชั้น

ระดับ : 4 ดาว (ที่มาจาก Agoda)

ที่ตั้ง : เลขที่ 533 ถนนสีลม

จำนวนห้องพัก : 258 ห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวก : ลิฟต์โดยสาร สระว่ายน้ำ อินเทอร์เน็ตไร้สาย และที่จอดรถ

โทรศัพท์ : 0-2-688 - 6888

เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้งดีกว่า สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงทรัพย์สิน โรงแรมขนาดใกล้เคียงทรัพย์สิน



แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
แบบห้องดีลักซ์ (Deluxe)	40.00	3,200.00	80.00
แบบห้องครอบครัว (Family Room)	40.00	4,437.00	110.93
แบบห้องเอ็กsekคิวทิฟ คลับ (Executive Club)	40.00	4,850.00	121.25
แบบห้องเอ็กsekคิวทิฟ 스위트 (Executive Suite)	58.00	4,927.00	84.95
เฉลี่ย	44.50	4,353.50	97.83

ข้อมูลเปรียบเทียบ 9 : โรงแรม เดอะ เฮอริเทจ กรุงเทพฯ อาคารสูง 9 ชั้น

ระดับ : 4 ดาว (ที่มาจาก Agoda)

ที่ตั้ง : เลขที่ 198 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซอย 3

จำนวนห้องพัก : 109 ห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวก : ลิฟต์โดยสาร อินเทอร์เน็ตไร้สาย และที่จอดรถ

โทรศัพท์ : 02-235-2888

เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน : ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน สิ่งอำนวยความสะดวกดีกว่าทรัพย์สิน

โรงแรมขนาดเล็กกว่าทรัพย์สิน



แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
แบบห้องคอมฟอร์ต (Comfort Room)	32.00	1,098.00	34.31
แบบห้องพรีเมียร์ (Premier)	35.00	1,339.00	38.26
แบบห้องพาโนรามา (Panorama Room)	42.00	2,020.00	48.10
แบบห้องทรี โอ (Trio Room)	42.00	3,184.00	75.81
เฉลี่ย	37.75	1,910.25	50.60

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าโรงแรม เป็นการคาดประมาณการดำเนินการโรงแรมจากการคาดประมาณการรายได้จากอัตราห้องพักตลาด สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เป็นการประมาณการจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายทางการบริหารทั่วไปในกิจการประเภทเดียวกันของนักลงทุนทั่วไป จึงมิได้คำนึงถึงผลประโยชน์ที่ผ่านมาของผู้ดำเนินการ (Going Concern)

เนื่องด้วยทรัพย์สินมีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 83 ห้อง แต่มีการเปิดให้บริการทั้งหมด 104 ห้อง เกิดจากการแบ่งห้องพักขนาดใหญ่ เป็นห้องพักขนาดเล็กลง จึงมีจำนวนห้องพักมากกว่าใบอนุญาต แต่พื้นที่ใช้สอยทางกายภาพยังคงเท่าเดิม ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้พิจารณาประเมินมูลค่าตามจำนวนห้องพักที่มีการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

โรงแรม ตรีนิทสีลิม เปิดดำเนินการมา 33 ปี โดยการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ตั้งสมมุติฐานการพัฒนาทรัพย์สินเป็นโรงแรม จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักรวม 104 ห้อง โดยวิเคราะห์รายได้ รายจ่าย เปรียบเทียบกับตลาดโรงแรมในระดับเดียวกัน มีรายละเอียดการวิเคราะห์ ดังนี้

1 ประเมินการรายได้

1.1 รายได้จากห้องพัก (Rooms Revenue) โรงแรมตรีนิทสีลิม ประเมินอัตราค่าเช่าห้องพัก แยกตามประเภทห้องพักดังนี้

รายการห้องพัก	พื้นที่ (ตร.ม.)	ห้องพัก (ห้อง)	ห้องพักตามใบฯ (ห้อง)	ค่าเช่าห้องพัก (บาท/ห้อง/วัน)	ค่าเช่าห้องพักตามใบฯ (บาท/ห้อง/วัน)	รายได้ศักยภาพ (บาท/วัน)
1. Superior	22	34	34	1,200	1,200	40,800
2. Deluxe	32	70	28	1,400	1,400	98,000
3. Double Deluxe	64	0	21	-	2,800	-
รวมห้องพัก/รายได้ศักยภาพ		104	83		138,800	138,800
เฉลี่ยค่าเช่าห้องพัก (บาท/ห้อง/วัน) ปีเศษ						1,300

อัตราค่าเช่าห้องพัก ปีแรก 75% ปีที่ 2-5 80% และปีถัดไป 85%

อัตราเพิ่มค่าเช่าห้องพัก 2% ทุกๆ ปี

หมายเหตุ : 1. ราคาห้องพัก เป็นราคาเสนอขายปัจจุบัน

2. ราคาประมาณการ ไม่รวมอาหารเช้า และหักค่า Agent fee แล้ว

3. Agoda rate หรือ OTA อื่นๆ เป็นการเพิ่มช่องทางการจำหน่ายของโรงแรม โดยส่วนใหญ่จะมีสัดส่วนประมาณ 15% - 30% ของห้องพักทั้งหมด

4. สำหรับจำนวนห้องพักในโรงแรมประเมินตามที่มีการขายจริง

1.2 รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage) โรงแรมไม่มีให้บริการอาหารเช้า แต่มี รายได้จากมินิบาร์ และเครื่องดื่มในห้องพัก ประมาณ 5% ของรายได้ห้องพัก

1.3 รายได้อื่น (MOD: Minor Operating Department) จากค่าบริการด้านต่างๆ ของโรงแรม เช่น ชักรีด บริการรถรับส่ง ทัวร์ และค่าเช่าพื้นที่ร้านอาหารและร้านค้า มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 3 จากรายได้ ห้องพัก

1.4 รายได้จากพื้นที่พาณิชยกรรม โรงแรม ตรีนิตี้ สยาม ประมาณอัตราค่าเช่าพื้นที่ แยกตามประเภทพื้นที่ดังนี้

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ห้องพัก (ร้าน)	อัตราค่าเช่าร้านค้า		รายได้ศักยภาพ (บาท/ปี)
			(บาท/เดือน/ตร.ม.)	(บาท/เดือน)	
- พื้นที่ชั้น 1	378.05	1	1,000	378,050	4,536,600
รวมห้องพัก/รายได้ศักยภาพ 378.05 ตารางเมตร					4,536,600
สำหรับชั้น 1 อัตราการใช้พื้นที่ ปีแรกถึงปีสิ้นสุดประมาณการ 90%					
อัตราเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ 6% ทุก 3 ปี					

2 การคาดประมาณรายจ่าย (Expenses)

2.1 ต้นทุนขาย (Cost of Goods Sold) ได้แก่

- ต้นทุนห้องพัก ประกอบด้วย เครื่องใช้ในห้องพัก ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับห้องพัก และเบ็ดเตล็ดอื่นๆ
คาดประมาณต้นทุนห้องพัก 15% ของรายได้ห้องพัก

2.1.2 ต้นทุนของรายได้จากมินิบาร์ 50% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

2.1.3 ต้นทุนของรายได้อื่นๆ 30% ของรายได้อื่นๆ

2.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Administrative and General Expenses)

ค่าบริหารจัดการ (Administrative and management expenses) 12% ของรายได้รวม

ตามเกณฑ์การประกอบกิจการของโรงแรมทั่วไป จะมีสัดส่วนของเงินและค่าจ้าง ประมาณ 12-20% ของรายได้
ทั้งนี้อ้างอิงจากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง สำหรับอาคาร “โกลว์ สตูดิโอ โดยปรับเปลี่ยนทุกปี ปีละ 2%

ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย (Marketing & Promotion) 2% ของรายได้ค่าห้องพัก

ค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สิน (Property repair & maintenance) 2% ของรายได้รวม

ค่าสาธารณูปโภค (Utilities expenses) 8% ของรายได้รวม

ค่าสิทธิการใช้ทางในโครงการ 20,000 บาท/เดือน

เพื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) 1% ของรายได้รวม

2.3 ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)

ค่าเบี้ยประกันภัย	(Insurance fee)	117,526.66	บาท (อ้างอิงจากกรมธรรม์ที่ได้รับจากลูกค้า)
ภาษีทรัพย์สิน	(Property tax)	461,993.71	บาท โดยคิดอัตราคงที่ตลอดการประมาณการ (อ้างอิงจาก หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี ภาษี พ.ศ. 2568)

2.4 เงินสำรองและค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Reserve for replacement)

สำรองเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Capital Expenditure & Other) 2% ของรายได้รวม

3 อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) 7%

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

5 มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ประมาณจากรายได้ในปีถัดจากปีสุดท้ายของการดำเนินงาน แล้วทำการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง

การประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ													
ปีที่			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
ปีที่คำนวณการ			7-08-2568	7-08-2569	7-08-2570	6-08-2571	7-08-2572	7-08-2573	7-08-2574	6-08-2575	7-08-2576	7-08-2577	7-08-2578
จำนวนวัน			365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
- จำนวนห้องพักขายวันรวม (Total Rooms Available)	104	ห้องพัก	37,960	37,960	37,960	38,064	37,960	37,960	37,960	38,064	37,960	37,960	37,960
- อัตราการเข้าพัก (Room Occupancy)			75%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
- จำนวนห้องพักรวมตามอัตราการเข้าพัก (Total Paid Room Occupied)			28,470	30,368	30,368	30,451	30,368	32,266	32,266	32,354	32,266	32,266	32,266
- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก			0%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
- อัตราค่าห้องพักแบบรายวันเฉลี่ย (Average Monthly Rate - ADR)			1,300	1,326	1,353	1,380	1,407	1,435	1,464	1,493	1,523	1,554	1,585
รายได้จากการเช่าห้องพัก (ROOM REVENUES)													
- ค่าห้องพัก (ROOM REVENUES)			37,011,000	40,267,968	41,073,327	42,009,574	42,732,690	46,311,553	47,237,784	48,314,546	49,146,190	50,129,114	51,131,696
- รายได้จากมินิบาร์ในห้องพัก	5.0%	ของรายได้ค่าห้องพัก	1,850,550	2,013,398	2,053,666	2,100,479	2,136,634	2,315,578	2,361,889	2,415,727	2,457,310	2,506,456	2,556,585
- รายได้อื่นๆ	3.0%	ของรายได้ค่าห้องพัก	1,110,330	1,208,039	1,232,200	1,260,287	1,281,981	1,389,347	1,417,134	1,449,436	1,474,386	1,503,873	1,533,951
รวมรายได้จากการดำเนินงาน			39,971,880	43,489,405	44,359,194	45,370,340	46,151,305	50,016,477	51,016,806	52,179,710	53,077,885	54,139,443	55,222,232
รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ร้านค้าชั้น 1 (RENTAL REVENUES)													
- จำนวนร้านค้ารายเดือนรวม (Total Rentals Available)	378.05	ตารางเมตร	4,537	4,537	4,537	4,537	4,537	4,537	4,537	4,537	4,537	4,537	4,537
- อัตราการใช้พื้นที่ (Rental Area Occupancy)			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
- จำนวนพื้นที่รวมตามอัตราการเช่า (Total Paid Room Occupied)			4,083	4,083	4,083	4,083	4,083	4,083	4,083	4,083	4,083	4,083	4,083
- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าพื้นที่			0%	0%	0%	6%	0%	0%	0%	6%	0%	0%	0%
- อัตราค่าเช่าพื้นที่แบบรายเดือนเฉลี่ย (Average Monthly Rate - ADR)			1,000	1,000	1,000	1,060	1,060	1,060	1,060	1,124	1,124	1,124	1,124
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ร้านค้าชั้น 1 (RENTAL REVENUES)			4,082,940	4,082,940	4,082,940	4,327,916	4,327,916	4,327,916	4,327,916	4,587,591	4,587,591	4,587,591	4,587,591
รายได้จากการดำเนินงาน (DEPARTMENTAL REVENUES)													
- รายได้จากการเช่าห้องพัก (ROOM REVENUES)	104.00	ห้อง	39,971,880	43,489,405	44,359,194	45,370,340	46,151,305	50,016,477	51,016,806	52,179,710	53,077,885	54,139,443	55,222,232
- รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ร้านค้าชั้น 1	378.05	ตารางเมตร	4,082,940	4,082,940	4,082,940	4,327,916	4,327,916	4,327,916	4,327,916	4,587,591	4,587,591	4,587,591	4,587,591
รวมรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (DEPARTMENTAL REVENUES)			44,054,820	47,572,345	48,442,134	49,698,256	50,479,221	54,344,393	55,344,723	56,767,301	57,665,477	58,727,034	59,809,823
รายจ่ายทางตรง (DIRECT OPERATING EXPENSES)													
- ต้นทุนส่วนห้องพัก	15.0%	ของรายได้ห้องพัก	5,551,650	6,040,195	6,160,999	6,301,436	6,409,903	6,946,733	7,085,668	7,247,182	7,371,929	7,519,367	7,669,754
- ต้นทุนรายได้จากมินิบาร์	50.0%	ของรายได้อาหารและเครื่องดื่ม	925,275	1,006,699	1,026,833	1,050,239	1,068,317	1,157,789	1,180,945	1,207,864	1,228,655	1,253,228	1,278,292
- ต้นทุนรายได้อื่นๆ	30.0%	ของรายได้อื่นๆ	333,099	362,412	369,660	378,086	384,594	416,804	425,140	434,831	442,316	451,162	460,185
รวมรายจ่ายทางตรงทั้งหมด	17.04%	ของรายได้รวมทั้งหมด	6,810,024	7,409,306	7,557,492	7,729,762	7,862,815	8,521,326	8,691,752	8,889,877	9,042,899	9,223,757	9,408,232
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ (COST AND EXPENSES)													
- ค่าบริหารจัดการ	12.00%	ของรายได้รวม	5,286,578	5,392,310	5,500,156	5,610,159	5,722,362	5,836,810	5,953,546	6,072,617	6,194,069	6,317,951	6,444,310
- ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	2.0%	ของรายได้ค่าห้องพัก	740,220	805,359	821,467	840,191	854,654	926,231	944,756	966,291	982,924	1,002,582	1,022,634
- ค่าซ่อมแซมทรัพย์สิน	2.0%	ของรายได้รวม	881,096	951,447	968,843	993,965	1,009,584	1,086,888	1,106,894	1,135,346	1,153,310	1,174,541	1,196,196
- ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	8.0%	ของรายได้รวม	3,524,386	3,805,788	3,875,371	3,975,861	4,038,338	4,347,551	4,427,578	4,541,384	4,613,238	4,698,163	4,784,786
- ค่าสิทธิการใช้งานในโครงการ	20,000	บาท/เดือน	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
- เพื่อเหลือเผื่อขาด	1.0%	ของรายได้รวม	440,548	475,723	484,421	496,983	504,792	543,444	553,447	567,673	576,655	587,270	598,098
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ			11,112,829	11,670,627	11,890,257	12,157,159	12,369,731	12,980,924	13,226,221	13,523,311	13,760,195	14,020,507	14,286,024
กำไรจากการดำเนินงาน (GROSS OPERATING PROFIT-GOP)			26,131,967	28,492,412	28,994,384	29,811,336	30,246,676	32,842,143	33,426,749	34,354,114	34,862,382	35,482,771	36,115,567
ค่าใช้จ่ายคงที่ (FIXED CHARGE)													
- ค่าประกันอัคคีภัย (ตามเอกสารที่ได้รับจากลูกค้า)	117,526.66	บาท/ปี	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527
- ค่าภาษีทรัพย์สิน (ตามเอกสารที่ได้รับจากลูกค้า)	461,993.71	บาท/ปี	461,994	461,994	461,994	461,994	461,994	461,994	461,994	461,994	461,994	461,994	461,994
- สักรงเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สิน (FF&E / Cap Ex)	2.0%	ของรายได้รวม	881,096	869,788	887,184	907,407	923,026	1,000,330	1,020,336	1,043,594	1,061,558	1,082,789	1,104,445
กำไรจากการดำเนินงาน (Net Operating Income/EBITDA)			24,671,351	27,043,104	27,527,680	28,324,409	28,744,129	31,262,294	31,826,893	32,730,999	33,221,304	33,820,462	34,431,602
NOI/Gross Revenue			61.7%	62.2%	62.1%	62.4%	62.3%	62.5%	62.4%	62.7%	62.6%	62.5%	62.4%
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	7%						0					491,880,030	
รวมกระแสเงินสดสุทธิ			24,671,351	27,043,104	27,527,680	28,324,409	28,744,129	31,262,294	31,826,893	32,730,999	33,221,304	525,700,491	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9%		0.917431	0.841680	0.772183	0.708425	0.649931	0.596267	0.547034	0.501866	0.460428	0.422411	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด			22,634,267	22,761,639	21,256,419	20,065,725	18,681,712	18,640,684	17,410,400	16,426,585	15,296,011	222,061,569	
มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน			395,235,012										
ราคาประเมินทรัพย์สิน	(เปิดเศษ)	395,200,000	395,235,012										
	เฉลี่ยต่อห้อง	3,800,000											

9. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน :

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน :

9.1 ต้นทุนทดแทนสุทธิ :

รายละเอียดทรัพย์สิน		ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน 294.6 ตารางวา ๗๗ ๙๐๐,๐๐๐ บาท	:	265,140,000
โรงแรม ตรีนิตี้ สยาม	:	123,701,644
รวมราคาทรัพย์สิน	:	388,841,644
(พิเศษ)	:	388,840,000

9.2 กระแสเงินสดสุทธิ : 395,200,000 บาท

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : ด้วยวิธี กระแสเงินสดสุทธิ 395,200,000 บาท

คำรับรองของผู้ประเมินมูลค่า :

ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สินขอรับรองว่า ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่าง
ระมัดระวัง ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพโดยได้คำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่มี
ผลกระทบต่อมูลค่าและขอรับรองว่าบริษัทและผู้ประเมินไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือผลประโยชน์ใดๆ ในทรัพย์สิน
ที่ทำการประเมินมูลค่าทั้งในทางตรงหรือโดยทางอ้อม



(นายวิวัฒน์ ยูเรศรัตนานนท์)

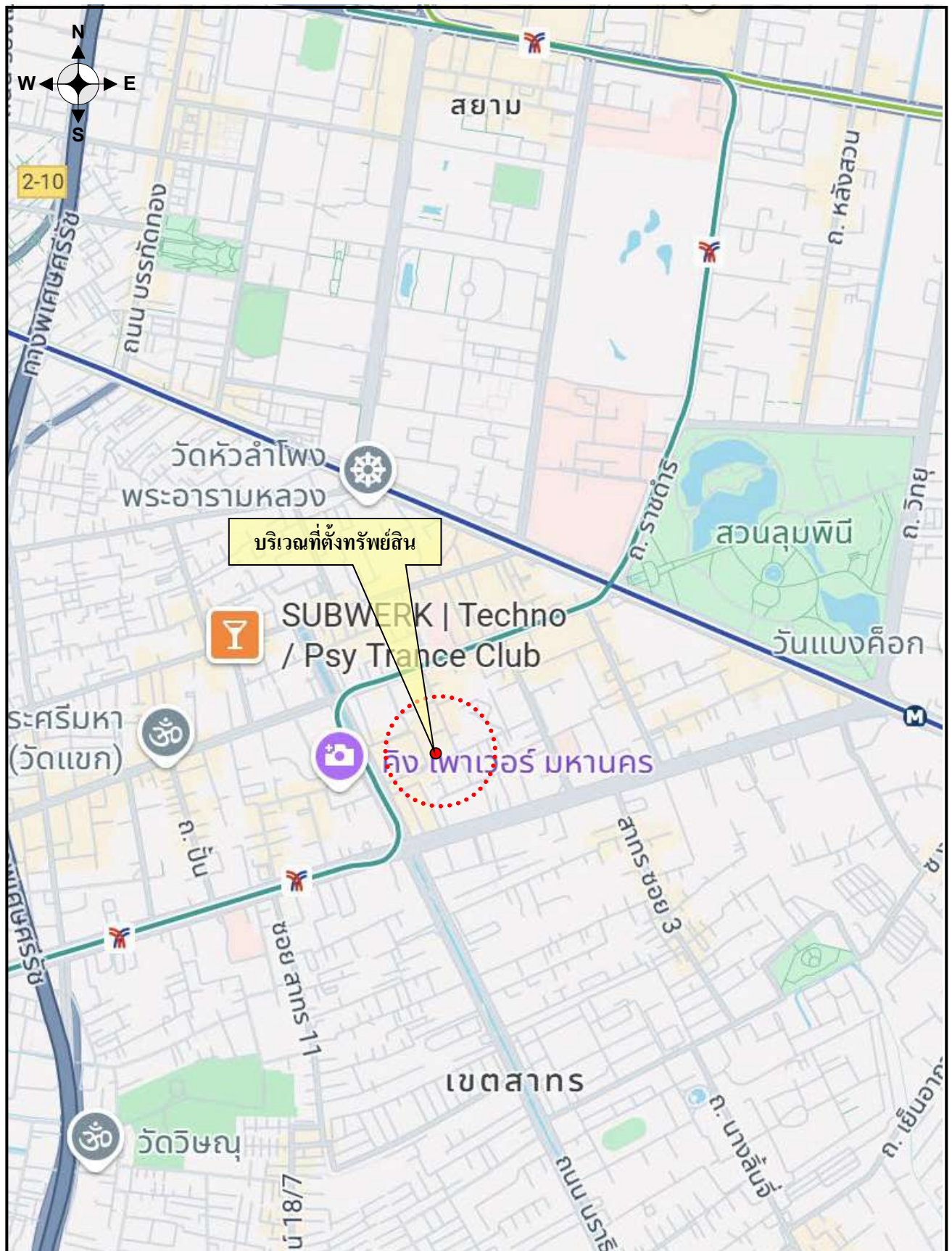
ผู้สำรวจ/ประเมินราคา



(นายตฤณ กาญจนเสรีกุล)

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ วฒ.264

ภาคผนวก



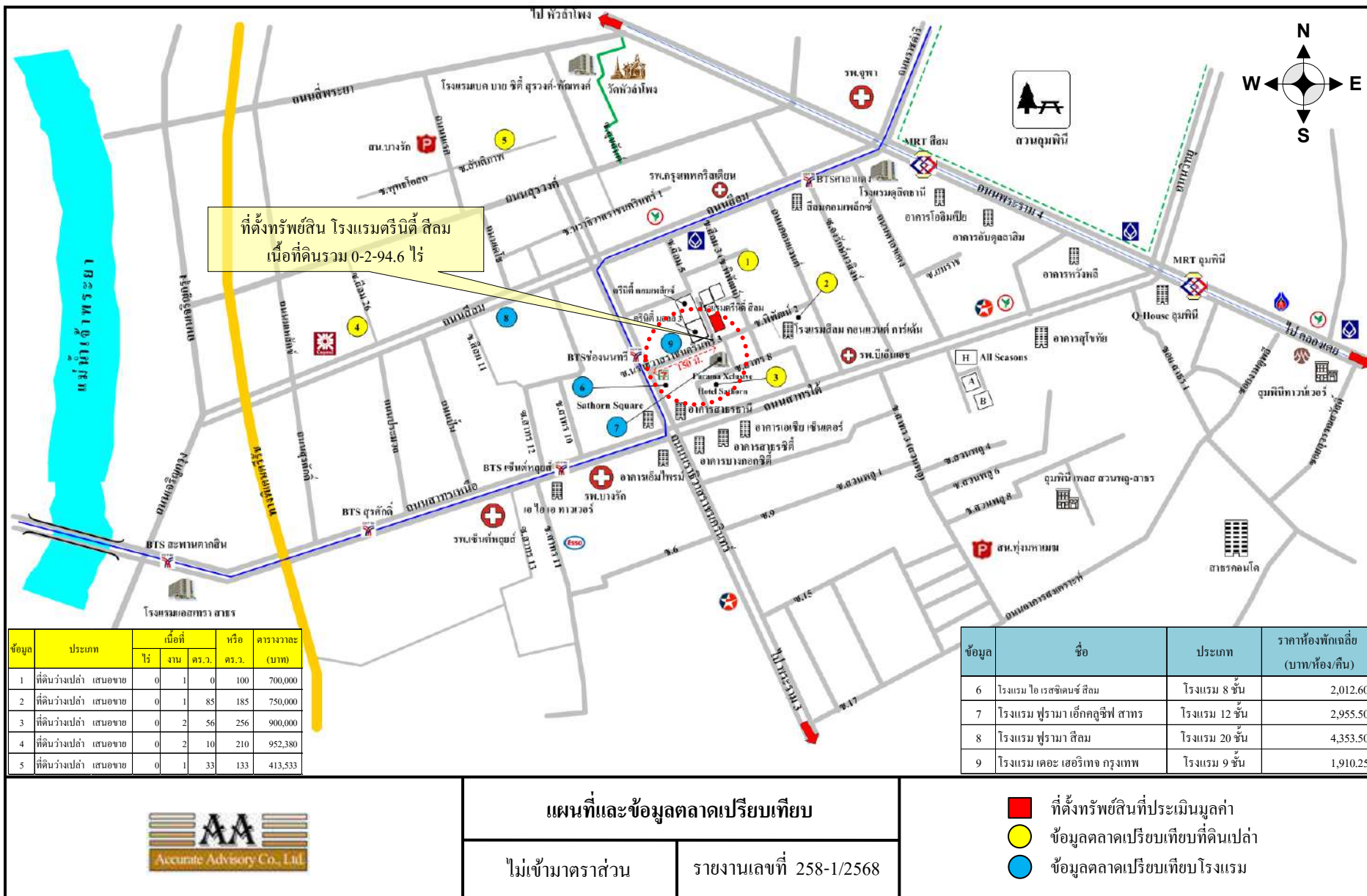
แผนที่สังเขป

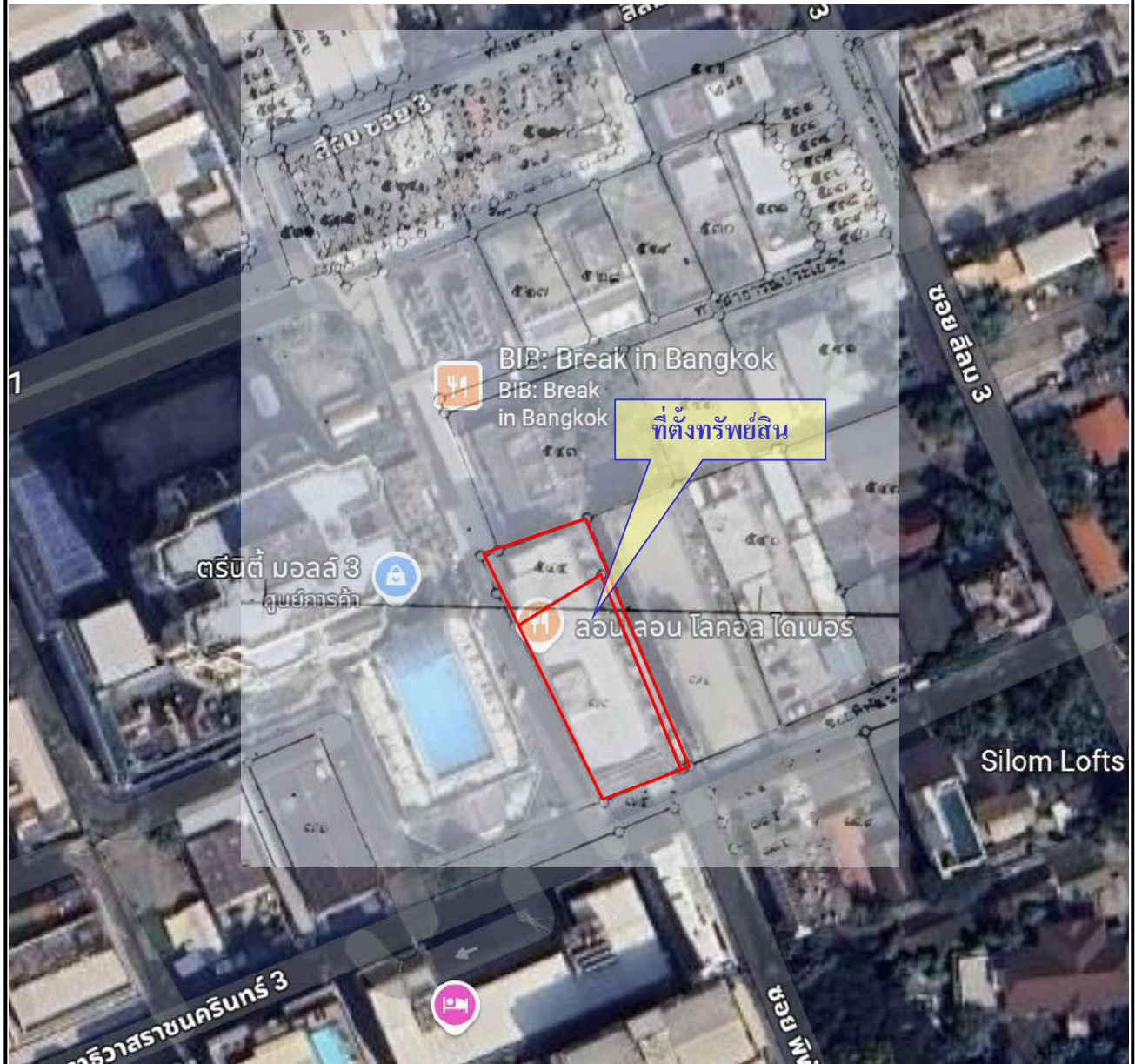
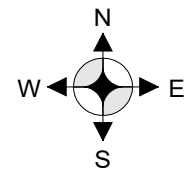
ไม่เข้ามาตราส่วน

258-1/2568



บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน





ภาพถ่ายทางอากาศรอบระวางแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

พิกัด GPS LAT: 13.724533 LONG : 100.530895



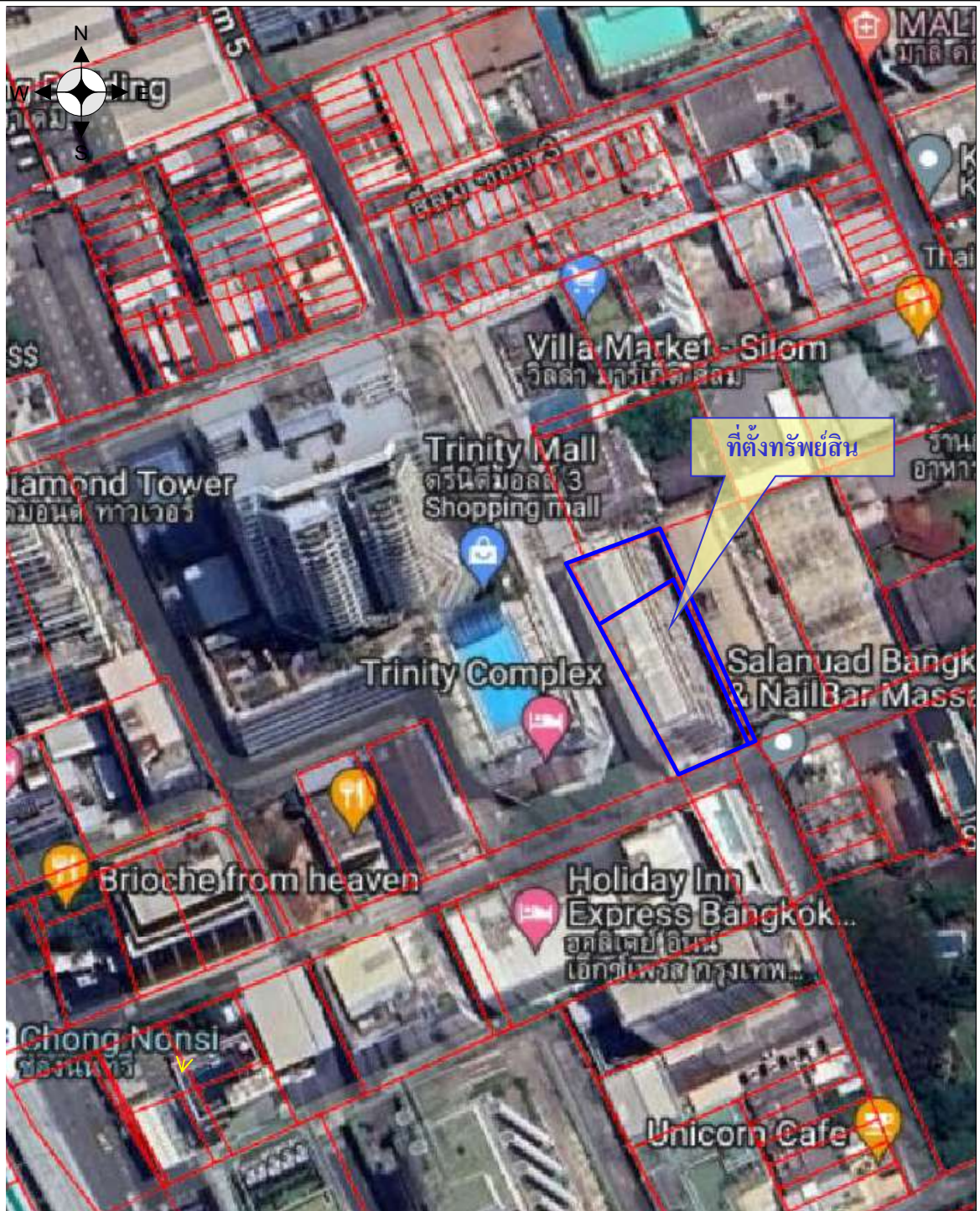
ภาพถ่ายทางอากาศ

ไม่เข้ามาตราส่วน

258-1/2568



บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



ภาพถ่ายทางอากาศ แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

พิกัด GPS LAT: 13.724533 LONG : 100.530895

ที่ตั้งทรัพย์สินตรวจสอบจาก ระบบคันหารูปแปลงที่ดิน กรมที่ดิน



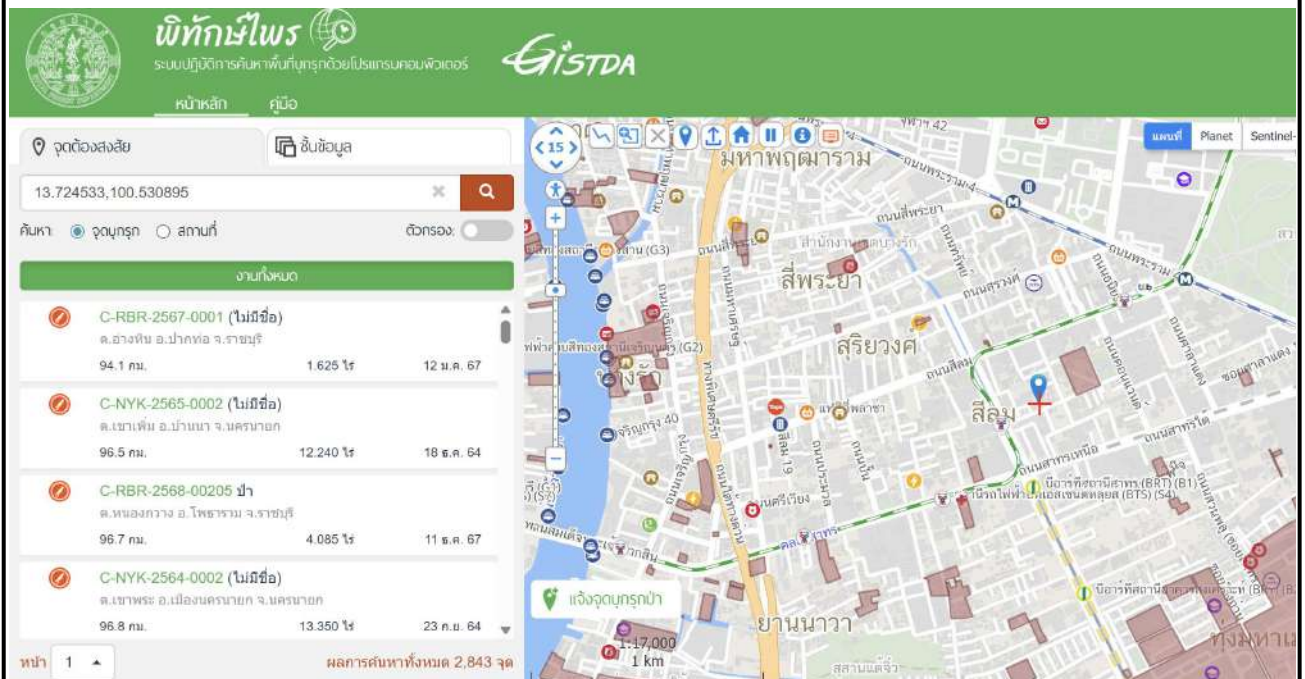
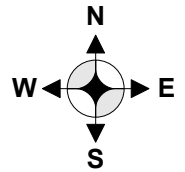
ภาพถ่ายทางอากาศ

ไม่เข้ามาตราส่วน

258-1/2568



บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



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

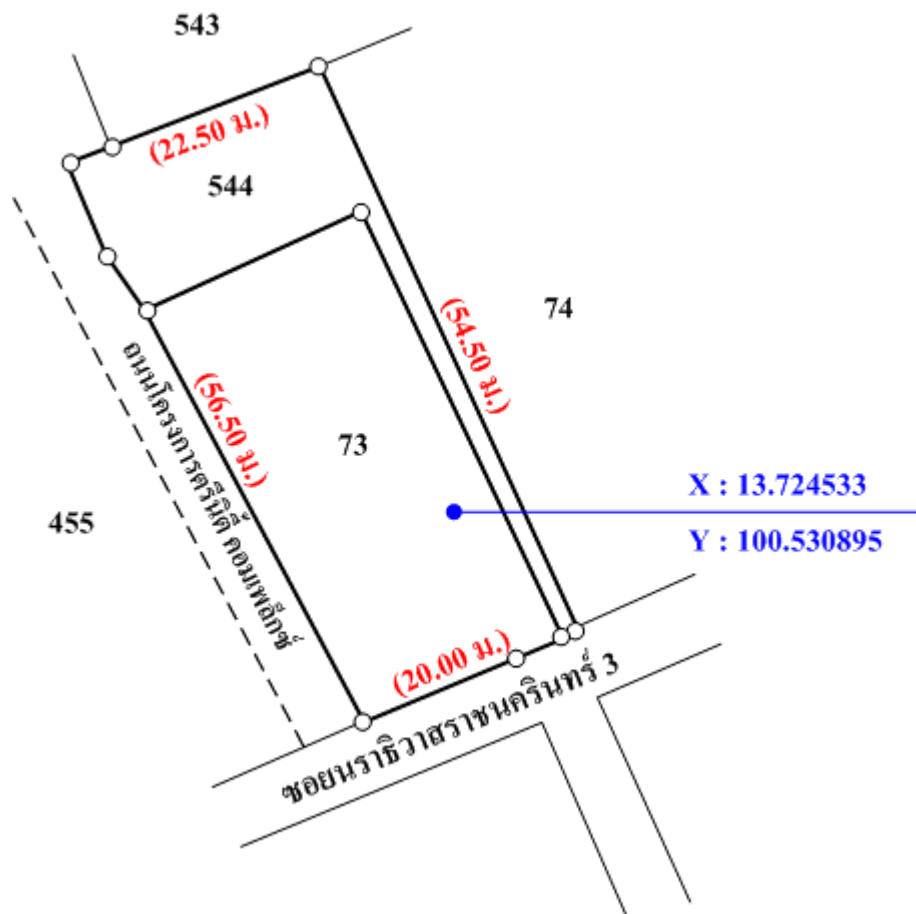
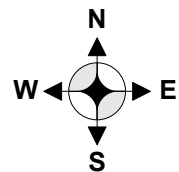


ภาพถ่ายจากแผนที่ DSI

ไม่เข้ามาตราส่วน

258-1/2568

โรงแรมตรีนิดี สี่ลม เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชชนครินทร์ แขวงสี่ลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร							
ลำดับที่	โฉนดเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ไร่	งาน	ตร.วา
1	3147	5136 III 6416-4, 8	73 (68)	531	0	1	96.4
2	43104	5136 III 6416-4, 8	544 (59)	715 (5333)	0	0	98.2
เนื้อที่รวม			294.6 ตารางวา		0	2	94.6

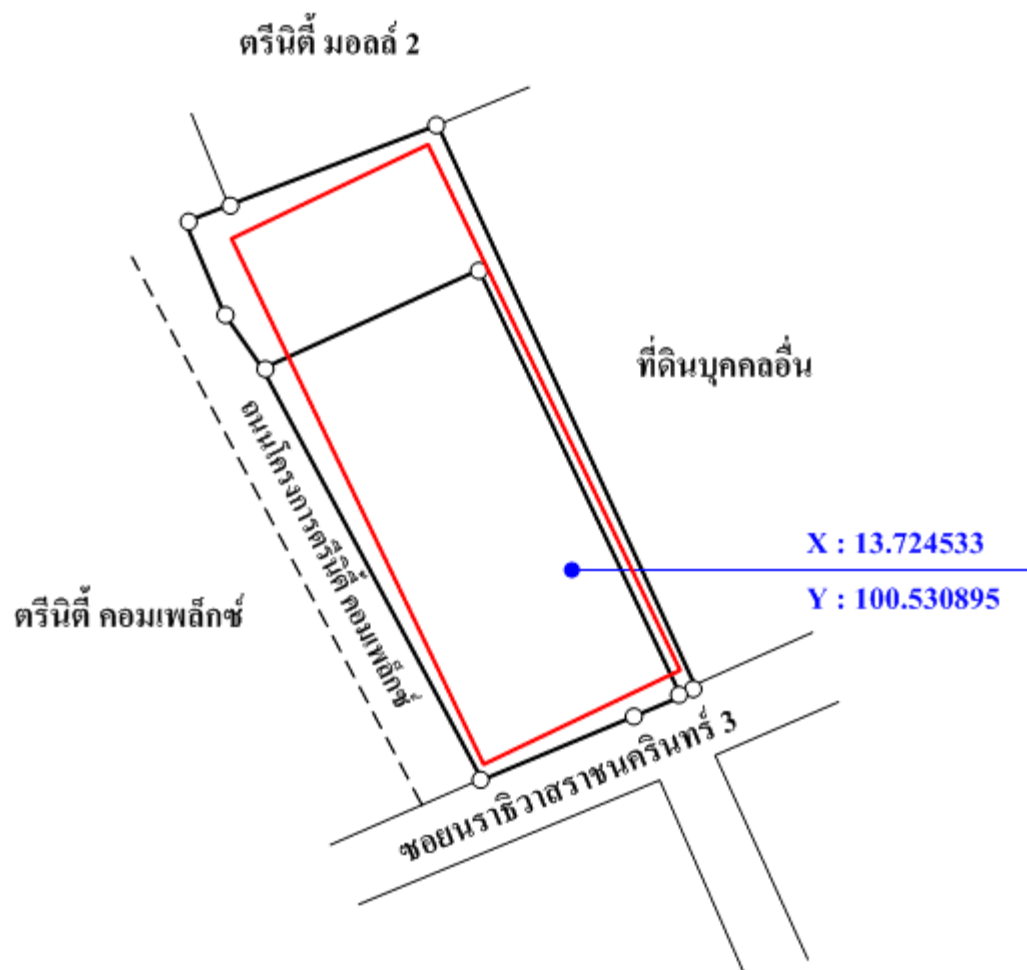
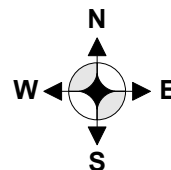


ผังที่ดิน

ไม่เข้ามาตราส่วน

258-1/2568

โรงแรมทรินิตี้ สีลม เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



□ โรงแรม ตรีนิติ สีส้ม เลขที่ 150

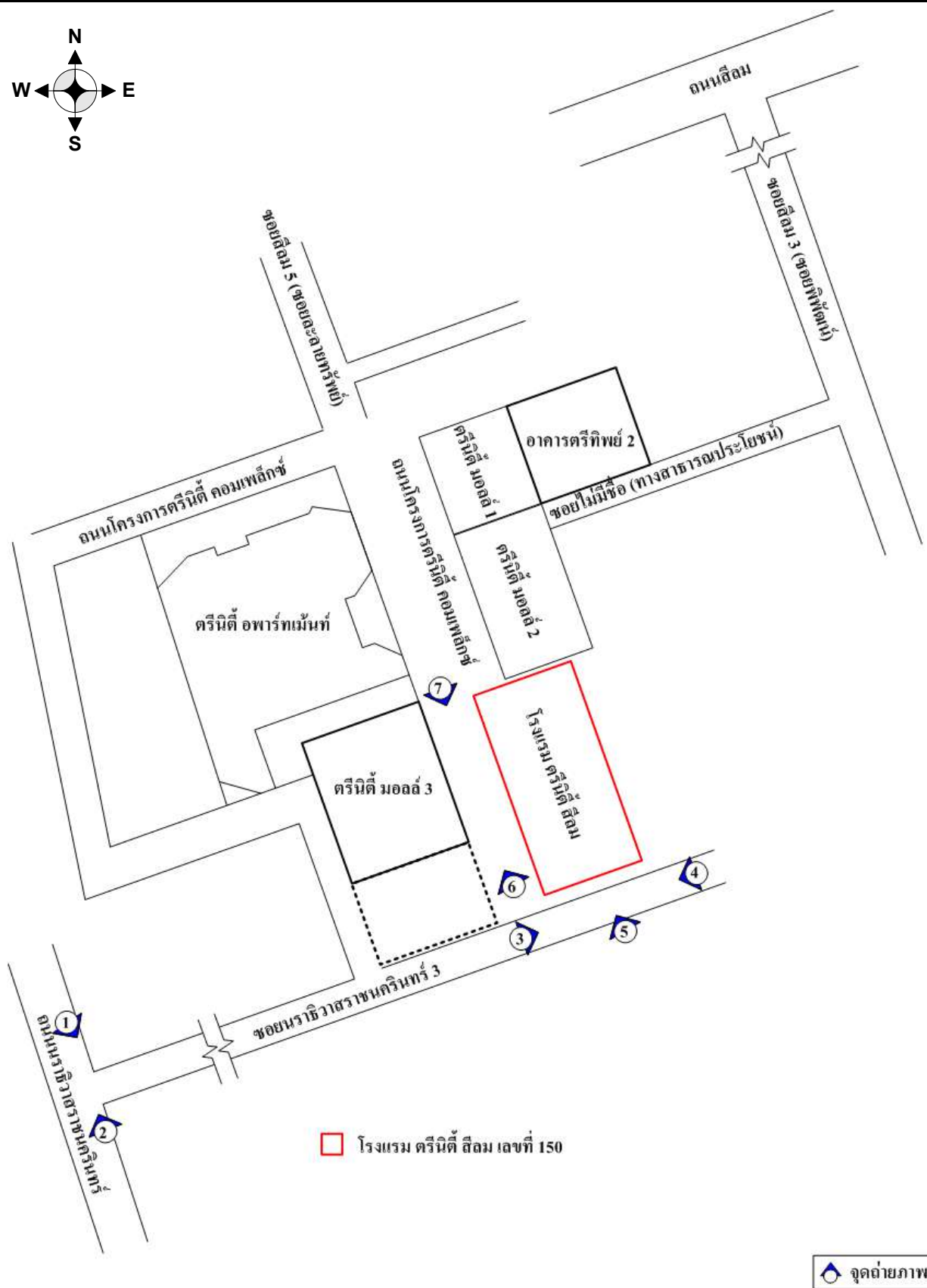


ผังแสดงสิ่งปลูกสร้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน

258-1/2568

โรงแรมตรีนิติ สีส้ม เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

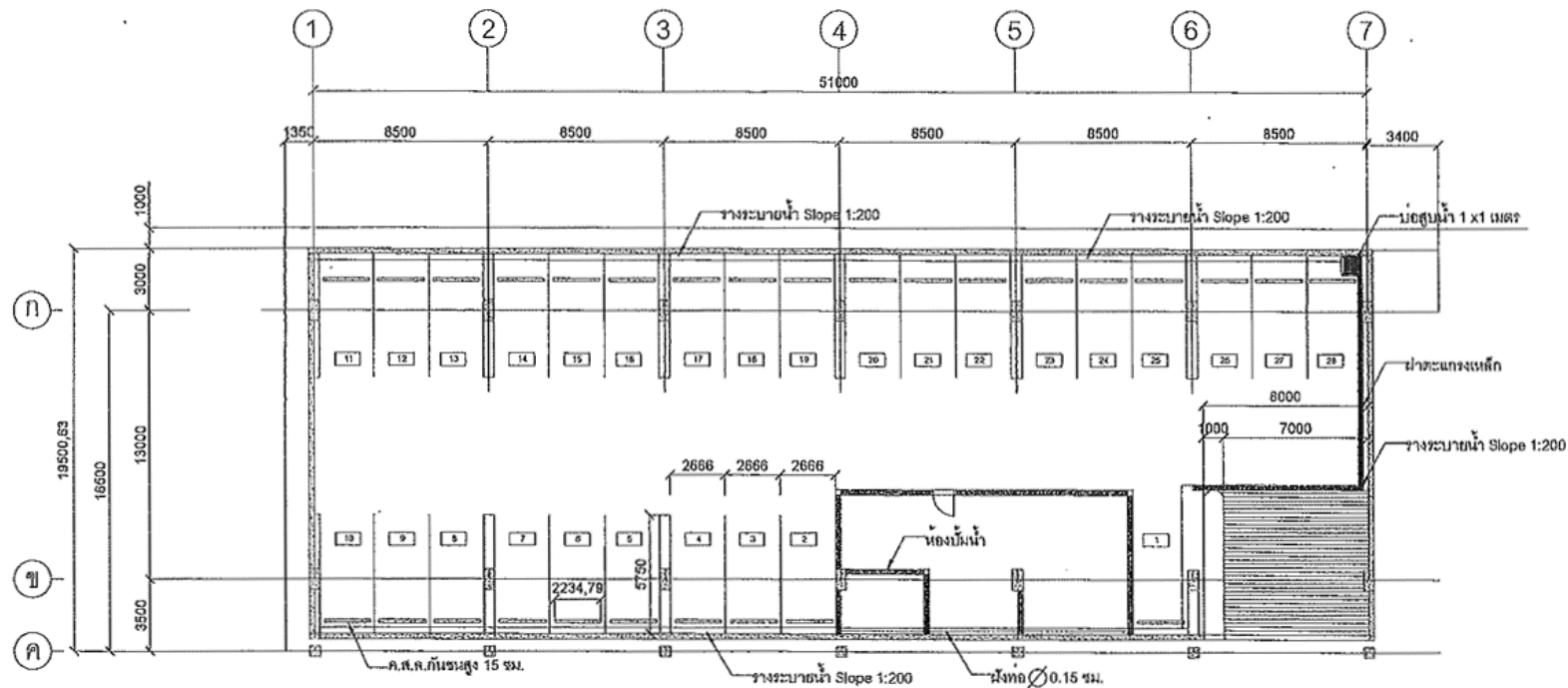


ฝั่งแสดงถึงปลูกสร้าง

ไม่เข้ามাত্রาส่วน

258-1/2568

โรงแรมศรีนิตี สีสลม เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นชั้น ใต้ดิน (ลานจอดรถ)

แบบแปลนพื้นอาคารโรงแรม ตรินิตี้ สีลม



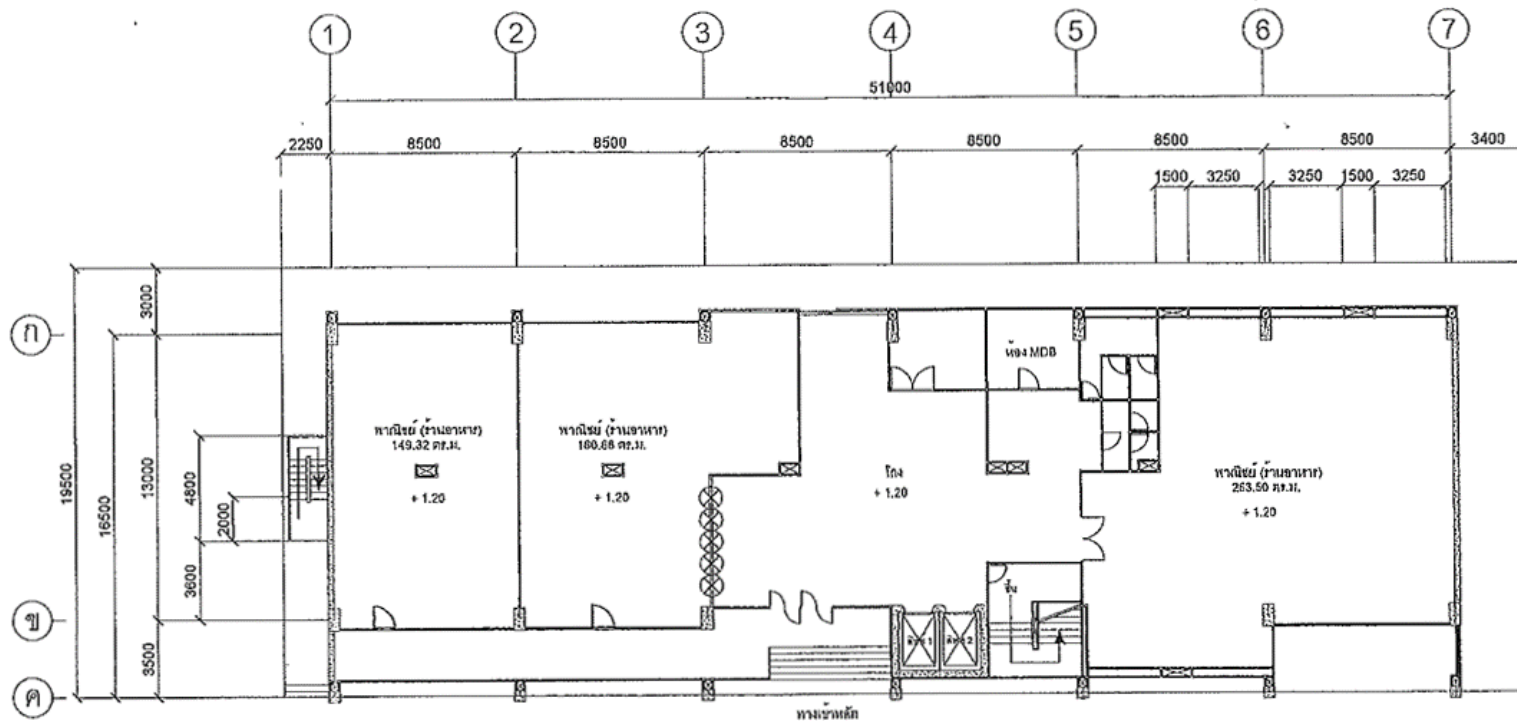
แปลนอาคาร

ไม่เข้ามตราส่วน

รายงานเลขที่ 258-1/2568

โรงแรมตรินิตี้ สีลม เลขที่ 150

ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ 1 โถงและร้านพลาซ่า

แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สีลม



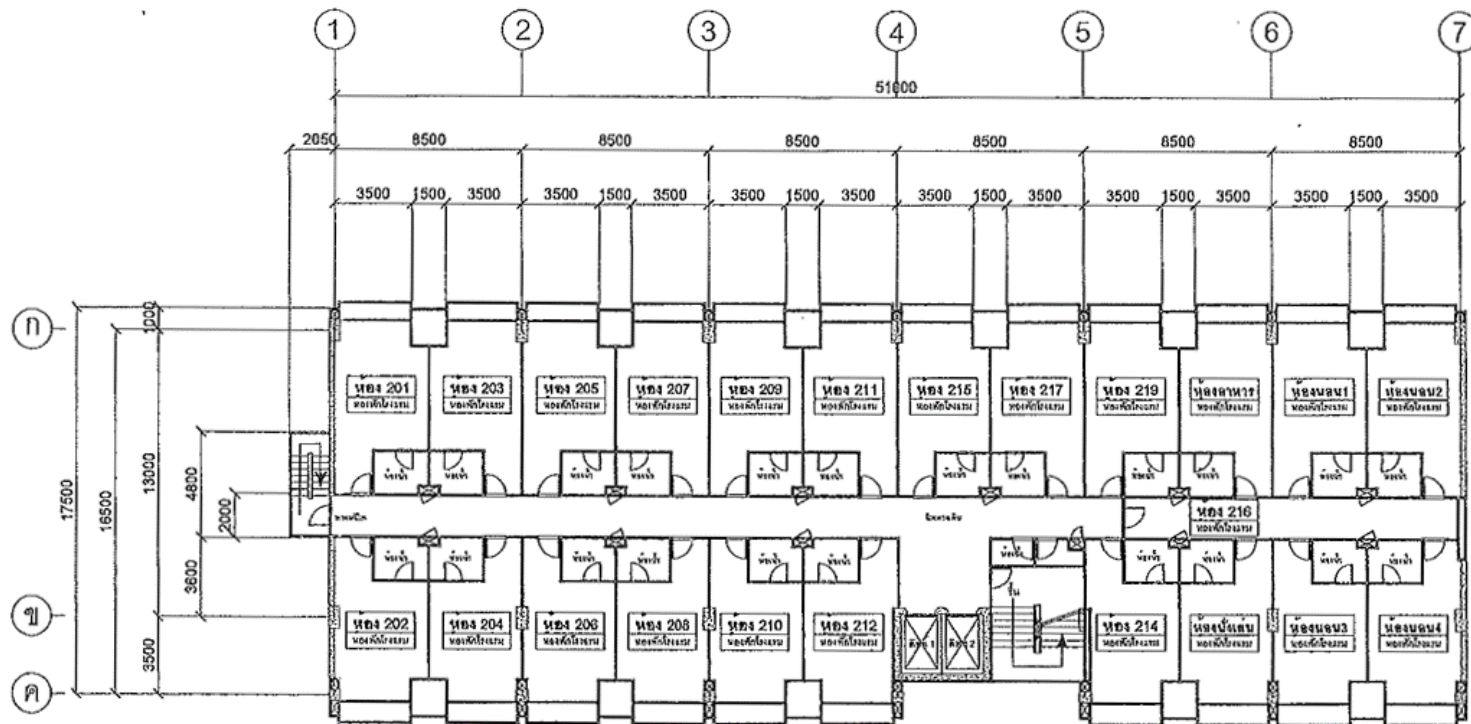
แปลนอาคาร

ไม่เข้ามตราส่วน

รายงานเลขที่ 258-1/2568

โรงแรมตรินิตี้ สีลม เลขที่ 150

ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ชั้น 2 โถงทางเดินและห้องพักโรงแรม

แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลอม



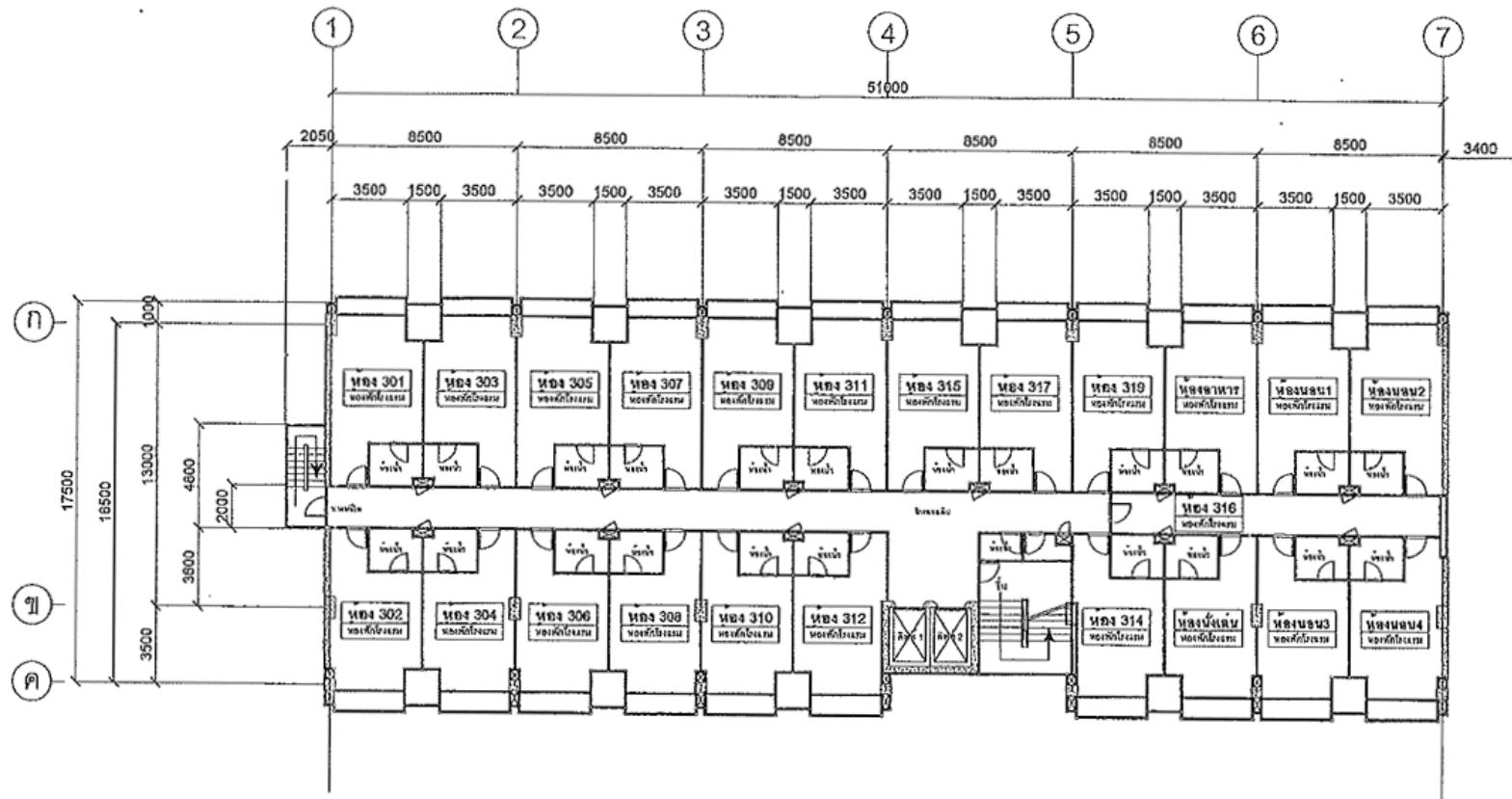
แปลนอาคาร

ไม่เข้ามตราส่วน

รายงานเลขที่ 258-1/2568

โรงแรมตรินิตี้ สิลอม เลขที่ 150

ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ 3 โถงทางเดินและห้องพักรงแรม

แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลอม



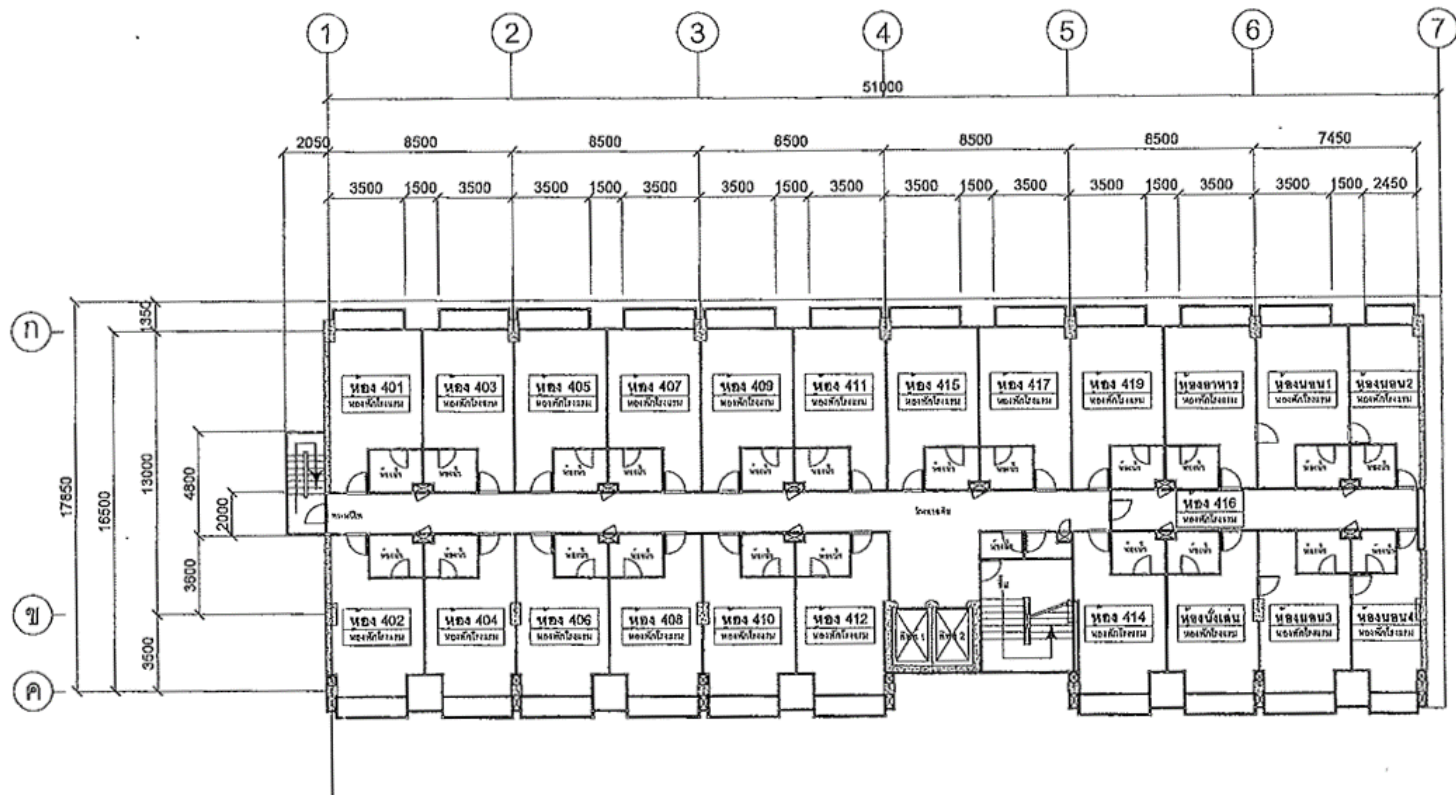
แปลนอาคาร

ไม่เข้ามตราส่วน

รายงานเลขที่ 258-1/2568

โรงแรมตรินิตี้ สิลอม เลขที่ 150

ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ 4 โถงทางเดินและห้องพักรงแรม

แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลอม



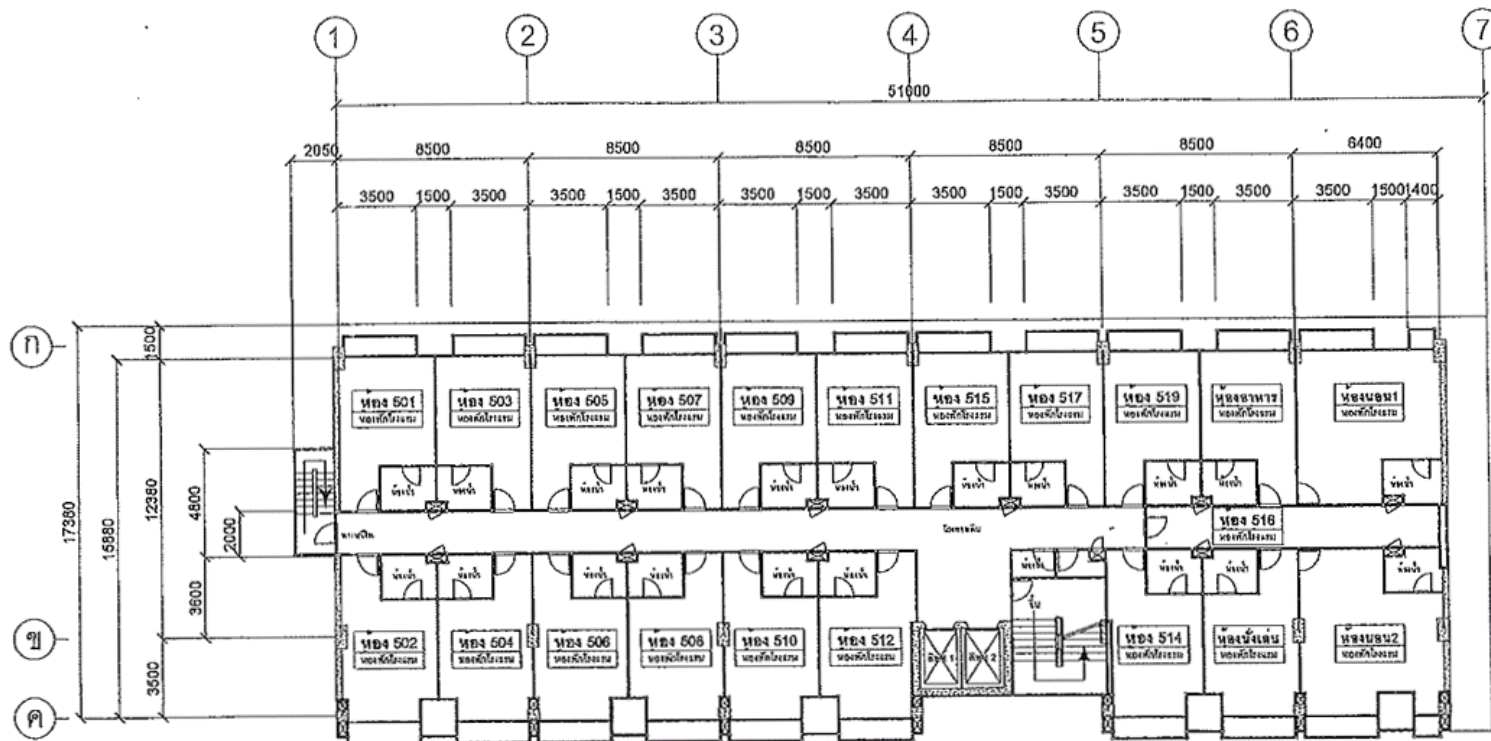
แปลนอาคาร

ไม่เข้ามตราส่วน

รายงานเลขที่ 258-1/2568

โรงแรมตรินิตี้ สิลอม เลขที่ 150

ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ชั้น 5 โถงทางเดินและห้องพักโรงแรม

แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สยาม



แปลนอาคาร

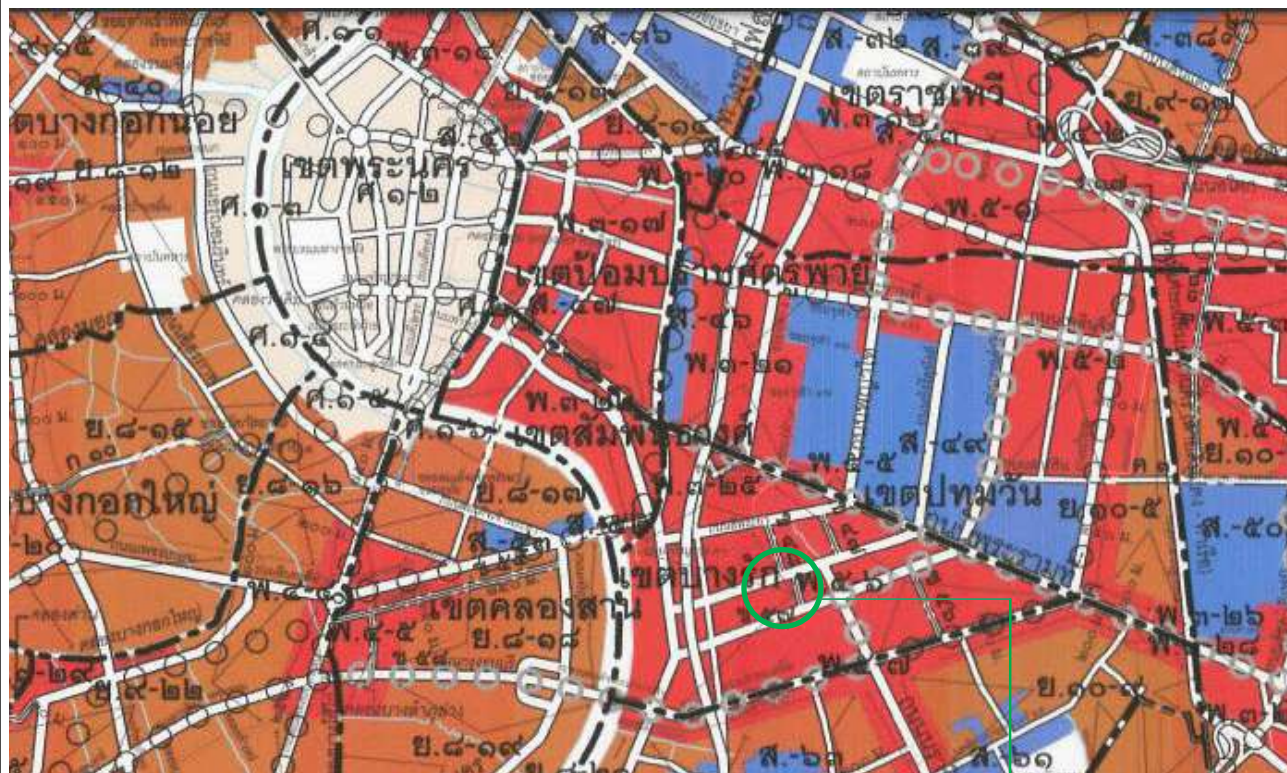
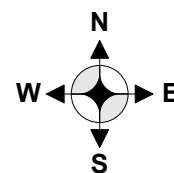
ไม่เข้ามাত্রาส่วน

รายงานเลขที่ 258-1/2568

โรงแรมตรินิตี้ สยาม เลขที่ 150

ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
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. เขตสีไม้ตะม่อ | อ.๓ | ที่ดินประเภทคลังสินค้า |
| ๗. เขตสีเขียวมีกรอบ
และเส้นแยงสีเขียว | ก.๑-ก.๓ | ที่ดินประเภทอนุรักษ์
ชนบทและเกษตรกรรม |
| ๘. เขตสีเขียว | ก.๔-ก.๕ | ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม |
| ๙. เขตสีน้ำตาลอ่อน | ศ.๑-ศ.๒ | ที่ดินประเภทอนุรักษ์
เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย |
| ๑๐. เขตสีน้ำเงิน | ส. | ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ |



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ไม่เข้ามาตราส่วน

258-1/2568

โรงแรมทรินิตี้ สีสลม เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ทางไปตู้ที่ตั้งทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ทางไปตู้ที่ตั้งทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 3 : สภาพซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนผ่านหน้าอาคารที่ตั้งทรัพย์สิน



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 258-1/2568

โรงแรมตริณีดี สีสลม เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



จุดถ่ายภาพที่ 4 : สภาพซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนผ่านหน้าอาคารที่ตั้งทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 5 : สภาพบริเวณด้านหน้าอาคารที่ตั้งทรัพย์สิน โรงแรมตริณีดี สีสลม



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 258-1/2568

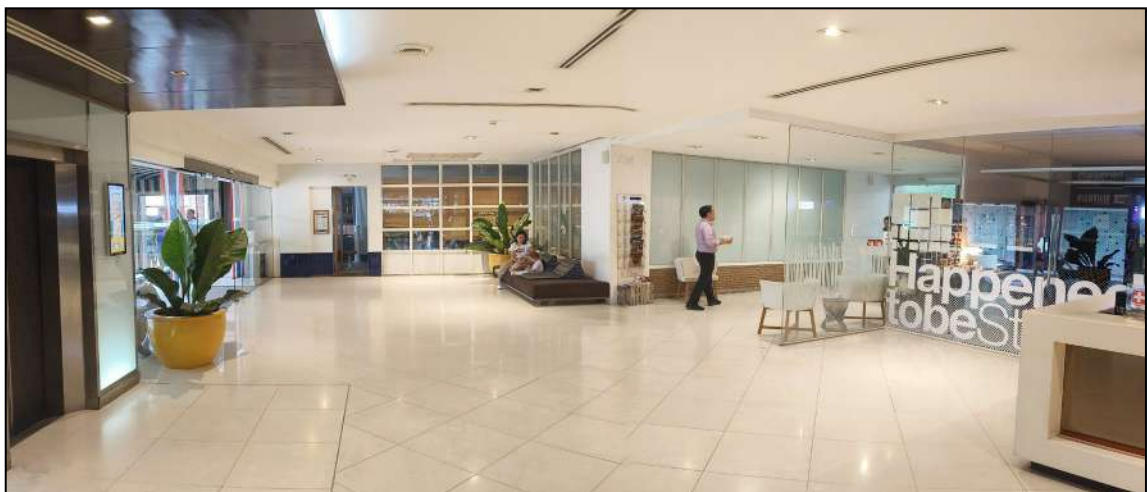
โรงแรมตริณีดี สีสลม เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



จุดถ่ายภาพที่ 6 : สภาพถนนภายในโครงการทรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ผ่านหน้าอาคารที่ตั้งทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 7 : สภาพถนนภายในโครงการทรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ผ่านหน้าอาคารที่ตั้งทรัพย์สิน



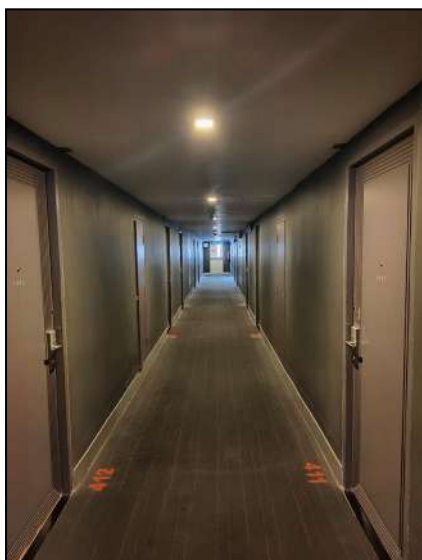
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / บริเวณโถงต้อนรับ (Lobby)



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 258-1/2568

โรงแรมทรินิตี้ สีสลม เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราช
นครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 4 / บริเวณ โถงทางเดิน



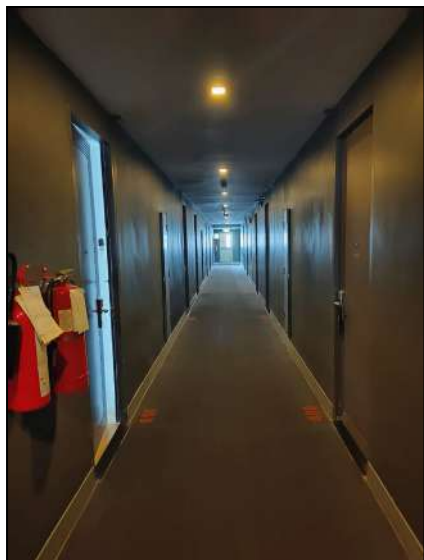
สภาพภายในห้องพักอาศัย (ห้องเลขที่ 1404) / บริเวณห้องนอน, ห้องน้ำ



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 258-1/2568

โรงแรมตรีนิษฐ์ สีสลม เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราช
นครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 6 / บริเวณ โถงทางเดิน



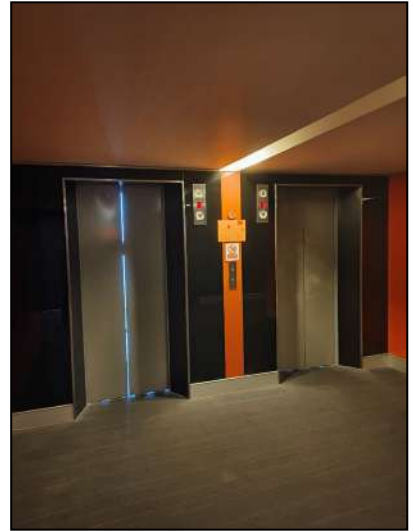
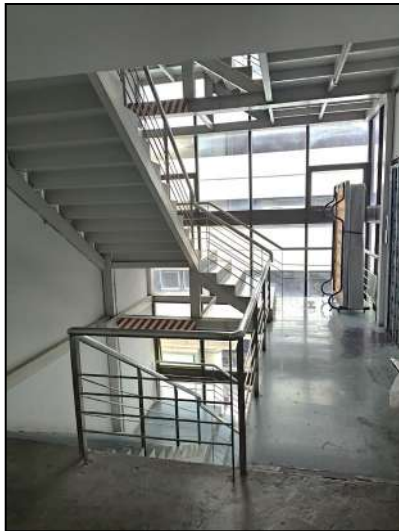
สภาพภายในห้องพักอาศัย (ห้องเลขที่ 1607) / บริเวณห้องนอน, ห้องน้ำ



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 258-1/2568

โรงแรมตรีนิษฐ์ สีสลม เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราช
นครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



สภาพภายในอาคาร / บริเวณบันไดขึ้น-ลงระหว่างชั้น, บันไดหนีไฟ และลิฟต์โดยสาร



สภาพภายในอาคาร / ระบบป้องกันอัคคีภัย, ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน และกล้องวงจรปิด



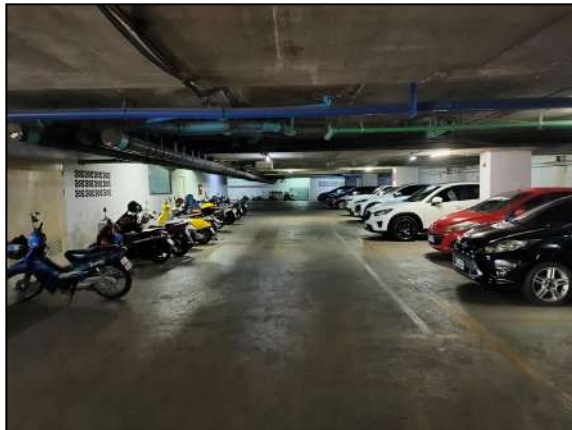
ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 258-1/2568

โรงแรมตรีนิทรี สีสลม เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 6 / บริเวณห้องซักรีด และห้องแม่บ้าน



สภาพภายในอาคารชั้นใต้ดิน / บริเวณที่จอดรถ และห้องปั้มน้ำ



สภาพบริเวณสระว่ายน้ำ (ส่วนของพื้นที่อาคารตรีนิคส์ คอมเพล็กซ์)



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 258-1/2568

โรงแรมตรีนิคส์ สีสลม เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

อาคารสามารถใช้งานได้ตามปกติ



ชื่อและที่ตั้งอาคาร

โรงแรม ตรีนิท สีลม

เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม

แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

10500

ชื่อหัวหน้าผู้สำรวจ นายวิชาญ กันภัย

ผู้ตรวจอาคารประเภทอาคารธรรมดา เลขทะเบียนเลขที่ บ.0007/2550

วันที่ 3 เม.ย. 2568

เวลา 13.00

เบอร์โทรศัพท์ 087-747-4777

ลายมือชื่อ

วิชาญ กันภัย

ห้ามเคลื่อนย้ายหรือทำลายป้ายประกาศนี้

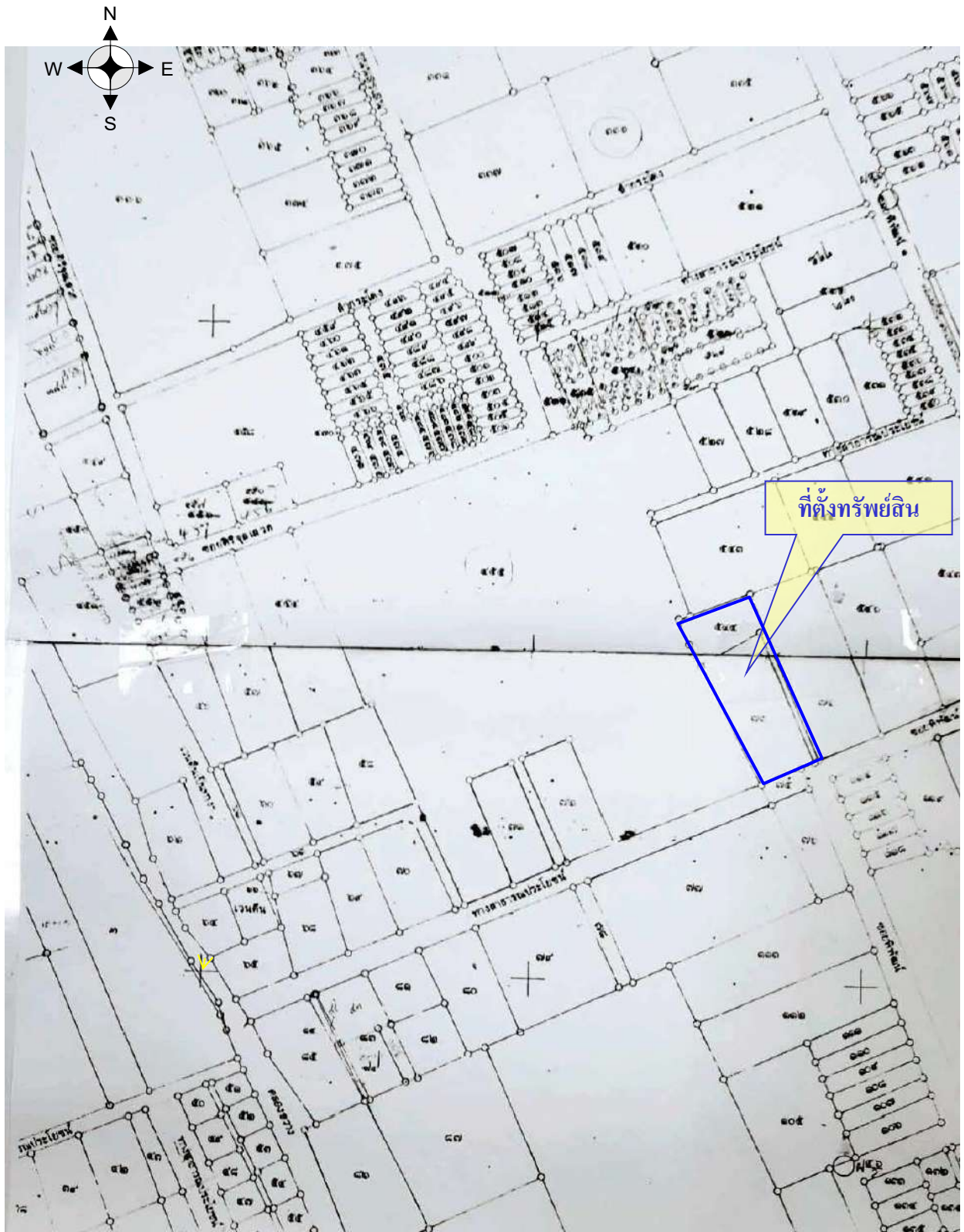
ใบตรวจสอบสภาพอาคารหลังเกิดเหตุแผ่นดินไหว



ภาพถ่าย

รายงานเลขที่ 258-1/2568

โรงแรมตรีนิท สีลม เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราช
นครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



ระวางแผนที่

ไม่เข้ามาตราส่วน

258-1/2568



บริเวณที่ดินทรัพย์สิน



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 3147 หน้าสำรวจ : 531

อำเภอ/เขต : บางรัก

ตำบล/แขวง : สาทร

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 6416 แผ่นที่ : 08

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 73

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-1-96.4

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 400,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 78,560,000



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 43104 หน้าสำรวจ : 5333

อำเภอ/เขต : บางรัก

ตำบล/แขวง : สาทร

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 6416 แผ่นที่ : 04

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 544

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-0-98.2

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 350,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 34,370,000

๕๑๖ III ๖416-8 ๗๓
 ที่ดินรกรง ๒๒ เล้า ๒๔ นาสักร ๕๓๑
 ตำบล คันทะ (คันทะ)
 อำเภอ คันทะ (บางรัก)

โฉนดที่ ๓๑๔๐
 สาระบาญเดิมที่ ๑๐
 หน้า ๕๔



โฉนดที่ดินฉบับนี้

พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว
 พระอิสริยยศ สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ
 พระนาม วชิราลงกรณ
 ผู้บัญชาการ
 กรมการตำแหน่งนา
 นายอำเภอ

จังหวัด
 จังหวัด บางรัก
 จังหวัด
 ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน

พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ

ให้ไว้เป็นสำคัญแก่ ๑. นายนายนุรักษ์ (แดง) เอกะนา
นางสาวอานาตอน สัตย์ เป็นบุตร นาย เงิน น้อย คนในบังคับ สยาม

อยู่ที่ บ้านสีลม ในหมู่บ้านที่ ๑ ตำบล บางรัก ในนครอำเภอ บางรัก
 จังหวัด บางรัก ที่ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้

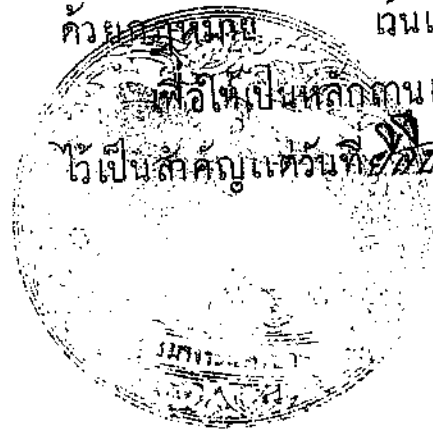
จังหวัด นนทบุรี อำเภอ เมืองนนทบุรี ตำบล บ้านกรวด
 ราษฎร ๒๒ หมายเลขที่ดิน ๒๒๐๑ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๒๕๓๓ ตารางวา หรือ
 ไร่ ๐.๕๗๖ ไร่ ๓ งาน ๑๖ ตารางวา

ที่ดินที่ติดต่อกับที่ดินอื่น คือ :-
 ทิศตะวันออก จด ที่ดินเลขที่ ๒๒๐๑
 ทิศตะวันตก จด ที่ดินเลขที่ ๑๕
 ทิศเหนือ จด ที่ดินเลขที่ ๑๐
 ทิศใต้ จด ที่ดินเลขที่ ๕๕ ถนนพระยาพิชัย

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตที่ดินแปลงนี้ มีทั้งกรรมสิทธิ์และต้องอยู่ในความจำเป็นจะต้องประพฤติดังตามความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งคงใช้อยู่ในเวลานี้

แต่จะได้อายุเปลี่ยนแปลง หรือค้ำจำใหม่ในภายหลังไปนั้นทุกประการ
 ถ้าผู้ใดจะได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีการซื้อขาย, จำนำ, เช่า, รับมรดก, ให้ปัน, โฉดโอน, แยกเปลี่ยน เป็นต้น ต้องนำโฉนดนี้มาให้เจ้าพนักงานแก้ไขตามข้อบังคับแล้ว จึงจะนำทำการนั้นขอด้วย

โฉนดนี้ใช้ได้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ได้ลงชื่อและประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ
 ณ วันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๔๗๕ กระทรวงมหาดไทย



[Handwritten signature]



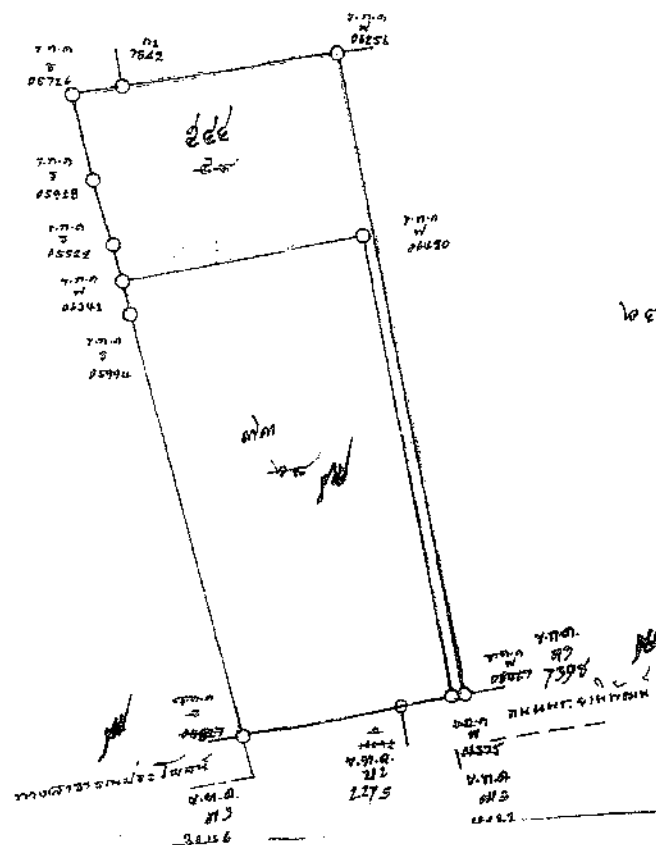
๒๒๐๑

5196 ๗๖๔๑๖-๕
 วันที่รับทราบ ๒๐ เลขที่ ๑๓๗๗ หน้าสำรวจ ๕๓๑

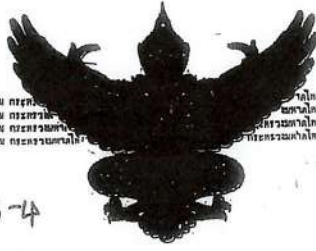
ចំណោម ១៧៧៦.....

โดยที่ ก.ร.ส.

เล่ม ๓๔ หน้า ๕๓

$$\text{มาตรการส่วน} = \frac{๑}{๕๐๐}$$


[illegible]



แยกจากไลน์ต
ล่อน ๗๒
พิมพ์ ๕๗

ชนิดที่ตน

1791

เลข ๕๓๑ หน้า ๕

ចំពោះ **ស្រី**

סמל מדינת ישראל

9

1. 1

หน้าเลขที่ ๒๕๕ หน้า

100

7/17/77

~~SECRET~~

100/

บาทราชทาน ๑,๕๐๐

100

100-443887-1



199

me

1

9.99-22.

7394

86157

143: 87 W W 22

2) 22 ()

~~77/06044950~~

—

[illegible]

מחירי המוצרים הנמכרים במסגרת התוכנית יבוצעו על ידי חברת המכירה, אשר תבחר על ידי הוועדה, ויבוצעו במחיר הנמוך ביותר.

(นางสาวกมล วัฒนกุล)

[illegible]

๒๕ มิ.ย. ๒๕๕๕

สำนวนจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ ง)

แผ่นที่ ๑

หน้า ก

กรุงเทพมหานคร 43104

อำเภอ บางรัก

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

ทะเบียน เลขที่	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			รายการ เงิน จดทะเบียน	เงิน จดทะเบียน
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 24 พ.ค. 2554	โอนจาก จำนวนรวม สองโฉนด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ทรนคเอสเซท จำกัด ผู้โอน			98 ² ₁₀					
วันที่ 24 พ.ค. 2554	ขายรวม สองโฉนด	บริษัท ทรนคเอสเซท จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรนค			98 ² ₁₀					



สำนักงานคณะกรรมการอำนวยการและบริหารงานที่ดิน กรมที่ดิน

เลขที่ 54-478525 ลงวันที่ 24 ก.พ. 54 ของสำนักงานสรรพากร

อันตรา/เขต บางรัก

หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0802/369 ลว. 7 มกราคม 2537

หนังสือสัญญาขายที่ดินรวมสอง โฉนด

ที่ดิน โฉนดเลขที่ 3147, 43104	เลขที่ดิน 73,544	หน้าสำรวจ 531, 5333
ตำบล งาม	อำเภอ บางรัก	จังหวัด กรุงเทพมหานคร
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 24 เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช 2554		
ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	เลขประจำตัวประชาชน (โดยนายกลิน อนุชาญะ เกณ)	ผู้ขาย
ระหว่าง บริษัทกรีนพี แอสเซท จำกัด	ปี สัญชาติ ไทย	บิดา/มารดาชื่อ -
อายุ -	เลขที่ 425/15	ตรอก/ซอย ตรีสุตเสวก ถนน - หมู่ที่ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน -	อำเภอ/เขต บางรัก	จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ 02-235-4870-9
ตำบล/แขวง สิม	เลขที่ 989	เลขประจำตัวประชาชน (โดยนายเอกชัย โชติพิทยสุนนท์ เกณ)
กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีนิติ	ปี สัญชาติ ไทย	บิดา/มารดาชื่อ -
อายุ -	เลขที่ 989	ตรอก/ซอย - ถนน - พระราม 1 หมู่ที่ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารสยามเวิวเวอร์	เลขที่ 989	เลขประจำตัวประชาชน
ปี 24	อำเภอ/เขต ปทุมวัน	จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -
ตำบล/แขวง ปทุมวัน	เลขที่ 989	เลขประจำตัวประชาชน

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ให้แก่ผู้ซื้อเป็นราคา 553,710,000.00 บาท

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นี้จากคนขาย ผู้ซื้อได้รับชำระค่าที่ดินเรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๓. ขาย ที่ดินพร้อม โรงแรม เลขที่ 150 บก. 570535 ที่ 14/ก.พ. 54

ข้อ ๔. และ ที่จอดรถในอาคาร ขนาดเนื้อที่ 155 ตารางเมตร โรงจอดรถ 2 คัน และบ้านพักอาศัย 1 หลัง

ข้อ ๕. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้มาโดยซื้อ

ข้อ ๖. ชำระเป็นเช็คเชิษเชิษธนาคาร ซีไอเอ็มบี

ข้อ ๗. 0015329 ลงวันที่ 24 ก.พ. 2554 จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 660,255,350 บาท ส่วนที่เหลือชำระเป็นเงินสด(เช็คที่ส่งจ่ายชำระค่าที่ดิน

รวมกับซื้อห้องชุด)

ข้อ ๘. การจดทะเบียนขายรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือ 0.01 ตามลดหย่อนฉบับที่ 47 ข้อ 2(7)(ข)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อควรตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้า

พยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว 23/02/2554)

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว 23/02/2554)

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

นางวรรณทิพย์ ศิวะภิญโญ

(นางวรรณทิพย์ ปิ่นสมบูรณ์)
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจแล้วไม่มีข้อขัด

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

๒๔

การวัดแบบสองอัตรา



德下并臨之也

ឈ្មោះ ១. ០

002437

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 1614 / ๑๖๖๖

สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์

อยู่บ้านเลขที่ ๑๑๕ ถนน/ซอย ๓๖๖ แขวง ๑๗๗ ของ ๑๗๗

การบด/นวด อำเภอ/เขต มณฑล จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๓ ทำการ ศึกษาและทำการค้นคว้า เกี่ยวกับ ปัญหาการขาดแคลนแรงงาน

1979

[illegible][illegible]

(๑) บริษัท ... จำกัด

๗๓/๑๗๒๖๘

(2) ความหมาย การนำ ข้อมูล

ท./ความชาน ที่ออก ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน

RECEIVED

[illegible]

กรมการปกครอง

๑. การดำเนินงาน : การดำเนินงาน
 ๒. การดำเนินงาน : การดำเนินงาน
 ๓. การดำเนินงาน : การดำเนินงาน
 ๔. การดำเนินงาน : การดำเนินงาน
 ๕. การดำเนินงาน : การดำเนินงาน
 ๖. การดำเนินงาน : การดำเนินงาน
 ๗. การดำเนินงาน : การดำเนินงาน
 ๘. การดำเนินงาน : การดำเนินงาน
 ๙. การดำเนินงาน : การดำเนินงาน
 ๑๐. การดำเนินงาน : การดำเนินงาน

การพัฒนาระบบสารสนเทศ... การพัฒนาระบบสารสนเทศ... และการพัฒนาระบบสารสนเทศ

מחלקת המחקר והפיתוח

ข้อ ๕. ผู้ได้รับใบอนุญาตฯ มีหน้าที่และอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๕) ผู้ใดมีหน้าที่หรือความรับผิดชอบในการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและควบคุมการระบาดของโรคติดต่ออันตราย

[illegible]

๒๐๖๖

(b) การดำเนินการตามแผนปฏิบัติการ

[illegible]

วันที่ ๑๕ มิ.ย. ๒๕๕๕

[illegible]

SECRET

1970-1971

1980

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

การเปลี่ยนการใช้อาคาร
อาคารโรงแรม
อาคารพาณิชย์



แบบ อ. ๕

0000-5

ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

เลขที่ ๗๕/๒๕๕๕

โดย นายอินทร์นอม เชิดบุญชาติ และ นางอรนารถ เชิดบุญชาติ

อนุญาตให้ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร/หรือผู้ครอบครองอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕/๑๕ ตรอก/ซอย สิริจุลเสวก ถนน สีลม หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง สีลม อี/ห่อ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ เปลี่ยนการใช้อาคารที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย พัทธน์ ๒

ถนน สีลม หมู่ที่ - ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก

จังหวัด กรุงเทพมหานคร โดย บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคารหรือ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

เป็นผู้ครอบครองอาคารในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่ ส.ค. ๑ เลขที่ ๓๑๔๗, ๔๓๑๐๕, ๒๗๗๕, ๕๓๐

บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด จากที่ได้รับใบอนุญาตไว้เดิม เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ดังนี้

(๑) ชนิด ตึก ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น โรงแรม (๘๓ ห้อง) :

โดยมีที่จอดรถ ที่กับลัด และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๕๕ คัน (จัดไว้ในอาคาร ๒๖ ชั้น ที่ชั้นใต้ดิน ๑๒ คัน)

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น

โดยมีที่จอดรถ ที่กับลัด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น

โดยมีที่จอดรถ ที่กับลัด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ / ที่แนบใบอนุญาต ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ฉบับละ ๒๐.๐๐ บาท

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนด

ในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑๑) มาตรา ๔ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตฉบับนี้

ออกให้ ณ วันที่ เดือน ปี พ.ศ. ๒๕๕๕

(ลายมือชื่อ) (นายวิทย์ สันติสุข)

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน
(บริเวณด้านข้างอาคารตรีทิพย์ 2)

ระหว่าง

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ

ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ระหว่าง

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

โดยที่

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

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้



1. การอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

กองทุนรวมเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารตึก 2 ตามที่มีรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย 1 (“ทรัพย์สินของกองทุนรวม”) และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงยินยอมให้กองทุนรวม ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ และผู้มาติดต่อในทรัพย์สินของกองทุนรวม สามารถใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตบริเวณด้านข้างอาคารตึก 2 เพื่อเป็นทางเข้าออกแก่ผู้ให้บริการ ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่ออาคารตึก 2 พื้นที่พาณิชยกรรมและบริเวณข้างเคียงโดย รายละเอียดของถนนและทางเดินที่อนุญาตปรากฏในแผนผังแสดงรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 2

2. ระยะเวลาของการอนุญาต

นิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม

3. ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์

กองทุนรวมตกลงจะชำระค่าตอบแทนการอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นการเหมาจ่าย โดยชำระเป็นรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท

ทั้งนี้ ให้ชำระค่าตอบแทนภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ หากในกรณีวันดังกล่าวเป็นวันหยุดทำการของธนาคารให้ชำระในวันทำการถัดไป

หากกองทุนรวมไม่ชำระค่าตอบแทนภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมจะต้องชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

4. เหตุผิมนัดแห่งสัญญา

เมื่อมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ให้ถือว่าเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญานี้

4.1 กองทุนรวมผิมนัดชำระค่าตอบแทนตามข้อ 3. เกินกว่า 3 เดือนขึ้นไป ภายใต้สัญญานี้

4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ การกระทำผิดข้อสัญญานี้จนทำให้ผู้ให้บริการ ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่ออาคารตึก 2 พื้นที่พาณิชยกรรมและบริเวณข้างเคียงของกองทุนรวม ไม่อาจใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตอย่างปกติได้

5. ผลของการผิมนัด และการเลิกสัญญา

5.1 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.1 นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ทันที โดยไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องเอาหนี้ที่ค้างชำระ และค่าเสียหายอื่นต่อไป



- 5.2 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.2 นิติบุคคลอาคารชุดที่ดี คอมเพล็กซ์จะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงเพื่อจัดหาถนนและทางเดินทดแทนสำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม
6. การแยกต่างหากของสัญญา
- หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาระบบนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาดกกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาระบบนี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาระบบนี้ และคู่สัญญาดกกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาระบบนี้
7. การแก้ไขเพิ่มเติม
- สัญญาระบบนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนด และเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาระบบนี้ขัดแย้งกับโครงการหรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะพิจารณาร่วมกันเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาระบบนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว
8. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ
- ระหว่างที่สัญญาระบบนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาระบบนี้ คู่สัญญาดกกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูล ที่เกี่ยวกับสัญญาระบบนี้ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ลงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญาระบบนี้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับดังกล่าวให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่
- 8.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาระบบนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 8.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ

8.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

9. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่ผู้สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน จดหมายอิเล็กทรอนิกส์หรือโทรสาร โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล

9.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

9.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์

ที่อยู่ : 425 อาคารชุดตรินิตี้คอมเพล็กซ์ ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร

เรียน : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้

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

โทรศัพท์ : 02-659-8888

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากผู้สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ ผู้สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ ผู้สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่ผู้สัญญาฝ่ายที่แจ้ง



เปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

10. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้าในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญานี้ มีให้ถือว่า การไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

11. การโอนสิทธิ

หากกองทุนรวมมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนรวม ต้อง ได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตาม สัญญานี้ได้

12. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความใน สัญญานี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็น สำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

นิติบุคคลอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์



นายธีรพันธุ์ จิตตกุล
FINANSA ASSET MANAGEMENT LIMITED



นางสุธิดา สุริยอด



พยาน



นายเอกกมล ณ ระนอง

พยาน



เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม

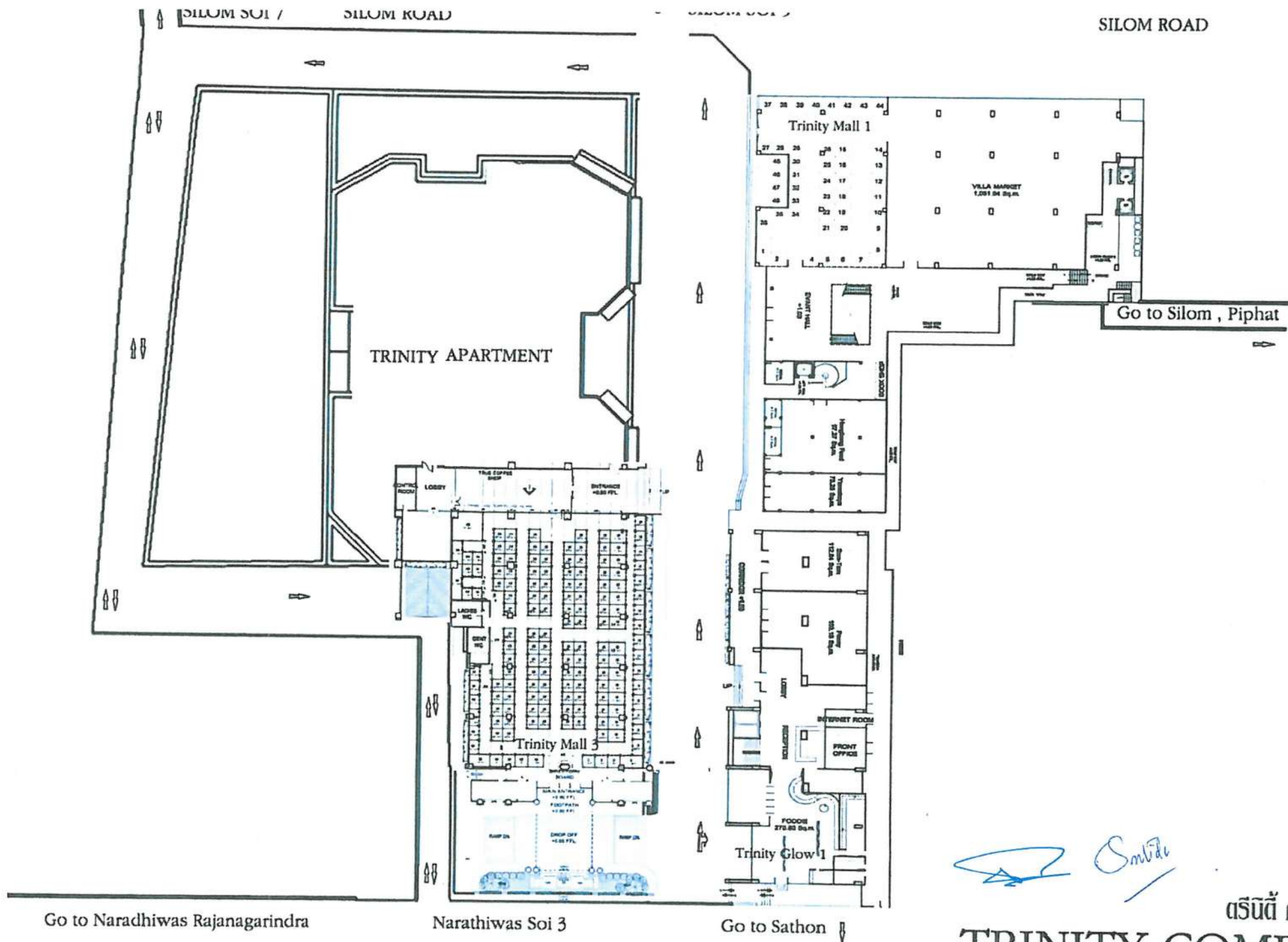
1. ที่ดิน

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

2. อาคารและสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ซึ่งรวมถึง อาคารตึกทึบ 2 (โกลด์ สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



เอกสารแนบท้าย 2
แผนผังแสดงพื้นที่ถนนและทางเดินที่อนุญาต



Smbai

ตรีนิติ คอมเพล็กซ์
TRINITY COMPLEX

530-1/2

แปลงที่

พ.ศ. ๕๓๐



ตำแหน่งที่ดิน

เลขที่ดิน ๕๓๐

หน้าสำรวจ ๕๓๐

ตำบล สักม. (สภ.)

โฉนดที่ดิน

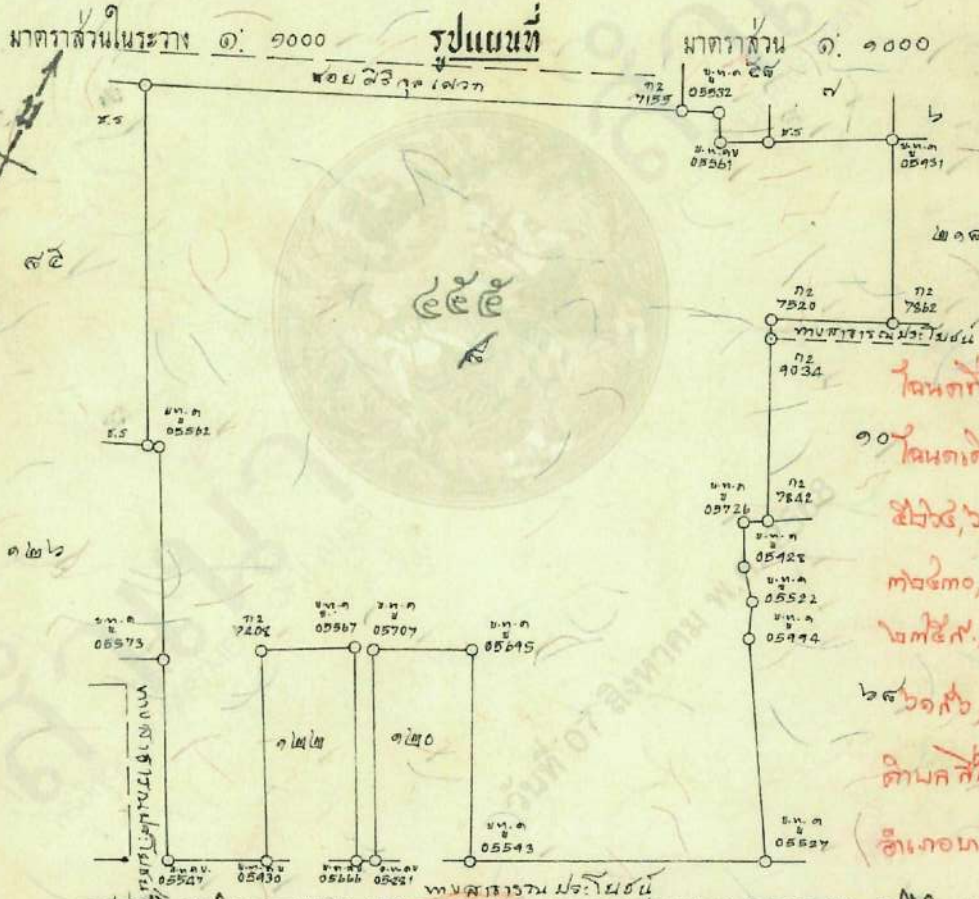
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

จกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ คอนโดมิเนียม, จำนวน ๗๐๐, อยู่เลขที่ ๕๓๕ หมู่ที่ -

ถนน สักม. ตำบล สักม. อำเภอ เมืองฯ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๗ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา



ออก ณ วันที่ ๒๕ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๒๙

(นายพร้อม พรหมจิตต์) เจ้าพนักงานที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๒๙, ๒๔ ธ.ค. ๒๕๒๙, ๒๔ ธ.ค. ๒๕๒๙

-089667

๒๑ พ.ค. ๒๕๒๙, ๒๑ พ.ค. ๒๕๒๙

ฉบับสำนักงานที่ดิน

530

530-2/2

[illegible]



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)

188, 575
www.dhipaya.co.th

ชำระอากรแล้ว

กรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ออกภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน โดยผู้รับประกันภัยเดียวกัน

ต้นฉบับ

ตารางกรมธรรม์ประกันภัย THE SCHEDULE									
รหัสบริษัท DHP ต่ออายุ (X) ประกันภัยใหม่ () Company Code Renewal New Business				กรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 14059-108-250000284 Previous Policy No.					
1. ผู้เอาประกันภัย : ชื่อและที่อยู่ The Insured Name and Address กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330				สถานที่ตั้งหรือเก็บทรัพย์สินเอาประกันภัย Location of Property Insured 150 โรงแรมตรีนิ่ สีม ช.พิพัฒน์ 2 ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ มหานคร 10500 อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร บล็อก 628A-003-I District Province Block					
2. ระยะเวลาประกันภัย Period of Insurance		1 ปี		เริ่มวันที่ 9 มกราคม 2568 From		เวลา 16:30 น. สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2569 at hours to		เวลา 16:30 น. at 4.30 P.M. hours	
3. จำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ Amount Insured under this policy				59,869,000.00		บาท Baht		อัตราเบี้ยประกันภัย Premium Rate	
เบี้ยประกันภัยสุทธิ Net Premium		21,487.00		บาท Baht		อากรแสตมป์ Stamp Duty		86.00 บาท Baht	
						ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT		1,510.11 บาท Baht	
รวม Total								23,083.11 บาท Baht	
4. รายละเอียดของจำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ Details of Sum Insured under this policy				ข้อกำหนดความคุ้มครองเฉพาะ แบบที่..... Specification					
รายการที่ Item No.		รายละเอียด Details				จำนวนเงินเอาประกันภัย Sum Insured			
		ตามเอกสารแนบ							
5. ระยะเวลาการชดเชยค่าสินไหมทดแทนสูงสุด Maximum Indemnity Period				12		เดือน Month (s)			
6. ความเสียหายส่วนแรก / ระยะเวลาที่ไม่คุ้มครอง : 3 วันแรกของความสูญเสียหรือเสียหายแต่ละครั้ง Deductible / Time Excess									
7. จำนวนเงินเอาประกันภัย และบริษัทประกันภัยร่วม Amount of Co-Insurance & Co-Insurers									
8. กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน เลขที่..... 14016-108-250003823									
9. สถานที่ใช้เป็น Occupancy		โรงแรม		รหัสภัย Risk Exp. Code		1051		ชั้นของสิ่งปลูกสร้าง Class of Building	
								1	
10. กรมธรรม์ประกันภัยนี้เมื่อเอกสารแนบท้าย JLT, JLT, BI Wording 2019, แบบ ธก.1.23, แบบที่ 6, แบบ ธก.1.00, BI Wording, BI.002, BI.021, BI.036 Clauses and/or warranties attached									
11. วันทำสัญญาประกันภัย Agreement made on				9 มกราคม 2568		วันทำกรมธรรม์ประกันภัย Policy issued on			
						10 มกราคม 2568			
☐ การประกันภัยโดยตรง Direct Insurance		☐ ตัวแทนประกันภัย Agent		☒ นายหน้าประกันภัย Broker		บริษัท เอฟอีไอซี ไทยแลนด์ จำกัด		ใบอนุญาตเลขที่ 200019/2560 License No.	

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

กรรมการ
Director



กรรมการ
Director

ผู้รับมอบอำนาจ
Authorized Signature

ผู้จัดทำ **chutama108**
Prepared by

ผู้ตรวจสอบ **sloratt**
Checked by

(สำหรับลูกค้า)



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14059-108-250000284
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 : ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
- ผู้เอาประกันภัย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
- ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
- สถานที่เอาประกันภัย : เลขที่ 150 โรงแรมศรีนครินทร์ สีส้ม ซ.พิพัฒน์ 2 ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
- ประเภทธุรกิจ : โรงแรม (รหัสภัย 1051)
- ระยะเวลาเอาประกันภัย : วันคุ้มครองตามหน้าตารางกรมธรรม์
- ความคุ้มครอง : ให้ความคุ้มครองต่อการสูญเสียกำไรขั้นต้น อันเป็นผลมาจากความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัยภายใต้ความคุ้มครองกรมธรรม์ประกันภัยการเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ทั้งนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อยกเว้นของกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
- หมายเหตุ : การประกันภัยนี้ไม่รวมถึงการสูญเสียหรือความเสียหายทางธุรกิจที่มีผลสืบเนื่องมาจากการสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นจากเครื่องจักรหยุดชะงัก
- ระยะเวลาการชดเชย : 12 เดือน
- ความรับผิดชอบแรก : 3 วันแรกของความสูญเสียหรือเสียหายแต่ละครั้ง
- ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย : กำไรขั้นต้น (Gross Profit) และ ค่าใช้จ่ายคงที่ (Standing Charges)
ทุนประกันภัย 59,869,000.- บาท

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



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14059-108-250000284
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

2

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

เงื่อนไขพิเศษ

: การประกันภัยธุรกิจหัตถะเชิง

1. เงื่อนไขด้วยการบันทึกทางบัญชี ACCOUNTS' CLAUSE

วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

2. เงื่อนไขด้วยการค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการที่เพิ่มขึ้นส่วนเกิน

ADDITIONAL INCREASE IN COST OF WORKING

วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

3. เงื่อนไขด้วยการเลือกในการชดเชยค่าสินไหมทดแทน ALTERNATIVE FOR

CLAIM-SETTLEMENT / OPTIONAL BASIS FOR CLAIM SETTLEMENT CLAUSE

4. เงื่อนไขด้วยการค่าธรรมเนียมของผู้ตรวจสอบ AUDITOR'S FEES

วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

5. เงื่อนไขด้วยการเพิ่มทุนประกันภัยโดยอัตโนมัติ AUTOMATIC INCREASE CLAUSE

6. เงื่อนไขด้วยการปิดสถานที่โดยผู้มีอำนาจ CLOSURE BY PUBLIC AUTHORITIES

(คุ้มครอง ไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด เท่านั้น ในรัศมีไม่เกิน 1 กิโลเมตรจากสถานที่เอาประกันภัย)

วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

7. เงื่อนไขด้วยการสุขาภิบาลที่บกพร่อง DEFECTIVE SANITARY

8. เงื่อนไขด้วยการจ่ายค่าสินไหมทดแทนระหว่างเวลา

INTERIM PAYMENT OF CLAIM CLAUSE

9. เงื่อนไขด้วยการไม่อาจเข้าใช้ประโยชน์ในสถานที่เอาประกันภัย LOSS OF ATTRACTION

10. เงื่อนไขด้วยการโดนปิดกั้น หรือ ไม่อาจเข้าใช้ประโยชน์

PREVENTION OR DENIAL OF ACCESS CLAUSE

(คุ้มครอง ไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด เท่านั้น ในรัศมีไม่เกิน 1 กิโลเมตรจากสถานที่เอาประกันภัย)

วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

11. เงื่อนไขด้วยการขยายความคุ้มครองถึงสาธารณูปโภค

PUBLIC UTILITIES EXTENSION CLAUSE

วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

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



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14059-108-250000284
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 :-

12.เงื่อนไขว่าด้วยการยกเลิกสาระสำคัญของความเสียหายที่ได้รับไว้

WAIVER OF MATERIAL DAMAGE PROVISIO CLAUSE

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

เบี้ยประกันภัย :

เบี้ยประกันภัยสุทธิ	21,487.00 บาท
อากรแสตมป์	86.00 บาท
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	<u>1,510.11 บาท</u>
เบี้ยประกันภัยรวม	23,083.11 บาท

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



ตารางกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน

ACCIDENTAL DAMAGE (PROPERTY) INSURANCE POLICY SCHEDULE

ชำระอากรแล้ว

ต้นฉบับ

รหัสบริษัท Company Code	DHP	ต่ออายุ (X) Renewal	ประกันภัยใหม่ New Business	กรมธรรม์ประกันภัยเดิมเลขที่ Previous Policy No.	14016-114-240002512	กรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ Policy No.	14016-108-250003823
1. ผู้เอาประกันภัย : ชื่อและที่อยู่ The Insured Name and Address				สถานที่ตั้งหรือมีทรัพย์สินเอาประกันภัย Location of Property Insured			
กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน				150 โรงแรมตรีนิตี้ สยาม ซ.พหลโยธิน 2 ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ มหานคร 10500			
44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330				อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร บล็อก 628A-003-I District Province Block			
2. ระยะเวลาประกันภัย Period of Insurance		1 ปี		เริ่มวันที่ 9 มกราคม 2568 เวลา 16:30 น. From at hours to		สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2569 เวลา 16:30 น. ends at 4.30 P.M. hours	
3. จำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ Amount Insured under this policy				227,940,000.00		บาท อัตราเบี้ยประกันภัย Baht Premium Rate	
เบี้ยประกันภัยสุทธิ Net Premium		77,913.00		บาท อากรแสตมป์ 312.00 บาท ภาษีมูลค่าเพิ่ม 5,475.75 บาท รวม 83,700.75 บาท Baht Stamp Duty Baht VAT Baht Total Baht			
4. ความเสียหายต่อทรัพย์สิน Material Damage							
รายการที่ Item No.	รายละเอียดของทรัพย์สินที่เอาประกันภัย Description of the Property Insured			จำนวนเงินเอาประกันภัย Sum Insured		ความเสียหายส่วนแรก Deductible	
ตามเอกสารแนบ							
5. จำนวนเงินเอาประกันภัย และบริษัทประกันภัยร่วม Amount of Co-insurance & Co-insurers							
6. รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้างที่เอาประกันภัยและหรือที่เก็บหรือติดตั้งทรัพย์สินที่เอาประกันภัย Description of building insured or containing the property insured						เป็นเจ้าของ (X) As Owner	ผู้เช่า () As Tenant
จำนวนชั้น Number of Storey		จำนวนคานหรือหลัง Number of Building		พื้นที่ภายในอาคาร Total Internal Area		2 m ²	
7. สถานที่ใช้เป็นที่ Occupancy		โรงแรม		รหัสภัย Risk Exp. Code		1051	
ชั้นของสิ่งปลูกสร้าง Class of Building		1					
8. กรมธรรม์ประกันภัยที่มีเอกสารแนบท้าย Clauses and/or warranties attached							
ตามเอกสารแนบ							
9. วันทำสัญญาประกันภัย Agreement made on				9 มกราคม 2568			
วันที่กรมธรรม์ประกันภัย Policy issued on				10 มกราคม 2568			
☐ การประกันภัยโดยตรง Direct Insurance		☐ ตัวแทนประกันภัย Agent		☒ นายหน้าประกันภัย Broker		บริษัท เอฟอีไอซี ไทยแลนด์ จำกัด License No. 100019/2560	

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. Natt

กรรมการ
Director



AB

กรรมการ
Director

Signature

ผู้รับมอบอำนาจ
Authorized Signature

ผู้จัดทำ chutana108
Prepared by

ผู้ตรวจสอบ siroratt
Checked by

(สำหรับลูกค้า)

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1736, 9 2239 2239



บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED

HEAD OFFICE ADDRESS -
1115 Rama 3 Road, Chong Nonsi,
Yanbhava, Bangkok 10120
TEL. 1736, 9 2239 2239

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
0107539000033

บัญชี 576
www.dhipaya.co.th

เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003823

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 : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

สถานที่เอาประกันภัย : เลขที่ 150 โรงแรมศรีนครินทร์ สีส้ม ซ.พิพัฒน์ 2 ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

ประเภทธุรกิจ : โรงแรม (รหัสภัย 1051)

ระยะเวลาเอาประกันภัย : วันคุ้มครองตามหน้าตารางกรมธรรม์

ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย : สิ่งปลูกสร้างตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก) รวมโครงสร้างต่างๆ ส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร
กำแพง รั้ว กระจก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคาร พร้อมเฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง
ติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้สำนักงาน เครื่องคอมพิวเตอร์ ระบบโทรคมนาคม
ระบบสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์
ระบบเครื่องปรับอากาศ ระบบดับเพลิง ระบบลิฟท์ และทรัพย์สินอื่นๆที่อยู่ใน
ความดูแลรับผิดชอบของผู้เอาประกันภัยในฐานะผู้รักษาทรัพย์สินรวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ
ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของผู้เอาประกันภัย

จำนวนเงินเอาประกันภัย : 227,940,000.- บาท

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



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003823

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

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

2

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

ความคุ้มครอง : การประกันภัยนี้คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายต่อทรัพย์สินที่อาประกันภัยอันเนื่องมาจากสาเหตุไฟไหม้, ฟ้าผ่า, ภัยระเบิด, ภัยจากขบวนการพาหนะ, ภัยจากควัน, ภัยจากอากาศยาน, ภัยเนื่องจากน้ำ, ภัยลมพายุ, ภัยน้ำท่วม, ภัยแผ่นดินไหวหรือภูเขาไฟระเบิดหรือคลื่นใต้น้ำหรือสึนามิ, ภัยจากลูกเห็บ, ภัยจากการประท้วง การนัดหยุดงานการจลาจลหรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมือง หรือลัทธินิยม), ภัยจากการลุกไหม้หรือการระอุหรือการระเบิดตามธรรมชาติและอุบัติเหตุต่าง ๆ ที่มีโอกาสถึงจากปัจจัยภายนอก หรือภัยจากปัจจัยอื่นๆ ที่ไม่ได้ถูกระบุไว้เป็นข้อยกเว้นในกรมธรรม์ประกันความเสียหายภัยทรัพย์สิน (OIC Form)

วงเงินจำกัดความรับผิดชอบ

- ภัยน้ำท่วม

จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 50,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

(รวมค่าใช้จ่ายได้ การประกันภัยความเสียหายภัยทรัพย์สินและการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

(Combined Single Limit))

ขยายความคุ้มครอง : 1. การแตกหักโดยอุบัติเหตุของกระจกที่ติดตั้งตรึงตรา (Fixed Glass) (ทส.1.24)
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 50,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
2. ภัยต่อเครื่องไฟฟ้า (Electrical Installation) (ทส.1.20)
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: 50,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
(การขยายความคุ้มครองนี้ไม่รวมถึง Transformer ยี่ห้อ HTT ประเภท Dry Type, อิทธิพล ประเภท Dry Type, Electro Bau (EBG) ประเภท Dry Type และ Fuji Electric ประเภท Dry Type)
3. ความสูญเสียหรือเสียหายจากการหยุดชะงักของเครื่องจักร (Machinery Breakdown) (ทส.1.17)
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 50,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
ยกเว้น ความสูญเสียหรือเสียหายต่อ หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ยี่ห้อ HTT, อิทธิพล 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 14016-108-250003823

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

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

3

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

4. การถูกลักทรัพย์ที่ไม่ปรากฏร่องรอยการโจรกรรม (ทส.1.22)
(ยกเว้น ทรัพย์สินของแขกทุกชนิดและสต็อกสินค้าทุกประเภท)
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 50,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
 - 5.คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายของเงินสด (ปง.2) (ทส.1.26)
 - 5.1. เงินภายในสถานที่เอาประกันภัย (ในเวลาทำการ)
 - 5.2. เงินภายในตู้เงินหรือห้องนิรภัย (นอกเวลาทำการ)
 - 5.3. เงินภายนอกสถานที่เอาประกันภัยขณะขนส่งโดยพนักงานรับส่งโดยพนักงานรับส่งเงินตามเส้นทางที่ระบุไว้ข้างล่าง
"เส้นทางขนส่งไปและกลับระหว่างสถานที่เอาประกันภัยกับธนาคารพาณิชย์"
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ข้อ 5.1-5.3 รวมกันไม่เกิน 5,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
 6. คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อเครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์
เนื่องจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอก และการโจรกรรมที่ ปรากฏร่องรอยโจรกรรม
(Electronic Equipment Insurance) (ทส.1.19)
(ไม่รวมถึง โน้ตบุ๊ก โทรศัพท์มือถือ เครื่อง PDA และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์เคลื่อนที่ทุกชนิด)
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 50,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
 7. คุ้มครองการสูญเสียหรือความเสียหายต่อหม้อน้ำและถังอัดความดันเนื่องจากสาเหตุ การระเบิด
การฟู่แบบ (Boiler & Pressure Vessel) (ทส.1.18)
จำนวนเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 50,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
- ความรับผิดชอบส่วนแรก : - 2,000.- บาทแรกต่อครั้งและทุกครั้ง
- ยกเว้น ไฟไหม้, ฟ้าผ่า, ภัยระเบิด, ภัยอากาศยาน, ภัยแผ่นดินไหวหรือภูเขาไฟระเบิดหรือคลื่นใต้น้ำหรือสึนามิ, ภัยลมพายุ, ภัยจากลูกเห็บ, ภัยจากควัน, ภัยเนื่องจากน้ำ, ภัยไฟฟ้า, ภัยจากการเฉี่ยวหรือชนของยานพาหนะ, การถูกลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยการโจรกรรม, ภัยจากการประท้วง การนัดหยุดงานการจลาจลหรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย, ประกันภัยเงิน (ปง.2), ภัยต่อเครื่องใช้ไฟฟ้า, ความเสียหายต่อกระจก

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



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003823

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 :-

- 10 % ของความเสียหาย หรือขั้นต่ำ 10,000.- บาท โดยแล้วแต่จำนวนใดสูงกว่าให้ใช้จำนวนนั้น สำหรับความสูญเสียหรือเสียหายแต่ละครั้งและทุกครั้งที่จากภัยน้ำท่วม
- 3,000.- บาทสำหรับความสูญเสียหรือเสียหายจากการหยุดชะงักของเครื่องจักร (Machinery Breakdown) และหม้อไอน้ำและถังอัดความดัน (Boiler & Pressure Vessel)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

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
วงเงินจำกัดความรับผิดชอบ: ไม่เกิน 30,000.- บาทต่อคนและ 10,000,000.- 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. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษส่วนเฉลี่ยจากการประกันค่ากว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าที่แท้จริง (80 percent Average Clause) แบบ อค./ทส. 1.11
9. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษทรัพย์สินซึ่งบรรทุกอยู่ในยานพาหนะ (Vehicle Load) แบบ อค./ทส. 1.12

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



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003823

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 :-

10. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษทรัพย์สินอื่นๆที่อยู่ภายในอาคาร
(All Other Contents) แบบ อค./ทส.1.13
11. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษค่าวิชาชีพ
(Professional Fees) แบบ อค./ทส.1.14
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 30,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
12. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษค่าใช้จ่ายในการดับเพลิง
(Fire Extinguishing Expenses Clause) แบบ อค./ทส. 1.16
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 30,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
13. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษการกำหนดทรัพย์สิน
(Designation) แบบ อค./ทส. 1.18
14. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยเงื่อนไขพิเศษการเพิ่มเติมทรัพย์สิน
(Capital Addition Clause)(10% ของทุนประกันภัย ชก.วัน สติ๊กลิ้นค้า) แบบ อค./ทส. 1.21
15. เอกสารแนบท้ายคุ้มครองภัยเพิ่มเติมแบบจำกัดจำนวนเงินความรับผิด
(Sub Limit) แบบ อค./ทส. 1.23
16. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการปรับปรุงต่อเติมและซ่อมแซม
(Alterations and Repairs Clause) แบบ อค./ทส. 1.25
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 30,000,000.- บาทต่อ 1 สัญญาว่าจ้างและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
17. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยม่านบังแดด ม่านบังตา เครื่องหมาย ป้ายต่างๆ หรือ สิ่งติดตั้งตั้งตรงอื่นๆ
นอกอาคาร (Awnings, Blind Signs or Other Outdoor Fixture or Fittings
of Any Description) แบบ อค./ทส. 1.29
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 30,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
18. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการผิดเงื่อนไข
(Breach of Conditions Clause) แบบ อค./ทส. 1.30
19. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการจ่ายค่าสินไหมทดแทนบางส่วน
(Claim Payment on Account Condition) แบบ อค./ทส. 1.33

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



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003823

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 30,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
21. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการป้องกันชั่วคราว
(Cost of Temporary Protection) แบบ อค./ทส. 1.35
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 30,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
22. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยความเสียหายที่เกิดขึ้นโดยเจตนา
(Deliberate Damage) แบบ อค./ทส. 1.36
23. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายฉุกเฉินสำหรับทรัพย์สินของบุคคลอื่น
(Emergency Costs for The Property of Others) แบบ อค./ทส. 1.38
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 30,000,000.- บาทสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
24. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการกระทำผิดพลาดและการละเลยการกระทำตามหน้าที่
(Errors and Omission) แบบ อค./ทส. 1.39
25. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินที่เอาประกันภัย
(Escalation)(10%) แบบ อค./ทส. 1.40
26. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายเร่งงาน
(Expediting Expenses Clause) แบบ อค./ทส. 1.41
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10% ของจำนวนเงินเอาประกันภัย
27. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยต้นไม้ที่ปลูกไว้เพื่อการตกแต่ง
(Growing Tree) (Cover Fire Only) แบบ อค./ทส. 1.43
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 30,000.- บาทต่อต้นและไม่เกิน 30,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
28. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเนื่องมาจากกฎหมายหรือกฎข้อบังคับที่ออกโดยอำนาจของกฎหมาย
(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 14016-108-250003823

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

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

7

เป็นที่ตกลงและเข้าใจกันว่า ถ้าข้อความใดในเอกสารนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความที่ปรากฏในกรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ถือข้อความตามปรากฏในเอกสารนี้บังคับแทน :-
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 30,000,000.- 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 20,000,000.- 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 30,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
38. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ของเจ้าหน้าที่ผจญภัยดับเพลิง
(Fire Brigade Charges Clause) แบบ อค./ทส. 1.72
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10% ของจำนวนเงินเอาประกันภัยต่อความเสียหายแต่ละครั้ง
และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

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



เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์ประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003823

ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 09/01/2025

ถึงวันที่ 09/01/2026

8

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

39. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยคำสั่งเจ้าหน้าที 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 30,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
45. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการกำหนดแต่งตั้งผู้ประเมินสินไหมทดแทน
(Approved Adjuster) แบบ อค./ทส. 1.26
46. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการยกเลิกกรมธรรม์
(Cancellation)(30 วัน) แบบ อค./ทส. 1.31
47. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยการแจ้งความเสียหาย
(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.

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่
1515 ถนนระฆัง 3 แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 1736, 0 2239 2200



บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED

HEAD OFFICE ADDRESS :-
1515 Rama 3 Road, Chong Nonsi,
Yannawa, Bangkok 10120
TEL 1736, 0 2239 2200

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
0107538007533

11/ก. 576
www.dhipaya.co.th

เอกสารนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการมธรรมประกันภัยฉบับนี้ เลขที่ 14016-108-250003823

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 :-

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

เบี้ยประกันภัย :

เบี้ยประกันภัยสุทธิ	77,913.00 บาท
อากรแสตมป์	312.00 บาท
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	<u>5,475.75 บาท</u>
เบี้ยประกันภัยรวม	83,700.75 บาท

=====

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 Company Code	DHP	ต่ออายุ (X) Renewal	ประกันภัยใหม่ () New Business	กรมธรรม์เดิมเลขที่ Previous Policy No.	14013-114-240002846	กรมธรรม์เลขที่ Policy No.	14013-108-250002315
ชื่อและที่อยู่ผู้เอาประกันภัย กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน Name and Address of Insured							
44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330							
ลักษณะกิจการหรือธุรกิจ Business	โรงแรม						
สถานที่ประกอบการ Insured Premises	150 โรงแรมตรีนิท สีส้ม ซ.พิพัฒน์ 2 ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500						
อาณาเขตที่คุ้มครอง Territorial Limit	บริเวณสถานประกอบการข้างต้น						
ระยะเวลาประกันภัย Period of Insurance	1 ปี	เริ่มวันที่ From	9 มกราคม 2568	เวลา 16:30 น. at	สิ้นสุดวันที่ hours to	9 มกราคม 2569	เวลา 16:30 น. hours
กรมธรรม์ประกันภัยนี้ให้ความคุ้มครองตามขอบเขตของการเสี่ยงภัยข้อที่ระบุ "คุ้มครอง" เท่านั้น This policy affords coverages only with respect to those descriptions of risk for which a wording "Covered" is shown :- ขอบเขตของการเสี่ยงภัย Description of Risk							
ข้อ 1 Item 1	คุ้มครอง Covered	ความรับผิดตามกฎหมายซึ่งเกิดขึ้นภายในสถานที่ประกอบการหรือเกิดขึ้นจากการใช้สถานที่ประกอบการ Legal liability arising from the Business and happening or caused the insured premises. (Premises Liability)					
ข้อ 2 Item 2	ไม่คุ้มครอง Not covered	ความรับผิดตามกฎหมายอันเกิดจากผู้เอาประกันภัยหรือลูกจ้างของผู้เอาประกันภัยซึ่งทำงานประจำ ณ สถานที่ประกอบการ Legal Liability arising from the Business and happening or caused by the Insured or the Insured's employees ในขณะที่ออกไปปฏิบัติงานนอกสถานที่ประกอบการ whilst on duty outside the insured premises. (Work away liability)					
ข้อ 3 Item 3	รายละเอียดตามเอกสารแนบ As per attached						
จำนวนเงินจำกัดความรับผิด Limit of Liability							
ไม่เกิน 20,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย							
ความรับผิดส่วนแรกที่ผู้เอาประกันภัยต้องรับผิดชอบต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้ง ตามเอกสารแนบ Deductible to be borne by the Insured for each accident							
เบี้ยประกันภัยขั้นต้นคำนวณจาก The first premium calculates from							
- ประเมิน the estimated amount of							
- บาท Baht							
ซึ่งจะได้รับการปรับปรุงเบี้ยประกันภัยตามเงื่อนไขกรมธรรม์ประกันภัยข้อ 11 which shall be the basis in calculating the first premium and be adjusted according to General Conditions Clause No. 11							
เบี้ยประกันภัย Premium		อากร Stamp Duty		ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT		เบี้ยประกันภัยรวม Total Premium	
10,000.00 บาท Baht		40.00 บาท Baht		702.80 บาท Baht		10,742.80 บาท Baht	
เอกสารแนบท้ายของกรมธรรม์ประกันภัย (Attached endorsements) ตามเอกสารแนบ							
เครื่องจักรกลที่ได้รับความคุ้มครอง (ดูข้อยกเว้น 8.3) Plant Extension Cover (See Exclusion No. 8.3)							
วันที่สัญญาประกันภัย Agreement made on		9 มกราคม 2568		วันที่กรมธรรม์ Policy issued on		10 มกราคม 2568	
☐ ตัวแทน Agent		☒ นายหน้าประกันภัยรายนี้ Broker		บริษัท เอพีไอซี ไทยแลนด์ จำกัด		ใบอนุญาตเลขที่ License No.	
						๖00019/2560	

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

Woo. Nait

กรรมการ
Director



OB

กรรมการ
Director

Chun

ผู้รับมอบอำนาจ
Authorized Signature

ผู้จัดทำ chutama108
Prepared by

ผู้ตรวจสอบ siroratt
Checked by

(สำหรับลูกค้า)



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14013-108-250002315
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 : การประกันภัยควรรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก
- ผู้เอาประกันภัย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
- ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลวงสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
- สถานที่เอาประกันภัย : เลขที่ 150 โรงแรมศรีนิคส์ สีส้ม ซ.พิพัฒน์ 2 ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
- ประเภทธุรกิจ : โรงแรม (รหัสภัย 1051)
- ระยะเวลาเอาประกันภัย : วันคุ้มครองตามหน้าตารางกรมธรรม์
- ความคุ้มครอง : บริษัทฯ จะชดเชยค่าสินไหมทดแทนในนามของผู้เอาประกันภัย สำหรับความสูญเสีย หรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดชอบตามกฎหมายอันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบธุรกิจและเกิดขึ้นภายในหรือมีสาเหตุจากการใช้ สถานที่ประกอบการเอาประกันภัย สำหรับ
- 1.ความสูญเสียต่อชีวิต ร่างกาย การบาดเจ็บ เจ็บป่วย หรืออนามัยของบุคคลภายนอก
 - 2.ความสูญเสีย หรือเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก
- ทั้งนี้ ข้อตกลงคุ้มครองข้อ 1 และ ข้อ 2 ให้หมายรวมถึง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนซึ่งผู้เอาประกันภัยต้องชดเชยตามกฎหมายให้กับผู้เรียกร้อง
- 3.ค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดี
- หมายเหตุ : ผู้เช่าสถานที่ และผู้ที่ได้รับการบริการ ถือเสมือนเป็นบุคคลภายนอก
- วงเงินจำกัดความรับผิด : ไม่เกิน 20,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14013-108-250002315
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

2

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

- ความรับผิดชอบส่วนแรก : - 3,000.- บาทสำหรับความสูญเสียหรือเสียหายที่เกิดขึ้นแต่ละครั้งและทุกครั้งเฉพาะทรัพย์สินบุคคลภายนอก
- เงื่อนไขพิเศษ : 1. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองความรับผิดอันเกิดจากสถานที่
จอดรถ Car Park Liability including Valet Services Parking Liability (excluding Theft)
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 10,000,000.- บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
2. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองการสละสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน
(Cross Extension Clause)
3. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองความรับผิดอันเกิดจากอาหารและเครื่องดื่มเป็นพิษ
(Food and Drink Poisoning Liability Extension Clause)
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 50,000.- บาทต่อคนและ 1,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
4. เอกสารแนบท้ายจำกัดความรับผิดอันเกิดจากการให้การปฐมพยาบาล โดยผู้เอาประกันภัย
(First aid facilities by Insured Limit Clause)
วงเงินจำกัดความรับผิด: ไม่เกิน 50,000.- บาทต่อคนและ 5,000,000.- บาท ต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
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)



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14013-108-250002315
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. เอกสารแนบท้ายความรับผิดต่อการทำนอกลานที่ (Work Away Clause)
12. เอกสารแนบท้ายขยายความคุ้มครองถึงอัคคีภัย และ ภัยระเบิด
(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
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



เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14013-108-250002315

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 :-

19. Including use of any mechanically propelled vehicle (not licensed for road use)

to transfer guests within the Insured's Premises

Limit of liability 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 of liability Baht 5,000,000.00 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

(Loss Notification) (45 วัน)

แบบ อค./ทส. 1.50

ข้อยกเว้นสำคัญ

- : 1. Asbestos & Silica Exclusion
2. เอกสารแนบท้ายข้อยกเว้นความรับผิดชอบอันเกิดขึ้นจากการติดต่อสื่อสารผ่านระบบเครือข่ายข้อมูล (Cyber Risk Exclusion Clause)
3. เอกสารแนบท้ายข้อยกเว้นการจดจำข้อมูลวันที่ (Date Information Recognition Exclusion Clause)
4. Seepage Pollution and Contamination Exclusion Clause
5. Electronic Data and Internet Endorsement
6. Concession Exclusion
7. Sanction Limitation and Exclusion Clause
8. เอกสารแนบท้ายว่าด้วยข้อยกเว้นภัยโรคติดต่อ แบบที่ 7 (PLI 5949)
9. **CYBER LOSS ABSOLUTE EXCLUSION CLAUSE (ANNEXURE 8) (ATT6991)**

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

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพระราม 3 แขวงคลองตัน
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์. 1736, 0 2239 2300



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 2300

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
097538000633

โทร. 675
www.dhipaya.co.th

เอกสารแนบท้ายนี้เป็นส่วนหนึ่งของกรมธรรม์เลขที่ 14013-108-250002315
ATTACHING TO AND FORMING A PART OF THE POLICY NO.

5

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

เบี้ยประกันภัย	:	เบี้ยประกันภัยสุทธิ	10,000.00 บาท
		อากรแสตมป์	40.00 บาท
		ภาษีมูลค่าเพิ่ม	<u>702.80 บาท</u>
		เบี้ยประกันภัยรวม	10,742.80 บาท
			<u>=====</u>

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

หนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๘

500410186800059800



ที่ บร๕๔๘/๒๕๖๘

สำนักงานเขตบางรัก

๕ ถนนนเรศ

ไวยาญ

แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ๑๐๕๐๐

วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๖๘

เรื่อง แจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดี

๔๒๕ หมู่บ้าน - หมู่ที่ - ซอย สิริจุลเสวก ถนน -

แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ๑๐๕๐๐

ตามที่ท่านเป็นเจ้าของทรัพย์สิน/ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ ประกอบด้วย

๑. ที่ดิน จำนวน ๒ แปลง

๒. สิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๑ หลัง

๓. อาคารชุด/ห้องชุด จำนวน ๐ ห้อง/หลัง

พนักงานประเมินได้ทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว เป็นจำนวนเงิน 461,993.71 บาท (สี่แสนหกหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยเก้าสิบสามบาทเจ็ดสิบเอ็ดสตางค์) ตามรายการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ฉะนั้น ขอให้ท่านนำเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปชำระ ณ สำนักงานเขตบางรัก ภายใน ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๘ เฉพาะปีภาษี

พ.ศ. ๒๕๖๘

ถ้าไม่ชำระภาษีภายในกำหนดจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามมาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ และมาตรา ๗๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

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

ขอแสดงความนับถือ

ฝ่ายรายได้

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

(นางสาวธมลกร บุญศักดิ์ดี)

โทร ๐ ๒๒๓๖ ๑๕๓๕, ๐ ๒๒๓๖ ๔๑๔๑ โทรสาร ๐ ๒๒๓๖ ๔๑๔๑

พนักงานประเมิน

แบบฟอร์มการชำระผ่าน บมจ. ธนาคารกรุงไทย

(สำหรับธนาคาร)



ชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดี

ประเภทรายได้ : 1018

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เลขประจำตัวของผู้เสียภาษีของกทม. : 099400016015105

กำหนดชำระภาษีภายในวันที่ 30/06/2568

Comp. Code : 98668

จำนวนเงินที่ต้องชำระภาษีทั้งหมด 461,993.71 บาท

เลขใบแจ้งชำระภาษี /Ref No.1 : 500410186800059800

วันที่รับชำระภาษี

เลขที่อ้างอิง /Ref No.2 : 300668000000000000

ลงชื่อผู้รับเงิน

หมายเลขเช็ค	เช็คลงวันที่	ชื่อนายธนาคาร	สาขา	จำนวนเงิน (บาท)
เงินสด	สี่แสนหกหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยเก้าสิบสามบาทเจ็ดสิบเอ็ดสตางค์			461,993.71



|099400016015105 500410186800059800 300668000000000000 46199371

ห้ามรับชำระภาษีเกินกำหนดเวลา
และให้รับชำระตามยอดภาษีเท่านั้น

แบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภ.ด.ล.

หน้า : 1 / 1

สำนักงานเขตบางรัก

ชื่อเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/เจ้าของที่ดิน/ผู้ครอบครองที่ดิน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์วินดี

ที่	ประเภทที่ดิน /เลขที่	ลักษณะ การทำ ประโยชน์	คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน						คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง							รวมราคา ประเมินของ ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง (บาท)	หักมูลค่า ฐานภาษี ที่ได้รับ ยกเว้น (ล้านบาท)	คงเหลือ ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ ที่ต้องชำระ (บาท)	อัตรา ภาษี (ร้อยละ)	จำนวน ภาษีที่ต้อง ชำระ (บาท)	
			จำนวนเนื้อที่ดิน			จำนวน เป็น ตร.ว.	ราคาประเมิน ต่อ ตร.ว. (บาท)	ราคาประเมิน ของที่ดิน (บาท)	ที่	ประเภทของ สิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่ สิ่งปลูก สร้าง (ตร.ม.)	ราคา ประเมิน ต่อ ตร.ม. (บาท)	รวมราคา ประเมิน สิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ค่าเสื่อม							ราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้าง หลังหัก ค่าเสื่อม (บาท)
			ไร่	งาน	ตร.ว.									อายุ โรง เรือน (ปี)	คิดเป็น ค่าเสื่อม (บาท)						
00	โฉนด/3147	3	-	1	96.40	196.40	400,000.00	78,560,000.00	1	สำนักงาน ความสูงเกิน กว่า 5 ชั้น ไป (150 ซอย พิพัฒน์ 2)	6,624.00 (100%)	9,400.00	62,265,600.00	36 (62%)	38,604,672.00	23,660,928.00	102,220,928.00		102,220,928.00	0.30- 0.40	358,883.71
01	โฉนด/43104	3	-	-	98.20	98.20	350,000.00	34,370,000.00									34,370,000.00		34,370,000.00	0.30	103,110.00
ยอดภาษีทั้งสิ้น (บาท)																	461,993.71				

หมายเหตุ : ลักษณะการทำประโยชน์

๑. ประกอบเกษตรกรรม

๒. อยู่อาศัย

๓. อื่นๆ

๔. ทั้งไว้วางเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

๕. ใช้ประโยชน์หลายประเภท

หนังสือขอผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด

ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เขียนที่ 425 ซอมลิวลา/๙๙๓ เมืองบุรีรัมย์ ๑๐.๕๐๐

วันที่ ๒๐ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๘

เรื่อง ขอผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด

เรียน พนักงานเก็บภาษี

๑. ก. กรณีเป็นบุคคลธรรมดา

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

ข. กรณีเป็นนิติบุคคล

ข้าพเจ้า..... บริษัท..... มีสำนักงานใหญ่เลขที่ 425
หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์ 022354870-7
โดย นาย/นาง/นางสาว..... อายุ 55, 56 ปี บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่
3 1004 00100 55 3
3 16๙๙ 00238 03 0 ออกให้โดย..... หมุดอายุวันที่ 11, 13 เดือน กันยายน, กรกฎาคม
พ.ศ. 2572, 25๖๙ ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท
บริษัท..... ลงวันที่ 10 เดือน..... พ.ศ. 25๖8

(แนบสำเนาหนังสือรับรอง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และหนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี))

๒. ข้าพเจ้ายอมรับว่าได้รับแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด ประจำปีภาษี
25๖8 (ภ.ด.ส.๖) เมื่อวันที่ 21 เดือน..... พ.ศ. 25๖8 เป็นเงินรวมทั้งสิ้น 461,๙๑๖.๗๑ บาท
(สี่แสนหกหมื่นเก้าพันเก้าร้อยสิบหกบาทเจ็ดสิบเก้าสตางค์) ตามรายการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการคำนวณภาษี
ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๗)/ห้องชุด (ภ.ด.ส.๘)

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

งวดที่ ๑ ชำระภายในเดือน มิถุนายน พ.ศ. 25๖8 จำนวน 153,๙๑๙.๗๑ บาท
(หนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันเก้าร้อยสิบเก้าบาทเจ็ดสิบเก้าสตางค์)

งวดที่ ๒ ชำระภายในเดือน กรกฎาคม พ.ศ. 25๖8 จำนวน 153,๙๑๗ - บาท
(หนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันเก้าร้อยสิบเจ็ดบาทเจ็ดสตางค์)

งวดที่ ๓ ชำระภายในเดือน สิงหาคม พ.ศ. 25๖8 จำนวน 153,๙๑๗ - บาท
(หนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันเก้าร้อยสิบเจ็ดบาทเจ็ดสตางค์)

-ได้รับค่านับเงินเรียบร้อยแล้ว-

ลงชื่อ.....
(นางสาวจิรา จันททอง)
มีอำนาจจัดการได้ถูกต้อง
นาย.....
นาย.....
๑๕ มิ.ย. ๒๕๖๘

(สำหรับเขต)

เลขที่ใบแจ้งชำระภาษี/Ref.No.1 : 500410186890021302

กำหนดชำระภายในวันที่ 31/07/2568

เลขที่อ้างอิง/Ref.No.2 : 310768000000000000

จำนวนเงินที่ต้องชำระภาษีทั้งหมด

153,997.00 บาท



เพื่อความถูกต้องในการชำระเงิน กรุณาใช้แบบฟอร์มการชำระเงินของตัวเองเท่านั้น

(สำหรับผู้ชำระภาษีเพื่อใช้เป็นหลักฐาน)

ชำระผ่านธนาคารกรุงไทย Comp. Code 98668

กรุณาตรวจสอบความถูกต้องหลังการชำระเงินทุกครั้ง

เลขที่ใบแจ้งการชำระภาษี 500410186890021302

จำนวนเงินที่ชำระ

153,997.00 บาท

ชื่อเจ้าของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีดี

ลงชื่อผู้รับเงิน

วันที่

0170/0689

13507/68

เลขที่ใบเสร็จรับเงิน

22 ต.ค. 2568

หน่วยงาน สำนักงานเขตบางรัก

วันที่ 22 ต.ค. 2568

ใบเสร็จรับเงิน

ก.ค.ส. 11

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีดี

ได้รับเงินจาก

425 หมู่ - พรหมคงคย สิริจุณวงศ์ ถนน-

แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

ชำระค่า

1. งวดที่ 2 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนเงิน 153,997.00 บาท

2. เบี้ยปรับ ร้อยละ - จำนวนเงิน - บาท

3. เงินเพิ่มกรณีชำระเกินกำหนดเวลา 1 เดือน จำนวนเงิน - บาท

จำนวนเงิน

*****153,997.00บาท

(หักเงินส่วนต่างใบกำกับภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว)

ชำระด้วย

เช็ค *****153,997.00 บาท

ความเรียงเงินการประเมิน เลขที่ นว590/2568

ลงวันที่ 21 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2568

ประจำภาษี พ.ศ. 2568

ผู้รับเงิน

การเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

นางสาวปณิดา พงษ์นุเคราะห์

พิมพ์เมื่อ พ.ศ. 2568

ผู้รับเงิน/เจ้าพนักงานการเงินและบัญชี/ผู้จ่ายเงิน

ใบเสร็จรับเงินนี้จะสมบูรณ์ต่อเมื่อกรุงเทพมหานครเรียกเก็บเงินได้ครบถ้วนแล้ว

(สำหรับธนาคาร)



ส่งปลูกสร้าง

ชำระ ภายในวันที่ 31/07/2568

ชำระภาษีทั้งหมด

153,997.00 บาท

ภาษี

สาขา	จำนวนเงิน (บาท)
	153,997.00

ห้ามรับชำระภาษีเกินกำหนดเวลา
และให้รับชำระตามยอดภาษีเท่านั้น

ANALYST FOR THE INDUSTRY OF LTO TEL. 0-283-5777 (MOBILE) FAX. 0-283-5778

ผ่อนชำระงวดที่ 1

กำหนดชำระภายในวันที่ 30/06/2568

(สำหรับเขต)

เลขที่ใบแจ้งชำระภาษี/Ref.No.1 : 500410186890021301

กำหนดชำระภายในวันที่ 30/06/2568

เลขที่อ้างอิง/Ref.No.2 : 300668000000000000

จำนวนเงิน ต้องชำระภาษีทั้งหมด

153,999.71 บาท

เลขที่ 0985/ 0834
เลขที่ใบเสร็จ 12652/68
วันที่ 30 มิ.ย. 2568
สำนักงาน ย่างนครหลวง
สำนักงานเขตบางรัก 5004-1018-68/90021301
ใบเสร็จรับเงิน ภ.ด.ศ. 11

ได้รับเงินจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีนครินทร์
425 หมู่ - ต.ระก/ขยอ อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

ชำระค่า 1. ค่าธรรมเนียมที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนเงิน 153,999.71 บาท
2. ค่าภาษีเงินได้ - จำนวนเงิน - บาท
3. เงินเพิ่มกรณีชำระเกินกำหนดเวลา - เดือน จำนวนเงิน - บาท

จำนวนเงิน *****153,999.71 บาท
(ผู้มีหน้าที่ชำระภาษี)
ชำระด้วย เช็ค ๑๑๑๑๑๑ 153,999.71 บาท

ฉบับนี้ให้เพื่อแจ้งการชำระเงิน เลขที่ บร9982368
ลงวันที่ 21 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2568
พระจำนงค์ พ.ศ. 2568

ผู้รับเงิน

นางสาวกมลมา โพธิ์ทอง
นางสาวกมลมา โพธิ์ทอง
ไม่เป็นเหตุให้ลดภาษีตามกฎหมายอื่น
พิมพ์เมื่อ 30 มิ.ย. 2568 ณ กรุงเทพมหานคร

(สำหรับผู้ชำระภาษีเพื่อใช้เป็นหลักฐาน)
*กรุณาทดสอบความถูกต้องหลังการชำระเงินทุกครั้ง**
153,999.71 บาท
วันที่

(สำหรับธนาคาร)
สิ่งปลูกสร้าง
ภายในวันที่ 30/06/2568
ต้องชำระภาษีทั้งหมด 153,999.71 บาท

ภาษี

สาขา	จำนวนเงิน (บาท)
1	153,999.71

ห้ามรับชำระภาษีเกินกำหนดเวลา

บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน

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

โดยที่

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

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน ดังต่อไปนี้

1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2569 หรือกำหนดเวลาอื่นตามที่จะได้ตกลงกัน
2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงปรับค่าเช่าทรัพย์สินโดยมีรายละเอียดค่าเช่าและการชำระค่าเช่า ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของบันทึกฉบับนี้
3. กลุ่มผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้า ตามกำหนดชำระเป็นรายเดือนในวันที่ 20 ของทุกเดือน ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยกลุ่มผู้เช่าตกลงส่งมอบเช็คเพื่อชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินล่วงหน้าจำนวนทั้งสิ้น 12 ฉบับ ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่ทำบันทึกฉบับนี้ โดยเช็คชำระค่าเช่าทั้งหมดจะต้องลงวันที่ที่ค่าเช่าแต่ละงวดถึงกำหนดชำระตามรายละเอียดค่าเช่าและการชำระค่าเช่าที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1. ของบันทึกฉบับนี้ และหากระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลงก่อนวันที่ 30 เมษายน 2569 ด้วยความตกลงของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ผู้ให้เช่าจะคืนเช็คลงวันที่ล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาภายหลังการสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าฉบับที่เหลือแก่กลุ่มผู้เช่าโดยเร็ว
4. กลุ่มผู้เช่ามีหน้าที่ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (Asset Improvement) ในบริเวณส่วนของโรงแรม และพื้นที่ ของอาคารมอลล์ 1 ตามบันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยกลุ่มผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าและผู้ดูแลผลประโยชน์ของ



กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่ปรับปรุงได้ตลอดเวลาเพื่อให้แน่ใจว่ามีเนื้อหาจริง มูลค่า และ การดำเนินการเป็นไปตามแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกัน

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

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

6. กลุ่มผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างตามแผนงานปรับปรุงดังกล่าวตก เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง

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

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

9. นอกจากที่ตกลงกันตามบันทึกฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ทรัพย์สินรวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมตามบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลบังคับต่อไปตามเดิมทุกประการ และ ให้นำมาใช้บังคับกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตลอดระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไปตามบันทึกฉบับนี้ โดยในบันทึกข้อตกลงนี้เป็น ส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าทรัพย์สิน และสัญญาประนีประนอมยอมความ



บันทึกเพิ่มเติมทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว เพื่อเป็นหลักฐาน คู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้

โดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย: _____

ชื่อ: นายจุมพล สายมาลา

ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่า

บริษัท ตริไนตี้ แอท สีลม จำกัด บริษัท สีลมอลล์ จำกัด และ บริษัท ตริไนตี้ 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 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.



แบบ ร.ร.๒



ทะเบียนเลขที่.....๓๗๕

ใบอนุญาตเลขที่.....๒๖/๒๕๖๑

กระทรวงมหาดไทย ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่าบริษัท สิลมออลส์ จำกัด
.....โดย..นางวิภา เจริญบุญชาติ และ นายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์
ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติ
โรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า ...ตรีนิที สิลม

.....
ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี).....TRINITY SILOM
โรงแรมประเภท.....๓.....จำนวนห้องพัก.....๘๓.....ห้อง
สถานที่ตั้ง.....เลขที่ ๑๕๐ ซอยพิพัฒน์ ๒ แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ตั้งแต่วันที่ ๗ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ ถึง วันที่ ๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

ออกให้ ณ วันที่ ๖ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๑


(นายธานี ภูมิคุ้ม) (ตรีนิที)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมการปกครอง
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ



๒๕๖๒

แบบ ลอ 2

ใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

☐ รายใหม่ ☒ ต่ออายุ ☐ โอนกิจการ

เลขที่ 049201 เลขที่ 006 ปี 2552

0462112-142

อนุญาตให้ บริษัท สยามออล จำกัด

☒ เป็นนิติบุคคล ประเภท บริษัทจำกัด จดทะเบียนเมื่อ 1 กุมภาพันธ์ 2554

สำนักงานอยู่ที่ 425 หมู่ที่ 1 ต.คลองข่อย อ.วิเศษ จ.น่าน

คำขอเลข 511111 อักษรย่อ 111111 จังหวัด กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 0-2231-5333 โทรสาร 0-2231-5326 โดยผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลขอใบอนุญาต ดังนี้

1. นายวิวัฒน์ ธรรมศักดิ์ 46/37 แขวงคลองเมือง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2231-5333

2. นางอรนารอง วิชาญชาติ 425/124 ต.ก๊อม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ประกอบกิจการ โรงแรม จ.น่าน เป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

ประเภท การประกอบกิจการ โรงแรม

สถานที่ตั้งมีชื่อ โรงแรมที่จัดไว้เพื่อให้บริการพักค้างแรมสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีกำหนดอาณาเขต

หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

จำนวนที่ 9.5 (๗) ตารางเมตร 13.650 บาท ในครั้งรวมเงินค่า 0284/0006 เลขที่ 10591/52

วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2562 โดยวิธีขอรับการประกอบการว่า Indirect Sales

พื้นที่ประกอบการ 2,450.00 ตารางเมตร ก่อสร้างหรือจักรโดยรวม แร่ธาตุ

(กรณีที่เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับการบริการในระแวกบ้านห้อง 13 ห้อง หรือจำนวนที่ 13

กรณีที่เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับการเลี้ยงสัตว์ให้ระแวกบ้านจำนวน 20 ตัว จำนวนคนงาน 20 คน

ตั้งอยู่ เลขที่ 150 ต.คลองข่อย อ.วิเศษ จ.น่าน

แขวง สีลม เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 0-2231-5333 โทรสาร 0-2231-5326

ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเฉพาะดังต่อไปนี้

1. หากพบว่าบริษัทหรือแผนกใดไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดใบอนุญาตเป็นอันตรายต่อสุขภาพ

2. หากไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดใบอนุญาตเป็นอันตรายต่อสุขภาพ

3. ใบอนุญาตเป็นอันตรายต่อสุขภาพจะสิ้นสุดเมื่อใบอนุญาตมีอายุครบกำหนดหรือหมดอายุ

เมื่อถึงกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2544

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 20 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2562

ออกให้ ณ วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2562

คำเตือน

ข้ออาชญาบัตรฉบับนี้ 90 พ.ศ. 43 ของทุกปี

หากฝ่าฝืนกำหนดจะติดอาชญาบัตร และหากฝ่าฝืนจะดำเนินการต่อ

จะมีความผิดฐานประกอบกิจการโดยไม่ได้รับอนุญาต

(ลงชื่อ)



การกำหนดมาตรฐาน

TNS - FLOOR PLAN (Main Wing)

6	616 DLCK	614 SUPT	612 SUPK	H/K STORE ROOM	STAIR	LIFT1	LIFT2	610 SUPT	608 SUPK	606 SUPT	604 SUPK	602 SUPT	STAIR WAY	FIRE EXIT	Superior (S)	16		
	CORRIDOR				CORRIDOR				CORRIDOR				Deluxe (D)		0			
	621 DLCK	619 SUPK	617 SUPT	615 SUPK		611 SUPT		609 SUPK	607 SUPT	605 SUPK	603 SUPT	601 SUPK			Deluxe Corner(DLCK)	2		
5	518 EXCK (BATHTUB)	516 SUPT	514 SUPK	H/K STORE ROOM	STAIR	LIFT1	LIFT2	512 SUPT	510 SUPK	508 SUPT	506 SUPK	504 SUPT	502 SUPK	FIRE EXIT	King Size (K)	10		
	CORRIDOR				CORRIDOR				CORRIDOR				Twin Bed (T)		8			
	523 EXCK(BATHTUB)	521 SUPK	519 SUPT	517 SUPK		515 SUPT		511 SUPK	509 CONNECTING ROOM SUPT	507 SUPK	505 CONNECTING ROOM SUPT	503 SUPK	501 SUPT		Total	18		
4	420 DLXK	418 CONNECTING ROOM DLXT	416 DLXT	414 DLXK	H/K STORE ROOM	STAIR	LIFT1	LIFT2	412 DLXT	410 CONNECTING ROOM DLXK	408 DLXK	406 CONNECTING ROOM DLXT	404 DLXT	402 DLXK	FIRE EXIT	Superior (S)	18	
	CORRIDOR				CORRIDOR				CORRIDOR				Deluxe (D)	0				
	425 DLXK	423 CONNECTING ROOM DLXT	421 DLXT	419 DLXK	417 DLXK		415 CONNECTING ROOM DLXT	411 DLXT	409 CONNECTING ROOM DLXK	407 DLXK	405 CONNECTING ROOM DLXT	403 DLXT	401 DLXK	King Size (K)		11		
3	320 DLXT	318 CONNECTING ROOM DLXK	316 DLXT	314 DLXK	H/K STORE ROOM	STAIR	LIFT1	LIFT2	312 DLXT	310 CONNECTING ROOM DLXK	308 DLXT	306 CONNECTING ROOM DLXK	304 DLXT	302 DLXK	FIRE EXIT	Twin Bed (T)	11	
	CORRIDOR				CORRIDOR				CORRIDOR				Connecting Rm.	8				
	325 DLXT	323 CONNECTING ROOM DLXK	321 DLXT	319 DLXK	317 DLXT		315 CONNECTING ROOM DLXK	311 DLXT	309 CONNECTING ROOM DLXK	307 DLXT	305 CONNECTING ROOM DLXK	303 DLXT	301 DLXK	Total		22		
2	220 DLXT	218 CONNECTING ROOM DLXK	216 DLXT	214 DLXK	H/K STORE ROOM	STAIR	LIFT1	LIFT2	212 DLXT	210 CONNECTING ROOM DLXK	208 DLXT	206 CONNECTING ROOM DLXK	204 DLXT	202 DLXK	FIRE EXIT	Deluxe (D)	11	
	CORRIDOR				CORRIDOR				CORRIDOR				King Size (K)	11				
	225 DLXT	223 CONNECTING ROOM DLXK	221 DLXT	219 DLXK	217 DLXT		215 CONNECTING ROOM DLXK	211 DLXT	209 CONNECTING ROOM DLXK	207 DLXT	205 CONNECTING ROOM DLXK	203 DLXT	201 DLXK	Twin Bed (T)		11		
	CORRIDOR				CORRIDOR				CORRIDOR				CORRIDOR				Conecting Rm.	8
	CORRIDOR				CORRIDOR				CORRIDOR				CORRIDOR				Total	22

SUPERIOR ROOM (22 SQM.) = 34 RMS.

DELUXE CORNER (35 SQM.) = 2 RMS.

CONNECTING 26 (DELUXE 24 + 2 SUPERIOR)

DELUXE ROOM (32 SQM.) = 66 RMS.

EXECUTIVE SUITE (45 SQM.) = 2 RMS.

NON SMOKING FLR 3-4-5

SMOKING FLR.2 & 6

BELL

1	CHU Chocolate Bar & Restaurant	Storage Room	STAIR WAY		LIFT 1	LIFT 2	DOOR ENTRANCE		Water Grill Restaurant
		Toilet	FRONT DESK		Hotel Lobby		Business Center		