

## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

รหัสงาน : 2321-BK66-GEN

ทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1

1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม ตริณีดี สีลม

ทรัพย์สินส่วนที่ 2

1. อาคารชุดพาณิชยกรรม จำนวน 2 ยูนิต

ที่ตั้ง : ทรัพย์สินส่วนที่ 1

1. โรงแรม ตริณีดี สีลม ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3  
ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ทรัพย์สินส่วนที่ 2

2. ห้องชุดพาณิชยกรรม ตั้งอยู่เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129  
ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3

ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เสนอ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

จัดทำโดย

**บริษัท บางกอก แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด**

41/285 ถนนนวลจันทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 โทรศัพท์ : 0-2363-7680-2 แฟกซ์ : 0-2363-4329

Email : bvc\_co.ltd@hotmail.com , bvc.co.ltd@gmail.com Website : www.bvc.co.th

รหัสงาน 2321-BK66-GEN

วันที่ 22 ธันวาคม 2566

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ตามที่ บริษัท บางกอก แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัท ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไข ข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| ชื่อลูกค้า                     | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน   |
| ประเภททรัพย์สิน                | 1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม ตรีนิดี สีลม<br>2. อาคารชุดพาณิชยกรรม จำนวน 2 ยูนิต  |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน               | 1. โรงแรม ตรีนิดี สีลม ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร<br>2. ห้องชุดพาณิชยกรรม ตั้งอยู่เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตรีนิดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร |
| <b>❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1</b>    |   |
| เอกสารสิทธิ์ที่ดิน             | โฉนดที่ดินเลขที่ 3147 และ 43104 เนื้อที่ดินรวม 0-2-94.6 ไร่ (294.6 ตารางวา)   |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน         | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน   |
| ภาระผูกพัน                     | ไม่มี   |
| อาคารสิ่งปลูกสร้าง             | อาคารโรงแรม 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน  |
| ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร          | 1618/2535 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2535  |
| ใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร | ป. 5/2555 ลงวันที่ 25 กรกฎาคม 2555  |
| ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม     | ทะเบียนเลขที่ 375 ใบอนุญาตเลขที่ 26/2566 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566 (ตั้งแต่วันที่ 7 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2570)  |
| <b>❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2</b>    |   |
| เอกสารสิทธิ์ห้องชุด            | อ.ช.2 จำนวน 2 ฉบับ ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129  |
| อาคารชุด                       | อาคารชุดตรีนิดี คอมเพล็กซ์  |
| ทะเบียนอาคารชุดเลขที่          | 8/2531  |
| เนื้อที่ห้องชุด                | 675.89 ตารางเมตร  |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด        | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน   |


|                        |   |
|------------------------|---|
| ภาระผูกพัน             | ไม่มี   |
| วัตถุประสงค์การประเมิน | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ  |
| หลักเกณฑ์การประเมิน    | เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” (Market Value)  |
| วิธีการประเมิน         | วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) |
| วันที่สำรวจ            | 11 สิงหาคม 2566   |
| วันที่ประเมินมูลค่า    | 11 สิงหาคม 2566   |
| มูลค่าตลาดทรัพย์สิน    | <b>486,000,000.- บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)</b>   |

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ (Property Level) โดยไม่พิจารณาสัญญาเช่าชั่วคราวที่กองทุนฯทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เนื่องจากไม่สามารถแยกค่าเช่าของแต่ละทรัพย์สินได้ เป็นลักษณะสัญญารวมทั้งกลุ่ม (ประกอบด้วย 4 ส่วน) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรม ครีนิตี้ สีสม (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชยกรรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ไม่มีปัญหา หรือภาระผูกพันใดๆ ตามเงื่อนไข และสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



**BANGKOK**  
Valuation and Consultant Co., Ltd.  
(นายประสงค์ ท่าพล)  
กรรมการผู้จัดการ

**สารบัญ**

หนังสือนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

|   |    |
|---|----|
| 1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน        | 1  |
| 2. ที่ตั้งทรัพย์สิน                             | 2  |
| 3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน และห้องชุด         | 3  |
| 4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง              | 8  |
| 5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ                        | 14 |
| 6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน                        | 15 |
| 7. ภาพรวมของการท่องเที่ยวและตลาดอสังหาริมทรัพย์ | 17 |
| 8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน                    | 22 |
| 9. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน                          | 23 |

|  |           |
|--|-----------|
| หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน           | ภาคผนวก ก |
| เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | ภาคผนวก ข |

**ภาคผนวก (Appendix)**

- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยสังเขป
- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- ภาพถ่ายทางอากาศ
- ผังอาคารชั้นที่ตั้งห้องชุด
- แบบแปลน
- ภาพถ่ายทรัพย์สิน
- สำเนาเอกสารสิทธิ์
- เอกสารแนบท้าย

## 1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 1.1 การมอบหมาย

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2566

### 1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมี วัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับ วัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

### 1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้ทำการสำรวจ วันที่ 11 สิงหาคม 2566 และประเมินมูลค่า ทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566

### 1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี โดยมีรายละเอียดดังนี้.-

❖ **ทรัพย์สินส่วนที่ 1** เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย

- **ที่ดิน** โฉนดเลขที่ 3147 และ 43104 รวม 2 ฉบับ (ต่อเนื่องกัน) มีเนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 0-2-94.6 ไร่ หรือ 294.6 ตารางวา

- **สิ่งปลูกสร้าง** อาคาร ตริณีดี สีลม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 5,930.00 ตารางเมตร

❖ **ทรัพย์สินส่วนที่ 2** เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรม ประกอบด้วย

- ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129 มีพื้นที่รวม 675.89 ตารางเมตร

## 2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

- ❖ **ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1** ตั้งอยู่โรงแรม ตรีนิตี้ สีสม ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ❖ **ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 2** เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรม ตั้งอยู่เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างจากสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

| ชื่อสถานที่                               | ตั้งอยู่ด้านทิศ          | ระยะห่างจากทรัพย์สิน |
|---|--------------------------|----------------------|
| สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี)         | ทิศตะวันตก ของทรัพย์สิน  | 150.00 เมตร          |
| ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ | ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน    | 200.00 เมตร          |
| โรงเรียนเซนต์ โยเซฟคอนเวนต์               | ทิศตะวันออก ของทรัพย์สิน | 400.00 เมตร          |
| โรงเรียนพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน            | ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน    | 450.00 เมตร          |
| สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีศาลาแดง)           | ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน    | 750.00 เมตร          |

### 2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากจุดตัดของถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กับซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 150.00 เมตร หรือมีระยะห่างจากจุดตัดของถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กับถนนสาทรเหนือ ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 350.00 เมตร (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินประกอบ)

### 2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

- ถนนสายหลัก คือ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 24.0 เมตร (8 ช่องจราจร) เขตทางกว้างประมาณ 60.0 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน ทางเท้า และท่อระบายน้ำใต้ดิน
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6.0 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 7.0 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน และท่อระบายน้ำใต้ดิน

### 2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

จากการสำรวจบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าพบว่า เป็นย่านใจกลางธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินส่วนใหญ่ จะประกอบด้วย อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ โครงการอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม ไฮไลท์) โรงแรม ธนาคาร โชว์รูมรถยนต์ โรงเรียน และสถานที่ราชการ เป็นต้น

### 3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน และห้องชุด

#### 3.1 เอกสารสิทธิ์

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร (เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566) ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### ❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1

| ระวางแผนที่หมายเลข 5136 III 6416-4, 8            |                      |           |               |      |      |          |     |       |   |
|--|----------------------|-----------|---------------|------|------|----------|-----|-------|---|
| ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร |                      |           |               |      |      |          |     |       |   |
| ลำดับ<br>ที่                                     | โฉนดที่ดิน<br>เลขที่ | เลขที่ดิน | หน้า<br>สำรวจ | เล่ม | หน้า | เนื้อที่ |     |       | ผู้ถือกรรมสิทธิ์                                  |
|  |                      |           |               |      |      | ไร่      | งาน | ตร.ว. |   |
| 1  | 3147                 | 73 (68)   | 531           | -    | -    | 0        | 1   | 96.4  | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ<br>สิทธิการเช่าที่ดิน |
| 2  | 43104                | 544 (59)  | 5333          | 432  | 4    | 0        | 0   | 98.2  |   |
| รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์                    |                      |           |               |      |      | 0        | 2   | 94.6  | (294.6 ตารางวา)                                   |

**หมายเหตุ** ณ ปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ครีนิตี้ ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ตั้งแต่วันที่ 11 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 และ ณ วันที่ได้ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดิน พบว่า เอกสารสิทธิ์ในระบบยังไม่มีการ Update และไม่สามารถคัดสำเนาได้ แต่ได้มีเอกสารเกี่ยวกับสำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดินรวมโฉนด ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2566 ระบุชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ตั้งนั้นบริษัทฯ จึงอ้างอิงผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่ระบุในสำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดินฯ เป็นหลัก

**สิทธิตามกฎหมาย** กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

**ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน**

**ภาระผูกพันการจำนอง** ไม่มี

**ภาระผูกพันอื่น ๆ** ไม่มี

**ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์** LAT : 13.724479, LONG : 100.530854

**หมายเหตุ:** -

**❖ ททรัพย์สินส่วนที่ 2**

|   |   |
|---|---|
| <b>ที่ตั้งอาคารชุด</b>                            |   |
| โฉนดที่ดินเลขที่ : 530                            | ชื่ออาคารชุด : ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์      |
| เนื้อที่ : 7-1-52.0 ไร่ (2,952.0 ตารางวา)         | ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ : 8/2531          |
| ตำบลสี่ลม (สาทร) อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร | นิติบุคคลอาคารชุด : ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ |



| ลำดับ<br>ที่ | ห้องชุด<br>เลขที่ | ชั้น   | อาคาร<br>เลขที่ | เนื้อที่ห้องชุด<br>(ตรม.) | ทรัพย์ส่วนบุคคล<br>นอกห้องชุด | อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์ส่วนกลาง |
|--------------|-------------------|--------|-----------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| 1            | 425/128           | ใต้ดิน | 425             | 342.81                    | -                             | 0.72 ส่วน ใน 100 ส่วน                       |
| 2            | 425/129           | 1      | 425             | 333.08                    | -                             | 0.69 ส่วน ใน 100 ส่วน                       |
| <b>รวม</b>   |                   |        |                 | <b>675.89</b>             |                               |   |

**หมายเหตุ** ห้องชุดทั้ง 2 ห้องข้างต้น มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตรีนิตี้ ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ ตั้งแต่วันที่ 11 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

ผู้ประเมินไม่อาจตรวจสอบเกี่ยวกับ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่อาจมีและค้างชำระกับนิติบุคคลอาคารชุด ก่อนการทำนิติกรรมควรตรวจสอบก่อน เนื่องจากในการทำนิติกรรมห้องชุดจะต้องนำไปปลดภาระหนี้ค้างชำระจากนิติบุคคลอาคารชุดไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน

**สิทธิตามกฎหมาย** กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

**ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน**

**ภาระผูกพันการจำนอง** ไม่มี

**ภาระผูกพันอื่น ๆ** ไม่มี

**ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์** LAT : 13.725237, LONG : 100.530542

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น



### 3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินแบบรายแปลงจากการตรวจสอบพบว่ามีรายละเอียดดังนี้ :-

#### ทรัพย์สินส่วนที่ 1

| ลำดับที่ | โฉนดที่ดินเลขที่ | ขนาดที่ดิน<br>(ตารางวา) | ราคาประเมินราชการ<br>(บาท/ตารางวา) | ราคาประเมินราชการรวม<br>(บาท) |
|----------|------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 1        | 3147             | 196.40                  | 400,000                            | 78,560,000.-                  |
| 2        | 43104            | 98.20                   | 350,000                            | 34,370,000.-                  |
| รวม      |                  | <b>294.60</b>           |                                    | <b>112,930,000.-</b>          |

#### ทรัพย์สินส่วนที่ 2

| ลำดับที่ | ห้องชุดเลขที่ | ขนาดเนื้อที่<br>(ตารางเมตร) | ราคาประเมินราชการ<br>(บาท/ตารางเมตร) | ราคาประเมินราชการรวม<br>(บาท) |
|----------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 1        | 425/128       | 342.81                      | 51,600                               | 17,688,996.-                  |
| 2        | 425/129       | 333.08                      | 52,100                               | 17,353,468.-                  |
| รวม      |               | <b>675.89</b>               |                                      | <b>35,042,464.-</b>           |

**หมายเหตุ** การคำนวณราคาทุนทรัพย์ดังกล่าว เป็นการประมาณราคาในเบื้องต้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อความถูกต้อง ชัดเจน ดังนั้น เห็นควรตรวจสอบราคาทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมอย่างเป็นทางการกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

บริษัทฯ และผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารไม่ถูกต้อง หรือปลอมแปลงหรือไม่

บริษัทฯ และผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อ-ขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

บริษัทฯ และผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไข หรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบ หรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้

บริษัทฯ และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมายปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

### 3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้โดยตรวจสอบจาก

- ได้สำรวจที่ดินแล้วไม่พบหมุดหลักเขต
- ระวังแผนที่ เลขที่ 5136 III 6416-4, 8
- ค่าพิคัดทางภูมิศาสตร์
- สำรวจโดยใช้แผนที่ตั้ง ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิง เพื่อหาตำแหน่งที่ดิน และมีผู้นำชี้สำรวจ ได้แก่ คุณเกรียงศักดิ์ โทรศัพท์ 08-9969-3014 เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน โดยเป็น เจ้าหน้าที่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดินเอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดินและมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมิพิชที่อาจมี

### 3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

#### ❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1

#### เนื้อที่ดินและรูปร่าง

- ที่ดินที่ประเมินประกอบด้วยที่ดินจำนวน : 2 แปลง (คิดออกเป็นผืนเดียวกัน)
- เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น : 0-2-94.6 ไร่ (294.6 ตารางวา)
- ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
- ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : 1 ด้าน คือ ด้านทิศใต้ ได้แก่ ซอยนครวิชาวราชนครินทร์ 3
- ด้านหน้าที่ดินติดถนนเข้าออกหลัก : กว้างประมาณ 20.00 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 56.50 เมตร

**สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์**

- สภาพภูมิศาสตร์ : เป็นพื้นที่ราบ
- ระดับผิวพื้นดิน : ได้รับการปรับถมแล้ว ระดับดินเสมอกันผ่านหน้าที่ดิน
- การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : เป็นที่ดินที่ได้รับการพัฒนาแล้ว ใช้ประโยชน์เป็นอาคาร  
โรงแรม “ตรีนิดี สีลม” สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน

**อาณาเขตติดต่อ**

| ทิศ         | ระยะทางประมาณ | มีอาณาเขตติดต่อกับ                           |
|-------------|---------------|--|
| ทิศเหนือ    | 22.50 เมตร    | เลขที่ดิน 543 และ 455                        |
| ทิศใต้      | 20.00 เมตร    | ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 (ซอยพิพัฒน์ 2)      |
| ทิศตะวันออก | 54.50 เมตร    | เลขที่ดิน 74                                 |
| ทิศตะวันตก  | 56.50 เมตร    | เลขที่ดิน 455 (ถนนโครงการตรีนิดี คอมเพล็กซ์) |

**สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน**

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง นอกจากฝนตกตามฤดูกาล
- ปัญหามลพิษ : ไม่ได้อยู่ใกล้สถานที่ก่อปัญหามลพิษทาง กลิ่น เสียง
- การตรวจสอบอื่นๆ : ไม่มี

**3.5 ระบบสาธารณูปโภค**

- ระบบไฟฟ้า : มี ผ่านหน้าที่ดิน
- ระบบประปา : มี ผ่านหน้าที่ดิน
- ระบบโทรศัพท์ : มี ผ่านหน้าที่ดิน
- ท่อระบายน้ำ : มี ผ่านหน้าที่ดิน
- ระบบขนส่งมวลชน : มี ได้แก่ รถโดยสารประจำทาง, รถไฟฟ้า BTS และ ทางด่วน

#### 4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

| ลำดับที่                | รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง                    | พื้นที่ใช้สอยรวม<br>(ตารางเมตร) | อาคารตั้งอยู่บน<br>โฉนดที่ดิน / นส.3ก. |
|-------------------------|--|---------------------------------|--|
| 1                       | อาคาร ตรีนิตี้ สิลม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน | 5,930.00                        | 3147 และ 43104                         |
| <b>รวมพื้นที่ใช้สอย</b> |  | <b>5,930.00</b>                 |  |

#### 4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

##### ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

##### ส่วนของโรงแรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

- มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน คือ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม จำกัด
- มีใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร เลขที่ ป.5/2555 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ.2555 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารปัจจุบัน คือ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม จำกัด
- มีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ทะเบียนเลขที่ 375 ใบอนุญาตเลขที่ 26/2561 ลงวันที่ 6 กันยายน พ.ศ.2561 ใบอนุญาตฉบับนี้แสดงให้เห็นว่า ผู้รับใบอนุญาต คือ บริษัท สิลมออลด์ จำกัด ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 โดยใช้ชื่อว่า ตรีนิตี้ สิลม (TRITY SILOM) ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการต่ออายุ

**หมายเหตุ** บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมในที่ดินทรัพย์สิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 3147 และ 43104) ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ตรีนิตี้ สิลม และปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ แล้ว (รายละเอียดตามสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

##### แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วิเคราะห์อาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะ โดยประมาณเท่านั้น
- เป็นตามแบบแปลนอาคารตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

##### ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรืออยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง
- เป็นอาคารที่ยังไม่ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

### การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถสำรวจได้ทั้งภายนอกและภายในอาคารได้
- ผู้ประเมินสามารถสำรวจได้เฉพาะภายนอกอาคาร แต่ไม่สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารได้ เนื่องจากอาคารปิดล็อก รายละเอียดต่างๆ ได้จากการสอบถามและสังเกตจากภายนอกเท่านั้น ผู้ประเมินไม่ยืนยันความถูกต้องหากสามารถเข้าตรวจสอบได้ในภายหลัง
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

### ส่วนของห้องชุด (ทรัพย์สินส่วนที่ 2)

#### ผังห้องชุดที่ใช้ประกอบในการประเมิน

- เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้างจัดให้, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินยึดถือตามผังกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นเกณฑ์เท่านั้น

#### ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรืออยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง
- เป็นอาคารที่ยังไม่ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

#### เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

(ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก)

### 4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

#### ❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (ส่วนของโรงแรม)

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคาร โรงแรม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 5,930.00 ตารางเมตร ณ วันที่ทำการสำรวจอาคาร มีการบำรุงรักษาดี โดยมีรายละเอียดดังนี้.-

|                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| รายการ                        | : | อาคาร ตริเน็ต สีลม 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 หลัง   |
| รายละเอียดทั่วไป              |   |  |
| ลักษณะอาคาร                   | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก  |
| จำนวนชั้น                     | : | สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน   |
| ขนาดอาคาร                     | : | 19.00 x 51.00 เมตร   |
| พื้นที่รวมประมาณ              | : | 5,930.00 ตารางเมตร   |
| การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์     | : | ชั้นใต้ดิน : ที่จอดรถ และห้องเครื่อง<br>ชั้น 1 : ร้านอาหาร และร้านกาแฟ<br>ชั้น 2-6 : ห้องพัก, โถงทางเดิน และโถงลิฟท์<br>จำนวนห้องพักที่ขออนุญาตประกอบกิจการ โรงแรม 83 ห้อง<br>(รวมห้องพักที่เชื่อมถึงกัน – Connecting Room) จากการสอบถาม<br>ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องชาย จำนวน 104 ห้อง (แยกห้อง<br>Connecting Room ออกจากกัน) |
| รูปแบบอาคาร                   |   |  |
| คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง        | : | ปานกลาง  |
| รูปแบบสถาปัตยกรรม             | : | ปานกลาง  |
| อายุอาคารประมาณ               | : | 31 ปี  |
| สภาพอาคาร                     | : | ดี   |
| การดูแล บำรุงรักษา            | : | ดี   |
| โครงสร้างและวัสดุอาคาร        |   |  |
| โครงสร้างอาคาร                | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก  |
| โครงสร้างคาและวัสดุผนังหลังคา | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก (คาดฟ้า) และ โครงเหล็กมุงด้วยเมทัลชีท  |
| ฝ้าเพดาน                      | : | ยิบซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี  |
| พื้นและวัสดุปูผิวพื้น         | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องหินแกรนิต, กระเบื้องเคลือบ,<br>ไม้ลามิเนต และพรม  |
| ผนังและวัสดุผิว               | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บางส่วนบุด้วยกระเบื้องเคลือบ   |

## รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| ประตู               | : | บานไม้เนื้อแข็ง และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม   |
| หน้าต่าง            | : | บานกระจกกรอบไม้, บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานกระจกเปลือย   |
| พื้นและผนังห้องน้ำ  | : | ปูกระเบื้องหินอ่อน บุกระเบื้องหินอ่อน   |
| สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย | : | ชักโครกแบบนั่งราบ, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ, กระจกเงา และอุปกรณ์อื่นๆตามมาตรฐานทั่วไป |

### งานระบบในอาคาร

ภายในอาคารประกอบด้วย งานระบบต่างๆ ได้ดังนี้.-

|                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
| ระบบไฟฟ้า                    | : | - การไฟฟ้านครหลวง<br>- หม้อแปลงไฟฟ้า<br>- เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) |
| ระบบสุขาภิบาล                | : | มี  |
| ระบบปรับอากาศ                | : | มี  |
| ระบบป้องกันอัคคีภัย          | : | มี  |
| ระบบรักษาความปลอดภัย         | : | มี  |
| ระบบลิฟท์                    | : | ลิฟท์โดยสาร 2 ตัว<br>ลิฟท์ขนของ 1 ตัว   |
| ระบบโทรศัพท์                 | : | มี  |
| การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน | : | เป็น โรงแรม และพื้นที่พาณิชย์กรรม   |
| หมายเหตุ                     | : | -   |

**❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (ส่วนของห้องชุด)**

รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในอาคารชุดซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ : อาคารชุด ตรีนิตี คอมเพล็กซ์

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก

จำนวนชั้น : สูง 2 ชั้น

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก

พื้นที่รวมประมาณ : N/A

คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง

รูปแบบสถาปัตยกรรม : ปานกลาง

อายุอาคารประมาณ : 35 ปี

สภาพอาคาร : ดี

การดูแล บำรุงรักษา : ดี

งานระบบในอาคารชุด

ภายในอาคารประกอบด้วย งานระบบต่างๆ ได้ดังนี้.-

ระบบไฟฟ้า : มี

ระบบสุขาภิบาล : มี

ระบบปรับอากาศ : มี

ระบบป้องกันอัคคีภัย : มี

ระบบรักษาความปลอดภัย : มี

ระบบลิฟท์ : ไม่มี

ระบบบันไดเลื่อน : ไม่มี

ระบบโทรศัพท์ : มี



**รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า (ต่อ)**

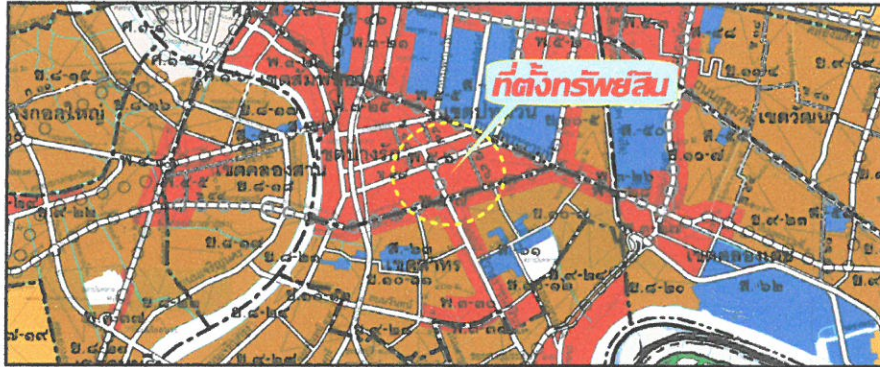
รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

|                              |   |  |
|------------------------------|---|--|
| รายการ                       | : | ห้องชุดที่ประเมินมูลค่า  |
| รายละเอียดทั่วไป             |   |  |
| ห้องชุด                      | : | ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 2 ชั้น   |
| พื้นที่ห้องชุด               | : | 1. ห้องชุดเลขที่ 425/128 พื้นที่ 342.81 ตารางเมตร (ชั้นใต้ดิน)<br>2. ห้องชุดเลขที่ 425/129 พื้นที่ 333.08 ตารางเมตร (ชั้น 1) |
| พื้นที่รวมประมาณ             | : | 675.89 ตารางเมตร (รวม 2 ห้องชุด)   |
| การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์    | : | ใช้เป็นพื้นที่ให้เช่า สำหรับพาณิชยกรรม (ร้านค้าปลีก)   |
| คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง       | : | ปานกลาง  |
| สภาพห้องชุด                  | : | ปานกลาง  |
| การดูแล บำรุงรักษา           | : | ดี   |
| วัสดุภายในห้องชุด            |   |  |
| พื้นและวัสดุปูผิวพื้น        | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องเคลือบ  |
| ผนังและวัสดุผิว              | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และยิบซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี   |
| ฝ้าเพดาน                     | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก  |
| ประตู                        | : | บานเหล็กม้วน และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม   |
| หน้าต่าง                     | : | บานกระจกกรอบอลูมิเนียม   |
| พื้นและผนังห้องน้ำ           | : | ปูกระเบื้องเคลือบ นูกระเบื้องเคลือบ  |
| สุขภัณฑ์                     | : | ชักโครกแบบนั่งราบ, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้า, กระจกเงา และอุปกรณ์อื่นๆตามมาตรฐาน  |
| เครื่องปรับอากาศ             | : | ระบบ Cooling Tower   |
| การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน | : | เป็นห้องชุดพาณิชยกรรม เป็นพื้นที่ให้เช่า   |
| หมายเหตุ                     | : | -  |

## 5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

### 5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ สีแดง พ. 5-6 เป็นที่ดินประเภท “พาณิชยกรรม” (FAR) 1 : 10 (OSR) 3%



### 5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองของ สำนักงานเขตสาทร  
 การขออนุญาตปลูกสร้าง / คัดแปลง / รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อนเสมอ

### 5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยงานราชการใดๆ

### 5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

|  |         |
|--|---------|
| แนวสายไฟฟ้าแรงสูง                                      | : ไม่มี |
| การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่น โดยการจัดการจำยอม | : ไม่มี |
| การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ            | : ไม่มี |
| การรอนสิทธิอื่น ๆ                                      | : ไม่มี |

การตรวจการรอนสิทธิต่าง ๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ทราบตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้นบริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่า

### 5.5 กฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

### 5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

## 6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

### 6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่าง ๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

| การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน |   |                    |
|---|---|--------------------|
| รายละเอียด                              | ข้อดีหรือจุดแข็ง  | ข้อด้อยหรือจุดอ่อน |
| ทำเลที่ตั้ง                             | ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ<br>(Central Business District -CBD)                         | ติดถนนซอย          |
| ลักษณะกายภาพที่ดิน                      | ปรับถมแล้ว สูงกว่าระดับถนนผ่านหน้า<br>0.30 เมตร, รูปแปลงใกล้เคียง<br>สี่เหลี่ยมผืนผ้า |                    |
| การคมนาคม / ถนนหน้าที่ดิน               | สะดวก สถานีรถไฟฟ้า BTS, ทางด่วน /<br>ถนนคอนกรีตกว้างประมาณ 6.0 เมตร                   | -                  |
| สาธารณูปโภค                             | ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์ / ท่อระบายน้ำ  | -                  |
| สภาพแวดล้อม                             | พาณิชยกรรม, สำนักงาน  | -                  |
| ความเจริญ                               | สูง   | -                  |
| สภาพอาคาร                               | ดี  | -                  |
| รูปแบบอาคาร                             | ปานกลาง   | -                  |
| การก่อสร้าง / การตกแต่ง                 | ปานกลาง   | -                  |
| การบำรุงรักษา                           | ดี  | -                  |

### 6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พาณิชยกรรม (ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน) บริษัทมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว

### 6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด มีสมมติฐานอื่น ๆ ดังนี้-

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม และมีใบอนุญาตประกอบกิจการประเภทโรงแรม แต่ปัจจุบันทะเบียนเลขที่ 375 ใบอนุญาตเลขที่ 26/2566 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566 (ตั้งแต่วันที่ 7 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2570) อ้างอิงจากเอกสารที่ได้รับข้อมูลจากกองทุนฯ-ดูเอกสารประกอบแนบท้าย) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้พิจารณาประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานเป็นโรงแรม

#### - แนวโน้มธุรกิจโรงแรมในสถานการณ์ปัจจุบัน

ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับในช่วงปี 2565-2566 โดยคาดว่าในปี 2566 ธุรกิจจะยังฟื้นตัวได้เล็กน้อย เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงกลับมาไม่มากนัก โดยเฉพาะจากจีนที่ยังคงเผชิญอุปสรรคจากนโยบาย Zero-COVID ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลงจากผลของสงครามรัสเซีย-ยูเครน แต่คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเติบโตในอัตราเร่งขึ้นในช่วงปี 2566-2567 และจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นตลาดท่องเที่ยวในประเทศ ด้านอุปทานคาดว่าผู้ประกอบการ โรงแรมรายใหญ่จะยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่อง แม้อาจล่าช้ากว่าแผน ทำให้อัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มยังอยู่ในระดับต่ำเฉลี่ยที่ 45% ในปี 2565 ก่อนจะปรับขึ้นเป็น 55% ในปี 2566 และ 65% ในปี 2567 ซึ่งโดยภาพรวม ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่จะยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกินสูง ในขณะที่อุปสงค์ฟื้นตัวอย่างช้าๆ ทำให้การปรับราคาห้องพักทำได้ยาก

#### แนวโน้มธุรกิจค้าปลีก

ปี 2565 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ปรับตัวขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามภาวะเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐ (2) การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และ (3) ผู้บริโภคกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บนยังมีศักยภาพการใช้จ่ายอยู่มาก นอกจากนี้ การขายสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ยังช่วยกระตุ้นยอดขายได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อของประชาชนส่วนใหญ่ถูกกดดันจากค่าครองชีพที่เร่งขึ้น ทำให้ยอดขายเติบโตไม่มากที่ระดับ 3.0-4.0% สำหรับปี 2566-2568 ธุรกิจได้แรงหนุนการเติบโตที่ระดับเฉลี่ย 4.0-5.0% ต่อปี จาก (1) กำลังซื้อมีแนวโน้มฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตเฉลี่ย 3.0-4.0% ต่อปี (2) จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเพิ่มขึ้นที่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 ภายในปี 2568 (3) การลงทุนโครงการเมกะโปรเจกต์ช่วยเพิ่มการจ้างงานและปริมาณเงินหมุนเวียนในระบบ และ (4) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้านเพิ่มโอกาสสร้างรายได้แก่ธุรกิจ

ทิศทางการดำเนินธุรกิจของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ มีแนวโน้มขยายสาขาหน้าร้านควบคู่กับการพัฒนาช่องทางตลาดออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาโมเดลธุรกิจรูปแบบใหม่ๆ และการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีอย่างแพร่หลายมากขึ้น ซึ่งจะช่วยสร้างความแตกต่างและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจ ท่ามกลางการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงขึ้นจากผู้ประกอบการที่เร่งขยายฐานลูกค้าให้กว้างและครอบคลุมมากขึ้น เพื่อหนุนการเติบโตของรายได้ในระยะยาว

## 7. ภาพรวมของการท่องเที่ยวและตลาดอสังหาริมทรัพย์

### 7.1 ภาพรวมของการท่องเที่ยวกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมการเดินทางท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร ในปี 2565 มีจำนวนนักท่องเที่ยวรวม 38,626,450 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 28,793,993 คน เป็นชาวต่างชาติ 9,832,457 คน ขณะที่ปี พ.ศ.2564 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งปีเท่ากับ 12,571,842 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 11,946,480 คน เป็นชาวต่างชาติ 625,362 คน โดยมีอัตราการหดตัวของนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2564 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกัน คิดเป็น 67.45 % แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยมีอัตรา 58.51 % และช่วงต่างชาติดีมีอัตรา 93.63 % จะเห็นได้ว่ามีอัตราเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาตินอกจากนักท่องเที่ยวชาวไทย

รายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือน (ล้านบาท) พ.ศ. 2565 ประมาณ 340,970,000 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2564 ที่มีรายได้จากผู้มาเยี่ยมชมเยือนประมาณ 62,700,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 81.61 %

#### สรุปข้อมูลผู้มาเยี่ยมชมเยือนกรุงเทพมหานคร ปี 2564– 2565

| ประเภทข้อมูล                       | พ.ศ. 2564  | พ.ศ. 2565  |
|------------------------------------|------------|------------|
| <b>ผู้มาเยี่ยมชมเยือน</b>          |            |            |
| ชาวไทย                             | 11,946,480 | 27,793,993 |
| ชาวต่างชาติ                        | 625,362    | 9,832,457  |
| <b>รายได้หมุนเวียน (ล้านบาท)</b>   |            |            |
| ชาวไทย                             | 52,546.78  | 142,276.82 |
| ชาวต่างชาติ                        | 10,153.13  | 198,693.26 |
| <b>อัตราการเข้าพักแรม (ร้อยละ)</b> | 13.04      | 46.59      |
| <b>จำนวนผู้เข้าพักแรม</b>          | 4,566,557  | 17,187,292 |

ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

### 7.2 ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในสถานการณ์ปัจจุบัน

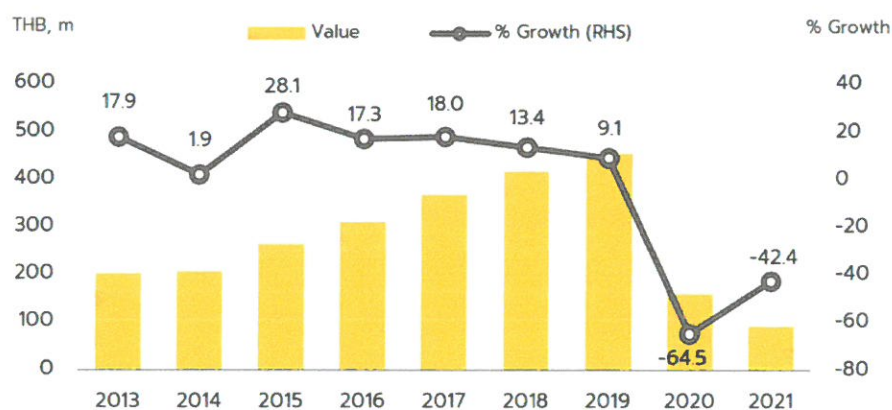
- โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต): ปี 2565 ยังคงซบเซา เนื่องจากต้องพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ก่อนจะเร่งตัวขึ้นในปี 2566-2567 คาดรายได้ทยอยฟื้นตัวตามความต้องการเดินทางท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติในอีก 2-3 ปีข้างหน้า โดยอัตราเข้าพักประมาณ 65%-70% (เทียบกับ 79% ในปี 2562)

- โรงแรมในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง เนื่องจากส่วนใหญ่เน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวคนไทย จึงได้อานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ โดยอัตราเข้าพักน่าจะอยู่ที่ 50%-52% (เทียบกับ 66% ในปี 2562)
- โรงแรมในจังหวัดทั่วไป: แนวโน้มภาวะธุรกิจโดยรวมอาจยังฟื้นตัวช้า แม้จะได้รับแรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศ เนื่องจากจังหวัด/พื้นที่ส่วนใหญ่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านเพื่อไปจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค/แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ทำให้รายได้และอัตราการเข้าพักมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำกว่า 2 พื้นที่ดังกล่าวข้างต้น

ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่ยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งจากธุรกิจเดียวกันและธุรกิจบริการที่พักรูปแบบอื่น และเมื่อผนวกกับอุปสงค์ต่อการท่องเที่ยวโดยรวมที่ยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั้งประเทศอยู่ที่ 45% 55% และ 65% ในปี 2565 , 2566 และ 2567 ตามลำดับ (เทียบกับ 71.4% ในปี 2562) ทำให้การปรับราคาห้องพักจึงยังคงทำได้อย่างจำกัด

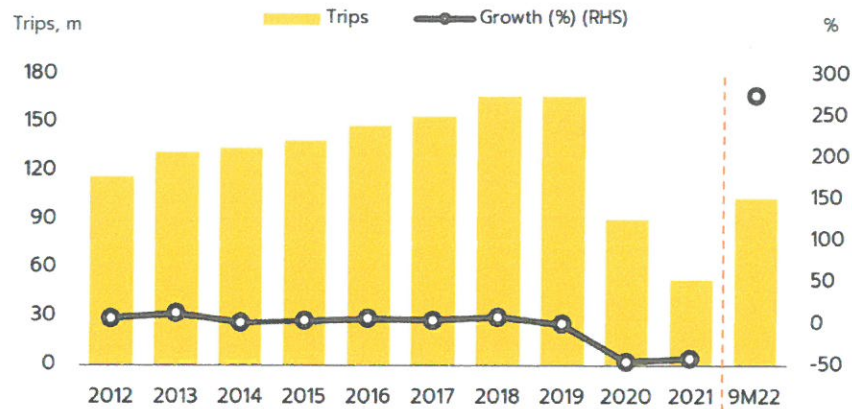
### ข้อมูลพื้นฐาน

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 ทั้งนี้รายได้ของธุรกิจโรงแรมมาจากการขายห้องพักเป็นหลัก คิดเป็นสัดส่วน 65-70% ของรายได้ทั้งหมด รองลงมาคือ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (สัดส่วน 25%) โดยโรงแรมขนาดกลางขึ้นไปที่อยู่ในระดับ 4-5 ดาว มีสัดส่วนรายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่มมากกว่าโรงแรมขนาดเล็ก ที่เหลือเป็นรายได้อื่นๆ (สัดส่วน 5-10%) เช่น บริการซักรีด ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า



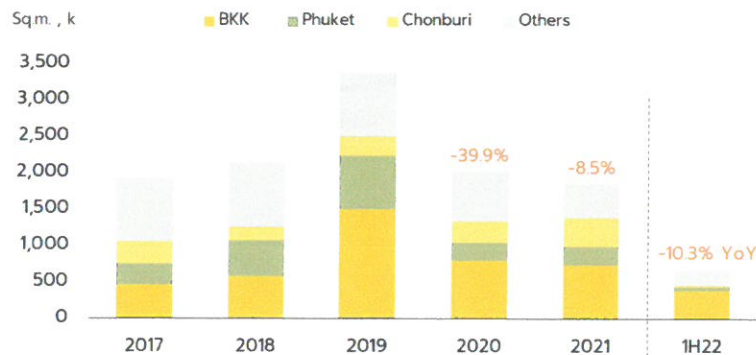
Source: Office of The National Economic and Social Development Council (NESDC)

ด้านตลาดนักท่องเที่ยวไทยที่เดินทางในประเทศ (Thai tourists or domestic tourism market) มีการเดินทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอยู่ที่ 144.8 ล้านทริปต่อปี หรือเติบโตเฉลี่ย 5.5% ต่อปี ในช่วง 2555-2562 ผลจาก (1) การออกมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการลดหย่อนภาษีจากภาครัฐ การจัดมหกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาคเอกชนที่มีมาอย่างต่อเนื่องทุกปี (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



Source: MOTS

- จำนวนห้องพักทั่วประเทศมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอัตราชะลอลง สะท้อนจากพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมปี 2564 (ซึ่งถึงจำนวนห้องพักใหม่จะเข้าตลาดในอีก 1-2 ปีข้างหน้า) อยู่ที่ 1.8 ล้าน ตร.ม. ลดลง -8.5% โดยจังหวัดที่มีพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมมากที่สุด ได้แก่ กรุงเทพฯ 7.5 แสน ตร.ม. (สัดส่วน 40% ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมทั่วประเทศ) หดตัว -7.0% ตามภาวะตลาดนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะต่างชาติที่ยังชะงัก รongลงมา คือ ชลบุรี 4.0 แสน ตร.ม. (สัดส่วน 22%) เพิ่มขึ้น 38.3% แรงหนุนจากโครงการลงทุนในพื้นที่ EEC เพื่อรองรับอุปสงค์ภาคอุตสาหกรรมและท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต



Sources: REIC, Krungsri Research

Note: The data includes only new construction permits for hotels (hotels, guest houses and dormitories) and excludes renovations and extensions. From May 12, 2005, serviced apartments have had to apply for a hotel construction permit.

รูปแบบการลงทุน ส่วนใหญ่เป็นการขยายจำนวนโรงแรมระดับกลาง (3-4 ดาว) และโรงแรมราคาประหยัด (Budget hotel) ของผู้ประกอบการรายใหญ่ในจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค แหล่งท่องเที่ยว และเมืองชายแดนซึ่งได้รับประโยชน์จากความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้าน อาทิ แบรินด์ Hop Inn (บมจ.เอราวัณ กรุ๊ป) แบรินด์ Fortune D (บมจ. ซี.พี. แลนด์) และ แบรินด์ COSI (บมจ. โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า) เป็นต้น ขณะที่เครือข่ายโรงแรมไทยและต่างชาติยังคงมีการลงทุนต่อเนื่องตั้งแต่โรงแรมราคาประหยัดจนถึงหรูหรารวมทั้งในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก เนื่องจากยังมีความเชื่อมั่นในศักยภาพของการท่องเที่ยวของไทยในระยะยาว โดยเฉพาะการเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมของนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก (อาทิ กรุงเทพฯ และภูเก็ต) ทั้งนี้ จากข้อมูลของ TOPHOTELPROJECTS construction database (เผยแพร่ มีนาคม 2565) ระบุว่าจะมีโรงแรม 120 แห่ง จำนวน 29,861 ห้องเปิดบริการช่วงปี 2565-2569 แบ่งเป็นโรงแรมระดับ First Class 64 โครงการ จำนวน 17,666 ห้อง และระดับ Luxury 56 โครงการ จำนวน 12,195 ห้อง และหากจำแนกเป็นพื้นที่พบว่ากรุงเทพฯ มีจำนวนโรงแรมมากที่สุด 47 โครงการ จำนวน 12,089 ห้อง ภูเก็ต 16 โครงการ จำนวน 3,383 ห้อง และชลบุรี (พัทยา) 15 โครงการ จำนวน 4,896 ห้อง สำหรับปี 2565 จะมีโรงแรมเปิดใหม่ 38 โครงการ และสูงสุดในปี 2568 จำนวน 42 โครงการ อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจาก COVID-19 ที่ยังมีอยู่ และภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลง อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการเลื่อนแผนลงทุนออกไปจากกำหนดเดิม

อัตราการเข้าพักปี 2565 จะยังอยู่ในระดับต่ำที่ 45% และจะทยอยปรับขึ้นในช่วงปี 2566-2567 โดยในพื้นที่ท่องเที่ยวหลัก อัตราการเข้าพักน่าจะยังต่ำกว่าระดับปกติที่ 70-80% เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่กลับมาเต็มที่ จากข้อจำกัดหลายด้าน อาทิ เงื่อนไขการอนุญาตนักท่องเที่ยวออกนอกประเทศของประเทศต้นทาง ธุรกิจการบินทั่วโลกที่ยังฟื้นตัวอย่างประปราย อีกทั้งประเทศต่างๆ มีแนวโน้มจะสนับสนุนให้ประชากรของตนเองท่องเที่ยวภายใน ประเทศเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ

- สำหรับปัจจัยเสี่ยงที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภาวะการท่องเที่ยว ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ได้แก่ ความขัดแย้งระหว่างประเทศ (Geopolitical conflict) ได้แก่ สงครามรัสเซีย-ยูเครน และความขัดแย้งระหว่างจีนกับสหรัฐฯ ในประเด็นไต้หวัน หากสถานการณ์ยืดเยื้อยาวนานจะส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของเศรษฐกิจโลกและตลาดท่องเที่ยวต่างชาติ โดยราคาน้ำมันที่อาจทรงตัวสูงจะเพิ่มต้นทุนการเดินทาง ทั้งในส่วนของนักท่องเที่ยวระยะไกล โดยเฉพาะตลาดยุโรปและสหรัฐฯ รวมทั้งนักท่องเที่ยวไทยที่จะระมัดระวังค่าใช้จ่ายด้านการเดินทางมากขึ้น

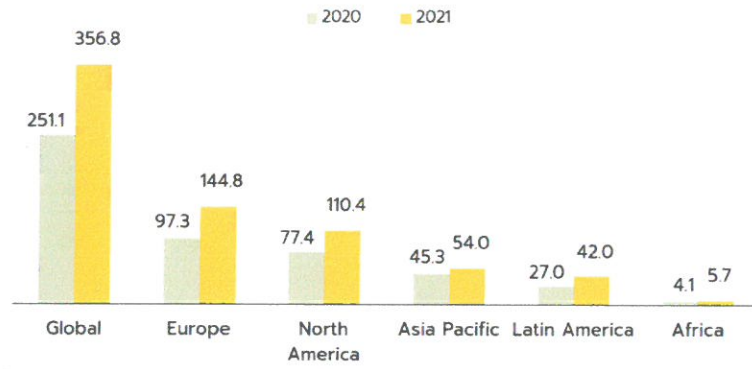
- ด้านภาวะการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจาก

- 1) คู่แข่งในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เนื่องจากผู้ประกอบการ โรงแรมยังคงขยายการลงทุนในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักและเมืองศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง ทั้งการลงทุนเองและการบริหารจัดการ (ส่วนใหญ่เป็นรายใหญ่ที่มีเครือข่ายหรือเชนโรงแรม)

- 2) การแข่งขันจากบริการทดแทน อาทิ อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม โดยยังมีการเปิดให้เช่าเป็นรายวัน (ซึ่งถือว่าผิดกฎหมายตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547) และส่วนใหญ่มีราคาเช่าเฉลี่ยต่ำกว่าโรงแรม รวมถึงสตาร์ทอัพอย่าง Airbnb ที่ทยอยเข้าสู่ตลาดที่พัก โดยปี 2564 จำนวนคืนพักของ Airbnb ในเอเชียแปซิฟิกโตถึง 20% สร้างแรงกดดันต่อรายได้ของธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะกลุ่ม SMEs เนื่องจากต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาเชิงดุเดือด



(Nights, m)



Source: alltherooms.com

## 8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้นำหลักเกณฑ์ มูลค่าตลาด เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสมมติฐานประกอบของการประเมินเฉพาะในรายงานนี้โดยมูลค่าตลาดหมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควรและโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือได้ว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ

### 8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด มีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานโดยไม่มีเงื่อนไขและข้อจำกัดพิเศษอื่น และไม่ได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆจากผู้ว่าจ้าง

### 8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/สมมติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม และสมมติฐานพิเศษอื่นๆ

### 8.4 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติมสมมติฐานพิเศษหรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นทางการและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินคือ

วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจสอบความถูกต้องของผลสรุป

## 9. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้พิจารณา และ คำนึงถึงปัจจัย รายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัดและสมมติฐาน ตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใด ซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ วันที่ 11 สิงหาคม 2566 ดังต่อไปนี้ :

ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดย " วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)" แบบ Discounted Cash Flow เป็นวิธีที่เหมาะสม ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) แล วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) เป็นวิธีสอบทานความถูกต้องของมูลค่า และสามารถสรุปผลการประเมิน ทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ดังนี้:-

|  |                 |          |  |
|--|-----------------|----------|--|
| <b>มูลค่าตลาดของทรัพย์สินทั้งสองส่วน</b> | <b>เป็นเงิน</b> | <b>:</b> | <b>486,000,000.-บาท</b><br><b>(-สี่ร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน-)</b> |
|--|-----------------|----------|--|

**หมายเหตุ** มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ (Property Level) โดยไม่พิจารณาสัญญาเช่าชั่วคราวที่กองทุนฯทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เนื่องจากไม่สามารถแยกค่าเช่าของแต่ละทรัพย์สินได้ เป็นลักษณะสัญญา รวมทั้งกลุ่ม (ประกอบด้วย 4 ส่วน) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรม ศรีนิคส์ สิลม (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชย์กรรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ไม่มีปัญหา หรือภาระผูกพันใดๆ ตามเงื่อนไข และสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

### คำรับรองของผู้ประเมินราคา

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัทฯ และผู้ประเมิน ขอรับรองว่า ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินอย่างระมัดระวัง โดยได้คำนึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และขอรับรองว่า บริษัทฯ และผู้ประเมิน ไม่มีส่วนได้เสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ในทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าทั้งในทางตรงหรือโดยทางอ้อม

### ขอแสดงความนับถือ

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด



(นายสรชัย โพธิ์จันทร์)

เจ้าหน้าที่สำรวจ และประเมินมูลค่า



(นายคมสันต์ เกษราพงศ์)

ผู้ประเมินหลัก

เลขที่ วฒ.233



(นายชัยณพงศ์ มัญยานนท์)

เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ และผู้ประเมินหลัก  
ชั้นสามัญ สม.386

## ภาคผนวก ก

### 1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

#### ข้อมูลที่ 1

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| ประเภททรัพย์สิน         | : | ที่ดินว่างเปล่า  |
| ที่ตั้ง                 | : | ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) แยกเข้าซอยไม่มีชื่อ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร |
| ค่าพิกัด                | : | 13.725267 / 100.531073   |
| เนื้อที่ดิน             | : | 0-1-00.0 ไร่ (100.0 ตารางวา)                                     |
| รูปแปลงที่ดิน           | : | สี่เหลี่ยมผืนผ้า   |
| หน้ากว้าง               | : | หน้ากว้างติดถนน 15.00 เมตร                                       |
| ระดับดิน                | : | เสมอระดับถนน   |
| ลักษณะผิวจราจร          | : | ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 1 ช่องจราจร                           |
| ความกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 3.00 เมตร เขตทาง 3.00 เมตร                              |
| สาธารณูปโภค             | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ                           |
| ผังเมือง                | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.) :10 / (OSR.) : 3 %          |
| ข้อกำหนดอื่นๆ           | : | กฎหมายควบคุมอาคาร  |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด    | : | ค้าพาณิชยกรรม  |
| ราคา                    | : | 80,000,000.00 บาท (800,000.00 บาท/ตารางวา)                       |
| เงื่อนไข                | : | เสนอขาย  |
| วัน/เดือน/ปี            | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566                                      |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล     | : | คุณ ตึก  |
| สถานที่ดินต่อ/โทรศัพท์  | : | 08-1732-9399   |



**ข้อมูลที่ 2**

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| ประเภททรัพย์สิน        | : | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 24 ยูนิต   |
| ที่ตั้ง                | : | ซอยสีลม 11 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร   |
| ค่าพิกัด               | : | 13.724252 / 100.525284   |
| เนื้อที่ดิน            | : | 0-2-30.0 ไร่ (230.0 ตารางวา)   |
| รูปแปลงที่ดิน          | : | สี่เหลี่ยมผืนผ้า   |
| หน้ากว้าง              | : | หน้ากว้างติดถนน 20.00 เมตร   |
| ระดับดิน               | : | เสมอระดับถนน   |
| ลักษณะผิวจราจร         | : | ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 2 ช่องจราจร   |
| คามกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 4.00 เมตร เขตทาง 5.00 เมตร  |
| สาธารณูปโภค            | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ   |
| ผังเมือง               | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%   |
| ข้อกำหนดอื่นๆ          | : | กฎหมายควบคุมอาคาร  |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด   | : | ด้านพาณิชยกรรม   |
| ราคา                   | : | 184,000,000.00 บาท (ผู้ขายไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากมีสภาพเก่า)<br>(800,000.00 บาท/ตารางวา) |
| เงื่อนไข               | : | เสนอขาย  |
| วัน/เดือน/ปี           | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566  |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล    | : | คุณ อาร์   |
| สถานที่ดินต่อ/โทรศัพท์ | : | 08-1903-0805   |



**ข้อมูลที่ 3**

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| ประเภททรัพย์สิน         | : | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้านเดี่ยว จำนวน 2 หลัง   |
| ที่ตั้ง                 | : | ซอยสาทร 8 ถนนสาทร กรุงเทพมหานคร  |
| ค่าพิกัด                | : | 13.723268,100.531610   |
| เนื้อที่ที่ดิน          | : | 0-2-56.0 ไร่ (256.0 ตารางวา)   |
| รูปแปลงที่ดิน           | : | สี่เหลี่ยมผืนผ้า   |
| หน้ากว้าง               | : | หน้ากว้างติดถนน 26.00 เมตร   |
| ระดับดิน                | : | เสมอรระดับถนน  |
| ลักษณะผิวจราจร          | : | ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 2 ช่องจราจร  |
| ความกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 7.00 เมตร  |
| สาธารณูปโภค             | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ   |
| ผังเมือง                | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.) :10 / (OSR.) : 3 %  |
| ข้อกำหนดอื่นๆ           | : | กฎหมายควบคุมอาคาร  |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด    | : | ด้านพาณิชยกรรม   |
| ราคา                    | : | 230,400,000.00 บาท (ผู้ขายไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากมีสภาพเก่า)<br>900,000.00 บาท/ตารางวา |
| เงื่อนไข                | : | เสนอขาย  |
| วัน/เดือน/ปี            | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566  |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล     | : | คุณ วีรเมศวร์  |
| สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์  | : | 08-2850-7119   |



#### ข้อมูลที 4

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| ประเภททรัพย์สิน        | : | ที่ดินว่างเปล่า  |
| ที่ตั้ง                | : | ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร                       |
| ค่าพิกัด               | : | 13.724919, 100.533611                                    |
| เนื้อที่ดิน            | : | 0-1-85.0 ไร่ (185.0 ตารางวา)                             |
| รูปแปลงที่ดิน          | : | หลายเหลี่ยม (คล้ายรูปมดอืด)                              |
| หน้ากว้าง              | : | หน้ากว้างคิดถนน 3.00 เมตร                                |
| ระดับดิน               | : | เสมอรระดับถนน  |
| ลักษณะผิวจราจร         | : | ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 8 ช่องจราจร                    |
| คามกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 5.00 เมตร เขตทาง 6.00 เมตร                      |
| สาธารณูปโภค            | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ                   |
| ผังเมือง               | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.) : 10 / (OSR.) : 3 % |
| ข้อกำหนดอื่นๆ          | : | กฎหมายควบคุมอาคาร  |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด   | : | ด้านพาณิชยกรรม   |
| ราคา                   | : | 950,000.00 บาท/ตารางวา                                   |
| เงื่อนไข               | : | เสนอขาย  |
| วัน/เดือน/ปี           | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566                              |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล    | : | คุณกอล์ฟ   |
| สถานที่ดินต่อ/โทรศัพท์ | : | 09-6879-3245   |



| <b>ข้อมูล 5</b>   |   |
|-------------------|---|
| ชื่อโรงแรม        | : โรงแรมไอ เรสซิเดนซ์ สีลม  |
| ที่ตั้ง           | : เลขที่ 93 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์  |
| ค่าพิกัด          | : 13.723631, 100.529970   |
| รายละเอียดโครงการ | : Silom I Residence Silom Hotel ตั้งอยู่ในทำเลหลักติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ชองนนตรี โรงแรมแห่งนี้เป็นที่พักมีดีไซน์และมีสไตล์ ให้บริการสระว่ายน้ำแบบอินฟินิตี้ที่งดงามและห้องอาหารบนชั้นดาดฟ้า ท่านสามารถใช้บริการอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรีทั่วบริเวณ |
| สภาพโรงแรม        | : ปานกลาง   |
| โทร.              | : 0-2267-9700   |

| แบบห้อง  | พื้นที่ (ตร.ม.) | วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน   | ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) |
|--|-----------------|----------------------------|------------------------|
|  |                 | ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน) |                        |
| แบบห้องดีลักซ์ (Deluxe)                        | 25.0            | 839.00                     | 33.56                  |
| แบบห้องพรีเมียร์ ดีลักซ์ (Premier Deluxe)      | 34.0            | 1,079.00                   | 31.74                  |
| แบบห้องเอ็กเซคิวทีฟ ดีลักซ์ (Executive Deluxe) | 38.0            | 1,357.00                   | 35.71                  |
| <b>เฉลี่ย</b>                                  | <b>32.33</b>    | <b>1,091.67</b>            | <b>33.67</b>           |

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักข้างต้นไม่รวมอาหารเช้า

- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

ที่มา : [www.Agoda.com](http://www.Agoda.com)





| <b>ข้อมูลที่ 6</b> |  |
|--------------------|--|
| ชื่อโรงแรม         | : โรงแรม ฟูราม่า เอกซ์คลูซีฟ สาทร กรุงเทพฯ   |
| ที่ตั้ง            | : เลขที่ 59 สีลม ซอย3 (พิพัฒน์ 2), ถนน สีลม  |
| ค่าพัก             | : 13.723866 , 100.531006   |
| รายละเอียดโครงการ  | : Furama Xclusive Sathorn ตั้งอยู่ใจกลางย่านสีลม ให้บริการที่พักสไตล์บูติก พร้อมอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรี รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สระว่ายน้ำกลางแจ้งพร้อมพื้นที่อาบแดด ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสช่องนนทรีเดินเพียง 3 นาที<br><br>Furama Xclusive Sathorn ตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสีลม 1 กิโลเมตร |
| สภาพโรงแรม         | : ปานกลาง  |
| โทร.               | : 0-2266-8030  |

| แบบห้อง                    | พื้นที่ (ตร.ม.) | วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน   | ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) |
|----------------------------|-----------------|----------------------------|------------------------|
|                            |                 | ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน) |                        |
| แบบห้องดีลักซ์ (Deluxe )   | 34.00           | 1,151.00                   | 33.85                  |
| แบบห้องพรีเมียร์ (Premier) | 40.00           | 1,342.00                   | 33.55                  |
| เฉลี่ย                     | 37.00           | 1,246.50                   | 33.70                  |

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักข้างต้นไม่รวมอาหารเช้า

- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

ที่มา : [www.Agoda.com](http://www.Agoda.com)



| <b>ข้อมูลที่ 7</b> |  |
|--------------------|--|
| ชื่อโรงแรม         | : โรงแรม Furama Silom  |
| ที่ตั้ง            | : เลขที่ 533 ถนนสีลม   |
| ค่าพิกัด           | : 13.725023 , 100.525429   |
| รายละเอียดโครงการ  | : Furama Silom Hotel ให้บริการที่พักเรียบง่ายในทำเลใจกลางเมือง พร้อมห้องครัวขนาดเล็ก และทิวทัศน์เมือง ห่างจากศูนย์การค้าเอ็มบีเคประมาณ 2 กม. ประกอบด้วยสระว่ายน้ำบนคาเฟ่ และเมนูอาหารเข้าอันหลากหลาย |
| สภาพโรงแรม         | : ปานกลาง  |
| โทร.               | : 0-2688-6888  |

| แบบห้อง                                     | พื้นที่ (ตร.ม.) | วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน   | ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) |
|---|-----------------|----------------------------|------------------------|
|   |                 | ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน) |                        |
| แบบห้องซูพีเรีย (Superior)                  | 40.00           | 1,268.00                   | 31.70                  |
| แบบห้องดีลักซ์ (Deluxe )                    | 40.00           | 1,433.00                   | 35.83                  |
| แบบห้องเอ็กsekคิวทีฟ คลับ (Executive Club)  | 40.00           | 2,064.00                   | 51.60                  |
| แบบห้องเอ็กsekคิวทีฟ สวีท (Executive Suite) | 58.00           | 2,999.00                   | 51.71                  |
| เฉลี่ย                                      | 44.50           | 1,687.67                   | 34.44                  |

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักข้างต้นไม่รวมอาหารเช้า

- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

ที่มา : [www.Agoda.com](http://www.Agoda.com)



| <b>ข้อมูลที่ 8</b> |  |
|--------------------|--|
| ชื่อโรงแรม         | : แฮฟฟ์เมต เมต แวงค็อก สีลม บาย ครอส คอลเลคชั่น  |
| ที่ตั้ง            | : เลขที่ 188-188/1 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์  |
| ค่าพิกัด           | : 13.723910 , 100.529636   |
| รายละเอียดโครงการ  | : Haven't Met Hotel Silom มีอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรีและพื้นที่จอดรถส่วนตัวฟรี ตั้งอยู่ในใจกลางเขตสีลมในกรุงเทพฯ ติดกับสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอสช่องนนทรี และผู้เข้าพักสามารถสัมผัสบรรยากาศที่มีชีวิตชีวาของกรุงเทพฯ ที่อยู่โดยรอบโดยใช้เวลาเดินเพียงครู่เดียว |
| สภาพโรงแรม         | : ปานกลาง  |
| โทร.               | : 0-2233-4442  |

| แบบห้อง                               | พื้นที่ (ตร.ม.) | วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน   | ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) |
|---------------------------------------|-----------------|----------------------------|------------------------|
|                                       |                 | ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน) |                        |
| แบบห้อง ห้องพักมุมเมือง (City Corner) | 25.00           | 1,694.00                   | 67.76                  |
| แบบห้อง ซิตี้ (City Room)             | 20.00           | 1,493.00                   | 74.65                  |
| แบบห้อง ซิตี้ สตูดิโอ (City Studio)   | 24.00           | 1,716.00                   | 71.50                  |
| เฉลี่ย                                | 23.00           | 1,634.33                   | 71.30                  |

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักข้างต้นไม่รวมอาหารเช้า

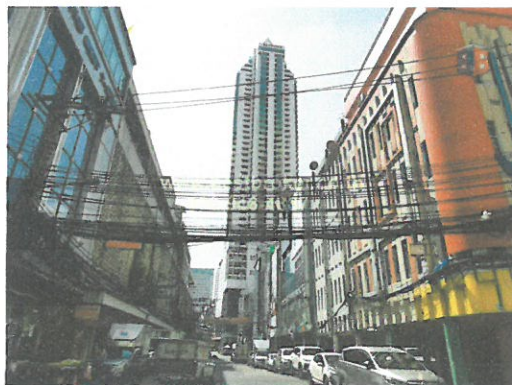
- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

ที่มา : [www.Agoda.com](http://www.Agoda.com)



**ข้อมูลที 9**

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| ประเภททรัพย์สิน        | : | ห้องชุดพาณิชยกรรม  |
| ที่ตั้ง                | : | อาคารไพบย 1 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร  |
| ค่าพิกัด               | : | 13.752984 , 100.539437   |
| พื้นที่ห้องชุด         | : | 24.00 ตารางเมตร  |
| ชั้นที่                | : | ใต้ดิน   |
| ลักษณะผิวจราจร         | : | ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร  |
| กวมกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร  |
| สาธารณูปโภค            | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ   |
| ผังเมือง               | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%                          |
| ข้อกำหนดอื่นๆ          | : | กฎหมายควบคุมอาคาร  |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด   | : | ด้านพาณิชยกรรม   |
| ราคา                   | : | 10,000,000.00 บาท (416,666.00 บาท/ตารางเมตร)                                   |
|                        | : | ค่าเช่า 25,000.00 บาท/เดือน หรือ 1,041.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน (เช่าสัญญา 1 ปี) |
| เงื่อนไข               | : | เสนอขาย-เช่า   |
| วัน/เดือน/ปี           | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566  |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล    | : | คุณ จริญญา   |
| สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ | : | 08-6556-6709   |



**ข้อมูลที 10**

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน        | : | ห้องชุดพาณิชย์กรรม                                    |
| ที่ตั้ง                | : | อาคาร โบบีทาวน์เวอร์ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพมหานคร        |
| ค่าพิกัด               | : | 13.754241 , 100.515790                                |
| พื้นที่ห้องชุด         | : | 30.86 ตารางเมตร                                       |
| ชั้นที่                | : | 5   |
| ลักษณะผิวจราจร         | : | ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 4 ช่องจราจร                 |
| กामกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 12.00 เมตร เขตทาง 14.00 เมตร                 |
| สาธารณูปโภค            | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ                |
| ผังเมือง               | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3% |
| ข้อกำหนดอื่นๆ          | : | กฎหมายควบคุมอาคาร                                     |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด   | : | ด้านพาณิชย์กรรม                                       |
| ราคา                   | : | 7,900,000.00 บาท ( 255,994.00 บาท/ตารางเมตร)          |
| เงื่อนไข               | : | เสนอขาย   |
| วัน/เดือน/ปี           | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566                           |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล    | : | คุณ แม็ค  |
| สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ | : | 08-3069-2284  |



**ข้อมูลที่ 11**

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน        | : | ห้องชุดพาณิชยกรรม   |
| ที่ตั้ง                | : | เลขที่ 130/80 อาคารไบฮอค 1 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร                              |
| ค่าพิกัด               | : | 13.752984 , 100.539437  |
| พื้นที่ห้องชุด         | : | 25.50 ตารางเมตร   |
| ชั้นที่                | : | 1   |
| ลักษณะผิวจราจร         | : | ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร   |
| กामกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร   |
| สาธารณูปโภค            | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ  |
| ผังเมือง               | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%                              |
| ข้อกำหนดอื่นๆ          | : | กฎหมายควบคุมอาคาร   |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด   | : | ด้านพาณิชยกรรม  |
| ราคา                   | : | 6,323,000.00 บาท/ ( 247,960.00 บาท/ตารางเมตร)<br>ราคาโปรโมชั่นก่อน 31 ตุลาคม 2566 |
| เงื่อนไข               | : | เสนอขาย   |
| วัน/เดือน/ปี           | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566   |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล    | : | คุณบูร โซติ (ทรัพย์สินอาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน))                                |
| สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ | : | 08-6414-1551 รหัสโทรศัพท์ 17-88-00201   |



**ข้อมูลที่ 12**

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| ประเภททรัพย์สิน        | : | ห้องชุดพาณิชยกรรม                                      |
| ที่ตั้ง                | : | เลขที่ 130/196 อาคารใบหยก 1 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร  |
| ค่าพิักัด              | : | 13.752984 , 100.539437                                 |
| พื้นที่ห้องชุด         | : | 28.85 ตารางเมตร  |
| ชั้นที่                | : | 3  |
| ลักษณะผิวจราจร         | : | ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร                  |
| กามกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร                  |
| สาธารณูปโภค            | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ                 |
| ผังเมือง               | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%   |
| ข้อกำหนดอื่นๆ          | : | กฎหมายควบคุมอาคาร                                      |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด   | : | ค้าพาณิชยกรรม  |
| ราคา                   | : | 7,890,000.00 บาท/ ( 273,483.00 บาท/ตารางเมตร)          |
|                        | : |  |
| เงื่อนไข               | : | เสนอขาย  |
| วัน/เดือน/ปี           | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566                            |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล    | : | ฝ่ายขายและส่งเสริมกิจกรรมการขาย บสส. รหัสทรัพย์ 8Z6958 |
| สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ | : | 0-2686-1888  |



**ข้อมูลที 13**

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| ประเภททรัพย์สิน        | : | พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม   |
| ที่ตั้ง                | : | อาคารพาณิชย์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร   |
| ค่าพิกัด               | : | 13.728667, 100.534362  |
| พื้นที่ห้องชุด         | : | 80.00 ตารางเมตร  |
| ชั้นที่                | : | 1  |
| ลักษณะผิวจราจร         | : | ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร  |
| กामกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร  |
| สาธารณูปโภค            | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ   |
| ผังเมือง               | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%   |
| ข้อกำหนดอื่นๆ          | : | กฎหมายควบคุมอาคาร  |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด   | : | ค้าพาณิชย์กรรม   |
| ราคา                   | : | ค่าเช่า 60,000.00 บาท/เดือน ( 750.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน)<br>: ค่าน้ำ 25.00 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้า 7.75 บาท/หน่วย (สัญญาเช่า 3 ปี) |
| เงื่อนไข               | : | เสนอเช่า   |
| วัน/เดือน/ปี           | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566  |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล    | : | คุณ นริสา  |
| สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ | : | 08-0994-2209   |





**ข้อมูลที่ 14**

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| ประเภททรัพย์สิน        | : | พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม   |
| ที่ตั้ง                | : | อาคาร ลิเบอร์ตี้ สแควร์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร  |
| ค่าพิกัด               | : | 13.727810, 100.532979  |
| พื้นที่ห้องชุด         | : | 110.00 ตารางเมตร   |
| ชั้นที่                | : | 1  |
| ลักษณะผิวจราจร         | : | ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร  |
| กामกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร  |
| สาธารณูปโภค            | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ   |
| ผังเมือง               | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%   |
| ข้อกำหนดอื่นๆ          | : | กฎหมายควบคุมอาคาร  |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด   | : | ด้านพาณิชย์กรรม  |
| ราคา                   | : | เช่า 297,000.00 บาท/เดือน (เฉลี่ย 2,700.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน)<br>ทำสัญญา 3 ปี<br>ค่าน้ำ 25.00 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย (สัญญาเช่า 3 ปี) |
| เงื่อนไข               | : | ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร  |
| วัน/เดือน/ปี           | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566  |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล    | : | คุณเบญญ  |
| สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ | : | 09-1878-2453   |



### ข้อมูลที่ 15

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| ประเภททรัพย์สิน        | : | พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม   |
| ที่ตั้ง                | : | อาคารสีลม 64 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร   |
| ค่าพิกัด               | : | 13.728384, 100.533432  |
| พื้นที่ห้องชุด         | : | 230.00 ตารางเมตร   |
| ชั้นที่                | : | 1 (ห้องด้านหน้า)   |
| ลักษณะผิวจราจร         | : | ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร   |
| กามกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร  |
| สาธารณูปโภค            | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ   |
| ผังเมือง               | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%  |
| ข้อกำหนดอื่นๆ          | : | กฎหมายควบคุมอาคาร  |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด   | : | ด้านพาณิชย์กรรม  |
| ราคา                   | : | ค่าเช่า 609,500.00 บาท/เดือน (2,650.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน)<br>: ค่าน้ำ 20.00 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้า 7.00 บาท/หน่วย (สัญญาเช่า 3 ปี) |
| เงื่อนไข               | : | เสนอเช่า   |
| วัน/เดือน/ปี           | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566  |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล    | : | คุณยศ  |
| สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ | : | 08-6907-9268   |



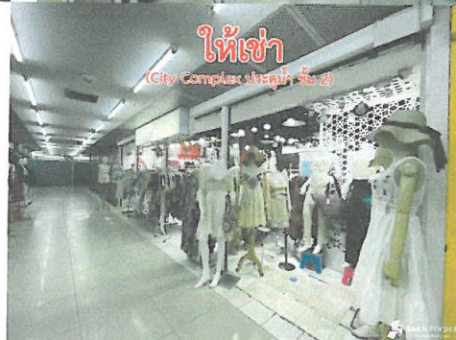
### ข้อมูลที่ 16

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| ประเภททรัพย์สิน         | : | พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม   |
| ที่ตั้ง                 | : | อาคารสีลม 64 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร                              |
| ค่าพิกัด                | : | 13.728384, 100.533432   |
| พื้นที่ห้องชุด          | : | 105.00 ตารางเมตร  |
| ชั้นที่                 | : | 1 (ห้องด้านในติดลิฟท์)  |
| ลักษณะผิวจราจร          | : | ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร                           |
| ความกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร                           |
| สาธารณูปโภค             | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ                          |
| ผังเมือง                | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%            |
| ข้อกำหนดอื่นๆ           | : | กฎหมายควบคุมอาคาร   |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด    | : | ด้านพาณิชยกรรม  |
| ราคา                    | : | ค่าเช่า 131,250.00 บาท/เดือน (1,250.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน)     |
|                         | : | ค่าน้ำ 20.00 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้า 7.00 บาท/หน่วย (สัญญาเช่า 3 ปี) |
| เงื่อนไข                | : | เสนอเช่า  |
| วัน/เดือน/ปี            | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566                                     |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล     | : | คุณยศ   |
| สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์  | : | 08-6907-9268  |



### ข้อมูลที 17

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| ประเภททรัพย์สิน         | : | พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก   |
| ที่ตั้ง                 | : | อาคาร ซิตี้ คอมเพล็กซ์ ประตูน้ำ ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร          |
| ค่าพิกัด                | : | 13.750964 , 100.539640   |
| พื้นที่ห้องชุด          | : | 14.60 ตารางเมตร  |
| ชั้นที่                 | : | 2  |
| ลักษณะผิวจราจร          | : | ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร                               |
| ความกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร                              |
| สาธารณูปโภค             | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ                             |
| ผังเมือง                | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%              |
| ข้อกำหนดอื่นๆ           | : | กฎหมายควบคุมอาคาร  |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด    | : | ด้านพาณิชยกรรม   |
| ราคา                    | : | เช่า 50,000.00 บาท/เดือน (3,448.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) สัญญา 3 ปี |
| เงื่อนไข                | : | เสนอเช่า   |
| วัน/เดือน/ปี            | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566  |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล     | : | คุณ ฝ่าย   |
| สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์  | : | 08-8946-1942   |



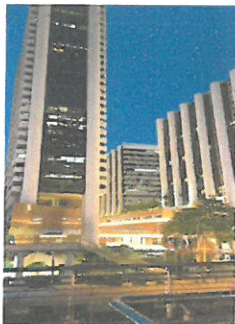
### ข้อมูลที่ 18

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| ประเภททรัพย์สิน         | : | พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก   |
| ที่ตั้ง                 | : | อาคารกรกาญจน์ ซอยสีลม 5  |
| ค่าพิกัด                | : | 13.725434, 100.530478  |
| พื้นที่ห้องชุด          | : | 18.00 ตารางเมตร  |
| ชั้นที่                 | : | 1  |
| ลักษณะผิวจราจร          | : | ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 8.00 เมตร  |
| ความกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ   |
| สาธารณูปโภค             | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ   |
| ผังเมือง                | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%  |
| ข้อกำหนดอื่นๆ           | : | กฎหมายควบคุมอาคาร  |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด    | : | ด้านพาณิชยกรรม   |
| ราคา                    | : | เช่า 22,000.00 บาท/เดือน (1,222.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน)<br>ค่าส่วนกลาง 540.00 บาท/เดือน<br>ล่วงหน้า 1 เดือน สัญญา 1 ปี |
| เงื่อนไข                | : | เสนอเช่า   |
| วัน/เดือน/ปี            | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566  |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล     | : | คุณ รัชดา  |
| สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์  | : | 06-5549-0536   |



### ข้อมูลที 19

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| ประเภททรัพย์สิน         | : | พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก                                     |
| ที่ตั้ง                 | : | อาคารสาทรธานี ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กรุงเทพมหานคร         |
| ค่าพิกัด                | : | 13.722726, 100.530818                                      |
| พื้นที่ห้องชุด          | : | 6.16 ตารางเมตร   |
| ชั้นที่                 | : | 2  |
| ลักษณะผิวจราจร          | : | ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 8 ช่องจราจร                      |
| ความกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 24.00 เมตร เขตทาง 36.00 เมตร                      |
| สาธารณูปโภค             | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ                     |
| ผังเมือง                | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%       |
| ข้อกำหนดอื่นๆ           | : | กฎหมายควบคุมอาคาร  |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด    | : | ค้าปลีกพาณิชยกรรม  |
| ราคา                    | : | ค่าเช่า 10,000.00 บาท/เดือน (1,623.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) |
|                         | : | ค่าน้ำยูนิตละ 20.00 บาท ค่าไฟฟ้า 7.00 บาท/หน่วย            |
| เงื่อนไข                | : | เสนอเช่า   |
| วัน/เดือน/ปี            | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566                                |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล     | : | ผู้ให้เช่า   |
| สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์  | : | 08-6569-8768   |



**ข้อมูลที่ 20**

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| ประเภททรัพย์สิน         | : | พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก   |
| ที่ตั้ง                 | : | ตลาดละลายทรัพย์ ซอยสี่ลม 5   |
| ค่าพิกัด                | : | 13.726143, 100.529678  |
| พื้นที่ห้องชุด          | : | 3.60 ตารางเมตร   |
| ชั้นที่                 | : | 1  |
| ลักษณะผิวจราจร          | : | ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 2 ช่องจราจร   |
| ความกว้าง/เขตทาง (เมตร) | : | ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 8.00 เมตร  |
| สาธารณูปโภค             | : | ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ   |
| ผังเมือง                | : | สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%   |
| ข้อกำหนดอื่นๆ           | : | กฎหมายควบคุมอาคาร  |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด    | : | ค้าปลีกพาณิชยกรรม  |
| ราคา                    | : | ค่าเช่า 8,000.00 บาท/เดือน (2,222.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน)<br>: ล่วงหน้า 1 เดือน สัญญา 1 ปี (ค่าไฟคิดคงละ 200.00 บาท) |
| เงื่อนไข                | : | เสนอเช่า   |
| วัน/เดือน/ปี            | : | เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566  |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล     | : | ผู้ให้เช่า   |
| สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์  | : | 09-6873-6151   |



## 2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 1 โดยวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

- ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของที่ดิน

### วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบข้อมูลราคาซื้อขายหรือเสนอขาย (Market Data Comparison) ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และให้คะแนนด้านคุณภาพในแต่ละปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า แล้วทำการวิเคราะห์คะแนน เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) หรือตาราง WQS

**ตาราง** แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หรือ WQS

ใช้กับทรัพย์สินประเภท : **ที่ดิน**

| ปัจจัย                               | ถ่วงน้ำหนัก | การคำนวณ          |                  | ข้อมูลเปรียบเทียบ  |               |                   | ทรัพย์สิน         |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|--------------------|---------------|-------------------|-------------------|
|                                      |             | ความเข้ม          | คะแนน            | 1                  | 2             | 3                 |                   |
| 1 ท่าเล / ที่ตั้ง                    | 1.0         | 10                | 10               | 8                  | 7             | 8                 | 8                 |
| 2 สภาพแวดล้อม / ความเจริญในพื้นที่   | 1.5         | 10                | 15               | 7                  | 7             | 7                 | 8                 |
| 3 การคมนาคมเข้า-ออก / ความสะดวก      | 1.0         | 10                | 10               | 7                  | 7             | 8                 | 7                 |
| 4 สาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ            | 0.0         | 10                | 0                | 7                  | 7             | 7                 | 7                 |
| 5 ขนาดของที่ดิน                      | 1.5         | 10                | 15               | 7                  | 8             | 8                 | 8                 |
| 6 ลักษณะรูปแปลง                      | 0.0         | 10                | 0                | 7                  | 7             | 7                 | 7                 |
| 7 ลักษณะทางกายภาพ                    | 0.0         | 10                | 0                | 7                  | 7             | 7                 | 7                 |
| 8 การใช้ประโยชน์สูงสุด / ความเหมาะสม | 2.0         | 10                | 20               | 7                  | 7             | 8                 | 9                 |
| 9 การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน           | 1.5         | 10                | 15               | 7                  | 8             | 7                 | 9                 |
| 10 ข้อจำกัดทางกฎหมาย                 | 0.0         | 10                | 0                | 7                  | 7             | 7                 | 7                 |
| 11 สภาพความคล่อง (ด้านการซื้อ-ขาย)   | 1.5         | 10                | 15               | 6                  | 7             | 8                 | 8                 |
| <b>ผลรวม</b>                         | <b>10.0</b> |                   | <b>100</b>       | <b>695</b>         | <b>730</b>    | <b>770</b>        | <b>825</b>        |
| <b>เกณฑ์คะแนน</b>                    |             | <b>1-2 ต่ำมาก</b> | <b>3-4 พอใช้</b> | <b>5-6 ปานกลาง</b> | <b>7-8 ดี</b> | <b>9-10 ดีมาก</b> |                   |
| เนื้อที่ดิน                          |             | ไร่-งาน-ตารางวา   |                  | 0-1-00.0 ไร่       | 0-2-30.0 ไร่  | 0-2-56.0 ไร่      | 0-2-94.6 ไร่      |
| ราคาประกาศขาย/เสนอขาย/ซื้อขาย        |             | บาท/ตารางวา       |                  | 800,000.00         | 800,000.00    | 900,000.00        |                   |
| อัตราต่อรอง                          |             | %                 |                  | 10%                | 3%            | 3%                |                   |
| ราคาหลังการปรับแก้                   |             | บาท/ตารางวา       |                  | 720,000.00         | 776,000.00    | 873,000.00        |                   |
| คะแนนเฉลี่ย                          |             | คะแนน             |                  | 695                | 730           | 770               | 825               |
| อัตราส่วนปรับแก้                     |             | 1.0000            |                  | 1.1871             | 1.1301        | 1.0714            |                   |
| น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล      |             |                   |                  | 27%                | 33%           | 40%               | 100%              |
| มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก         |             |                   |                  | 228,940.71         | 289,709.21    | 375,803.12        | <b>894,453.04</b> |

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>มูลค่าตลาดที่ประเมิน</b> | <b>900,000.00 บาท/ตารางวา</b> |
|-----------------------------|-------------------------------|

| ลูกค้าราย                                     | ประเภททรัพย์สิน     | ที่ดินพร้อมโรงแรม และห้องชุด |
|---|---------------------|------------------------------|
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน | รหัสงาน             | 2321-BK66-GEN                |
|   | วันที่ประเมินมูลค่า | 11 สิงหาคม 2566              |
|   | ผู้จัดทำรายงาน      | นางสาวรุจิรา นิคยภาพ         |



● ตารางคำนวณสิ่งปลูกสร้าง

| อาคาร | รายละเอียดทรัพย์สิน   | พื้นที่<br>(ตร.ม./หน่วย) | ราคาประเมิน<br>(บาท/ตร.ม.) | มูลค่าทดแทน<br>(บาท) | อายุ<br>(ปี) | ค่าเสื่อม<br>ราคา % | มูลค่าปัจจุบัน<br>(บาท) |                       |
|-------|---|--------------------------|----------------------------|----------------------|--------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1     | อาคาร "โรงแรม ตรีนิคี สีสลม" สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน เลขที่ 150 |                          |                            |                      |              |                     |                         |                       |
|       | - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร                                       | 5,930.00                 | 20,000.00                  | 118,600,000.00       | 31           | 52%                 | 56,928,000.00           |                       |
|       | - พื้นที่ใช้สอยค่าตกแต่ง และเฟอร์นิเจอร์                        | 4,970.00                 | 22,000.00                  | 109,340,000.00       | 9            | 45%                 | 60,137,000.00           |                       |
|       |   |                          |                            |                      |              |                     |                         |                       |
|       | รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง  |                          |                            |                      |              |                     |                         | <b>117,065,000.00</b> |
|       | พิเศษ   |                          |                            |                      |              |                     |                         | <b>117,070,000.00</b> |
|       | หนึ่งร้อยสิบเจ็ดล้านเจ็ดหมื่นบาทถ้วน                            |                          |                            |                      |              |                     |                         |                       |
|       | มูลค่าประกันอัคคีภัย (หักฐานราก 10%)                            |                          |                            |                      |              |                     |                         | <b>105,363,000.00</b> |

**หมายเหตุ**

- การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาราคาต่อตารางเมตร ตามมาตรฐานราคาค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่วนสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ไม่ได้กำหนดไว้ หรือใช้วัสดุนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ หรือมีการดูแลรักษาต่างจากที่ควรจะเป็น บริษัทฯ พิจารณาตามสภาพการก่อสร้างอาคารและการดูแลตามสภาพจริง
- การหักค่าเสื่อมของอาคารใช้เกณฑ์ตามข้อกำหนดของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย แล้วนำมาปรับเพิ่ม – ลด โดยความเห็นของผู้ประเมินตามความเหมาะสมโดยพิจารณาถึงสภาพการบำรุงรักษาอาคาร

**สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน**

|                                   |  |                        |
|-----------------------------------|--|------------------------|
| 1.มูลค่าที่ดิน                    | เป็นเงิน                                 | 265,140,000 บาท        |
| 2.มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง             | เป็นเงิน                                 | 117,070,000 บาท        |
| 3.รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | เป็นเงิน                                 | 382,210,000 บาท        |
|                                   | พิเศษ                                    | <b>382,200,000 บาท</b> |
|                                   | <b>สามร้อยแปดสิบสองล้านสองแสนบาทถ้วน</b> |                        |

### 3. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 1 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

- ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของโรงแรม

#### วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบข้อมูลราคาเสนอเช่า (Market Data Comparison) ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และให้คะแนนด้านคุณภาพในแต่ละปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า แล้วทำการวิเคราะห์คะแนน เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) หรือตาราง WQS

ตาราง แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักคือ WQS

ใช้กับทรัพย์สินประเภท : ห้องพักรวม

| ปัจจัย  | ถ่วงน้ำหนัก | การคำนวณ          |                  | ข้อมูลเปรียบเทียบ  |               |                   | ทรัพย์สิน       |
|---|-------------|-------------------|------------------|--------------------|---------------|-------------------|-----------------|
|   |             | ความเข้ม          | คะแนน            | 5                  | 6             | 8                 |                 |
| 1. ทำเล / ที่ตั้ง ห้องพักรวม                  | 2.0         | 10                | 20               | 6                  | 7             | 8                 | 7               |
| 2. สภาพแวดล้อม / ความเจริญ                    | 0.0         | 10                | 0                | 7                  | 7             | 7                 | 7               |
| 3. การคมนาคม เข้า - ออก / ความสะดวก           | 2.0         | 10                | 20               | 6                  | 6             | 8                 | 7               |
| 4. สาธารณูปโภคพื้นฐาน ภายในอาคาร              | 1.0         | 10                | 10               | 7                  | 7             | 7                 | 6               |
| 5. ขนาดห้องพักรวม                             | 2.0         | 10                | 20               | 7                  | 8             | 6                 | 6               |
| 6. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักรวม          | 0.0         | 10                | 0                | 6                  | 6             | 6                 | 6               |
| 7. ตำแหน่งของห้องพักรวมที่ว่างพร้อมเช่าพักรวม | 0.0         | 10                | 0                | 7                  | 7             | 7                 | 7               |
| 8. พื้นที่จอดรถ                               | 1.0         | 10                | 10               | 7                  | 7             | 8                 | 6               |
| 9. ความหนาแน่นในการเช่าพักรวม                 | 1.0         | 10                | 10               | 5                  | 7             | 8                 | 5               |
| 10. การใช้ประโยชน์สูงสุด                      | 1.0         | 10                | 10               | 5                  | 7             | 7                 | 6               |
| <b>ผลรวม</b>                                  | <b>10.0</b> |                   | <b>100</b>       | <b>620</b>         | <b>700</b>    | <b>740</b>        | <b>630</b>      |
| <b>เกณฑ์คะแนน</b>                             |             | <b>1-2 ต่ำมาก</b> | <b>3-4 พอใช้</b> | <b>5-6 ปานกลาง</b> | <b>7-8 ดี</b> | <b>9-10 ดีมาก</b> |                 |
| พื้นที่                                       |             | ตร.ม.             |                  | 32.3               | 37.0          | 23.0              | 22-36           |
| ค่าเช่า                                       |             | บาท/ห้อง/วัน      |                  | 1,091.67           | 1,246.50      | 1,634.33          |                 |
| อัตราต่อรอง                                   |             | %                 |                  | 10%                | 3%            | 10%               |                 |
| ราคาหลังการปรับแก้                            |             | บาท/ห้อง/วัน      |                  | 982.50             | 1,209.11      | 1,470.90          |                 |
| คะแนนเฉลี่ย                                   |             | คะแนน             |                  | 620                | 700           | 740               | 630             |
| อัตราส่วนปรับแก้                              |             | 1.0000            |                  | 1.0161             | 0.9000        | 0.8514            |                 |
| น้ำหนักความถี่ของข้อมูล                       |             |                   |                  | 47%                | 32%           | 21%               | 100%            |
| มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก                  |             |                   |                  | 472.89             | 343.64        | 263.65            | <b>1,080.18</b> |

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| <b>ค่าเช่าตลาดที่ประเมินได้</b> | <b>1,100.00 บาท/ห้อง/วัน</b> |
|---------------------------------|------------------------------|

| ลูกค้าราย                                     | ประเภททรัพย์สิน     | ที่ดินพร้อมโรงแรม และห้องชุด |
|---|---------------------|------------------------------|
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน | รหัสงาน             | 2321-BK66-GEN                |
|   | วันที่ประเมินมูลค่า | 11 สิงหาคม 2566              |
|   | ผู้จัดทำรายงาน      | นางสาวรุจิรา นิคภาพ          |

● **ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม (เช่า)**

**วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)**

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลราคาเสนอเช่า (Market Data Comparison) ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และให้คะแนนด้านคุณภาพในแต่ละปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า แล้วทำการวิเคราะห์คะแนน เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) หรือตาราง WQS

**ตาราง** แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หรือ WQS

ใช้กับทรัพย์สินประเภท : **ห้องชุดพาณิชย์**

| ปัจจัย                                  | ถ่วงน้ำหนัก | การคำนวณ               |                  | ข้อมูลเปรียบเทียบ  |                 |                   | ทรัพย์สิน       |
|---|-------------|------------------------|------------------|--------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
|   |             | ความเข้ม               | คะแนน            | 13                 | 15              | 16                |                 |
| 1. ทำเล / ที่ตั้ง ห้องชุดภายในอาคาร     | 1.0         | 10                     | 10               | 7                  | 9               | 7                 | 7               |
| 2. สภาพแวดล้อม / ความเจริญ              | 1.0         | 10                     | 10               | 6                  | 7               | 7                 | 8               |
| 3. การคมนาคม เข้า - ออก / ความสะดวก     | 2.5         | 10                     | 25               | 7                  | 7               | 7                 | 5               |
| 4. สาธารณูปโภคพื้นฐาน ภายในอาคาร        | 1.0         | 10                     | 10               | 5                  | 6               | 6                 | 6               |
| 5. ขนาดห้องชุด                          | 1.0         | 10                     | 10               | 2                  | 6               | 3                 | 7               |
| 6. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก       | 0.0         | 10                     | 0                | 6                  | 6               | 6                 | 6               |
| 7. ตำแหน่งของห้องพักที่ว่างพร้อมเข้าพัก | 1.0         | 10                     | 10               | 8                  | 6               | 7                 | 4               |
| 8. พื้นที่จอดรถ                         | 1.0         | 10                     | 10               | 3                  | 6               | 6                 | 4               |
| 9. ความหนาแน่นในการเข้าพัก              | 0.5         | 10                     | 5                | 4                  | 6               | 6                 | 5               |
| 10. การใช้ประโยชน์สูงสุด                | 1.0         | 10                     | 10               | 4                  | 7               | 7                 | 5               |
| <b>ผลรวม</b>                            | <b>10.0</b> |                        | <b>100</b>       | <b>545</b>         | <b>675</b>      | <b>635</b>        | <b>560</b>      |
| <b>เกณฑ์คะแนน</b>                       |             | <b>1-2 ต่ำมาก</b>      | <b>3-4 พอใช้</b> | <b>5-6 ปานกลาง</b> | <b>7-8 ดี</b>   | <b>9-10 ดีมาก</b> |                 |
| <b>พื้นที่</b>                          |             | <b>ตร.ม.</b>           |                  | <b>80.00</b>       | <b>230.00</b>   | <b>105.0</b>      | <b>372.05</b>   |
| <b>ค่าเช่า</b>                          |             | <b>บาท/ตร.ม./เดือน</b> |                  | <b>750.00</b>      | <b>2,650.00</b> | <b>1,250.00</b>   |                 |
| <b>อัตราต่อรอง</b>                      |             | <b>%</b>               |                  | <b>17%</b>         | <b>17%</b>      | <b>1%</b>         |                 |
| <b>ราคาหลังการปรับแก้</b>               |             | <b>บาท/ตร.ม./เดือน</b> |                  | <b>622.50</b>      | <b>2,199.50</b> | <b>1,237.50</b>   |                 |
| <b>คะแนนเฉลี่ย</b>                      |             | <b>คะแนน</b>           |                  | <b>545</b>         | <b>675</b>      | <b>635</b>        | <b>560</b>      |
| <b>อัตราส่วนปรับแก้</b>                 |             | <b>1.0000</b>          |                  | <b>1.0275</b>      | <b>0.8296</b>   | <b>0.8819</b>     |                 |
| <b>น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล</b>  |             |                        |                  | <b>46.34%</b>      | <b>21.95%</b>   | <b>31.71%</b>     | <b>100%</b>     |
| <b>มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก</b>     |             |                        |                  | <b>296.41</b>      | <b>400.55</b>   | <b>346.04</b>     | <b>1,042.99</b> |

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| <b>มูลค่าตลาดที่ประเมินได้</b> | <b>1,000.00 บาท/ตร.ม./เดือน</b> |
|--------------------------------|---------------------------------|

| ลูกค้าราย                                     | ประเภททรัพย์สิน     | ที่ดินพร้อมโรงแรม และห้องชุด |
|---|---------------------|------------------------------|
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน | รพัสถาน             | 2321-BK66-GEN                |
|   | วันที่ประเมินมูลค่า | 11 สิงหาคม 2566              |
|   | ผู้จัดทำรายงาน      | นางสาวรุจิรา นิตยภาพ         |

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 1

**1. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด**

- 1.1. บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้ จากการค้าบริการโรงแรม หักด้วยค่าใช้จ่ายของรายได้นั้น การหักของหนี้สินที่เกี่ยวข้องของผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่ารวมของโรงแรมปัจจุบันของทรัพย์สิน
- 1.2. สภาพทรัพย์สินปัจจุบัน เป็นที่ค้ำประกันสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงแรมสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน ซึ่งปัจจุบันเปิดดำเนินการมาประมาณ 31 ปี โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีสภาพพร้อมใช้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร สภาพบริเวณโดยรอบทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยว
- 1.3. บริษัทฯ จะทำการประมาณการ โดยได้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยประกอบต่างๆ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อราคาค่าประเมินงานของโรงแรม อันได้แก่ การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางภูมิศาสตร์ ปริมาณนักท่องเที่ยว บัญชีทางด้าน อุปสงค์ อุปทาน สถานการณ์การแข่งขัน การคาดการณ์แนวโน้ม และอัตราการเจริญเติบโตในอนาคต การวิเคราะห์ถึงผลของการดำเนินการของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อราคาค่าประเมินงานของทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับเอกสารในการอ้างอิงจากผู้ว่าจ้างบางส่วน รายละเอียดได้จากเอกสารจากผู้ประกอบการและทำการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นหลัก ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงบริษัทฯ ได้รับข้อมูลการเช่าของโรงแรมเอง ประกอบกับได้สำรวจรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้  
 จำนวนห้องพักที่ขออนุญาตประกอบกิจการ โรงแรม 83 ห้อง (รวมห้องพักที่เชื่อมถึงกัน-Connecting Room)  
 ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องชายได้ จำนวน 104 ห้อง (แยกห้อง Connecting Room ออกจากกัน)  
 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม จำนวนห้องพักที่มีกรขายอยู่จริง และพิจารณาภายใต้เงื่อนไขว่าทรัพย์สินจะได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจการโรงแรมไปตลอดการประมาณการ

**2. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด**

**1) การประมาณการรายได้**

**1.1 การประมาณการรายได้ห้องพัก (Average Room Rate)**

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้ห้องพัก ซึ่งมีทั้งหมดจำนวน 104 ห้อง โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาห้องพักรายวันทั่วไป (Agency Rate) ของโรงแรมที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆ ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาห้องพักในแต่ละแบบ ประมาณการปรับลดราคาขายต่อคืนใช้ในการเปรียบเทียบ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่ง และสภาพอาคารเป็นสำคัญ เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เหมาะสมแล้ว มีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดการเช่าที่เหมาะสม โดยการวิเคราะห์หามูลค่าตลาดค่าเช่า โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ

|                                   |                   |                          |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------|
| เฉลี่ยค่าเช่าห้องพักทุกแบบในอัตรา | 1,100 บาท/ห้องคืน | สำหรับปีที่ 1 และปีที่ 2 |
| เฉลี่ยค่าเช่าห้องพักทุกแบบในอัตรา | 1,600 บาท/ห้องคืน | สำหรับปีที่ 3            |

ข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ผู้ประเมินตั้งสมมติฐานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และจากการสำรวจทรัพย์สินเป็นหลัก  
 หมายเหตุ : ค่าเช่าห้องพัก ในปีที่ 1 และ 2 เป็นค่าเช่า ในสถานการณ์หลังการระบาดของไวรัสโควิด -19 ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับตัว โดยคาดการณ์ว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่ภาวะปกติ ค่าเช่าห้องพักในปีที่ 3 เป็นค่าเช่าตลาดตามสถานการณ์ปกติ

**1.2 การประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรม (ชั้นที่ 1)**

|                             |                       |               |
|-----------------------------|-----------------------|---------------|
| พื้นที่เช่าสุทธิ            | 372.05 ตารางเมตร      |               |
| เฉลี่ยค่าเช่าพื้นที่ในอัตรา | 1,000 บาท/ตร.ม./เดือน | สำหรับปีที่ 1 |

หมายเหตุ : พื้นที่พาณิชย์กรรมอ้างอิงข้อมูลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าครินดี และจากข้อมูลตลาดเปรียบเทียบประเภทพาณิชย์กรรม พบว่าราคาเช่ายังคงเดิม ไม่มีการปรับลดลง และผู้เช่าได้มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่กับโครงการแล้ว

**1.3 การพิจารณาอัตราค่าเช่า**

บริษัทฯ พิจารณาโดยการเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาดบริเวณใกล้เคียง

**1.4 การพิจารณาการปรับอัตราค่าเช่าห้องพัก**

|  |     |                        |
|--|-----|------------------------|
| บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่าห้องพัก ปรับเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ     | 3%  | เริ่มปรับขึ้นในปีที่ 4 |
| บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม ทุก 3 ปี ครั้งละ | 10% |                        |

**1.5 การพิจารณาอัตราการเข้าพักพื้นที่ห้องพัก (Occupancy Rate)**

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราการเข้าพักให้เช่า ในบริเวณใกล้เคียงประกอบกับทำเลที่ตั้ง สภาพทางการตลาดในพื้นที่ คู่แข่งขัน กลุ่มลูกค้า และการจัดการของห้องพักประเภทโรงแรม สำหรับให้เช่ารายวัน ประกอบข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยวของการกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กรุงเทพมหานคร ปี 2565 อยู่ที่อัตรา 67.45 % ควรมีอัตราการเข้าใช้บริการที่เหมาะสมดังนี้

|                                  |                 |     |
|----------------------------------|-----------------|-----|
| ปีที่ 1                          | อัตราการเข้าพัก | 35% |
| ปีที่ 2                          | อัตราการเข้าพัก | 45% |
| ปีที่ 3 - 5                      | อัตราการเข้าพัก | 70% |
| ปีที่ 6 - 8                      | อัตราการเข้าพัก | 75% |
| ปีที่ 9 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ | อัตราการเข้าพัก | 80% |

**การพิจารณาอัตราการเข้าพักพื้นที่ส่วนพณิชยกรรม (Occupancy Rate)**

|                                    |                        |     |
|------------------------------------|------------------------|-----|
| ปีที่ 1-3 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ | อัตราการเข้าพักพื้นที่ | 60% |
| ปีที่ 4 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ   | อัตราการเข้าพักพื้นที่ | 95% |

**1.6 การพิจารณารายได้ จาก อาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น**

บริษัทฯ พิจารณาที่อัตรา 10% ของรายได้ห้องพัก

**1.7 การพิจารณารายได้อื่นๆ**

บริษัทฯ พิจารณาที่อัตรา 3% ของรายได้ห้องพัก

**2) การประมาณการค่าใช้จ่าย**
**2.1 ค่าใช้จ่ายทางตรง**

|  |     |                                       |
|--|-----|---------------------------------------|
| ต้นทุนค่าวัสดุสิ้นเปลืองห้องพัก บริษัทฯ พิจารณาที่ | 15% | ของรายได้ห้องพัก                      |
| ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม                          | 40% | ของรายได้ของรายได้อาหารและเครื่องดื่ม |
| ต้นทุนรายได้อื่นๆ                                  | 50% | ของรายได้ของรายได้อื่นๆ               |

**2.2 ค่าบริหารจัดการ ประมาณ 12% ของรายได้รวม ปรับเพิ่มทุกปีปีละ 3%**

ตามเกณฑ์การประกอบกิจการของโรงแรมทั่วไป จะมีสัดส่วนของเงินและค่าจ้าง ประมาณ 15-20% ของรายได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระดับ / เกรดของที่พัก จำนวนห้องพัก การให้บริการ และนโยบายการบริการ เป็นต้น สำหรับโรงแรม “ทรินิตี้ สีสิม” ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 12% ของรายได้เป็นฐานรายได้ดังกล่าวในปีที่ 1-3 เนื่องจากปัจจุบันอยู่ในสถานการณ์หลังการระบาดของไวรัสโควิด -19 ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับตัว โดยคาดการณ์ว่ามีผลกระทบประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่ภาวะปกติ หลังจากนั้นปรับเพิ่มจากฐานปีที่ 3 ทุกๆ ปีในอัตราที่ 3%

|                                      |        |    |              |
|--------------------------------------|--------|----|--------------|
| 2.3 ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย         | ประมาณ | 3% | ของรายได้รวม |
| 2.4 ค่าซ่อมบำรุง                     | ประมาณ | 2% | ของรายได้รวม |
| 2.5 ค่าพลังงาน (ไฟฟ้าและสาธารณูปโภค) | ประมาณ | 6% | ของรายได้รวม |
| 2.6 เงินสำรองสำหรับปรับปรุงครั้งใหญ่ | ประมาณ | 2% | ของรายได้รวม |
| 2.7 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง       |        |    |              |

พิจารณาจากอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดิน = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี) ทั้งนี้กำหนดให้ มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ (ต่อตารางวา) x ขนาดพื้นที่ดิน ส่วนมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อตารางเมตร) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา (ซึ่งมีการกำหนดใช้แทนภาษีโรงเรือน โดยมีเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566 ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน)

\*\*\*ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ประมาณการจากรายละเอียดของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ในลักษณะคงที่ จากตัวบทกฎหมาย

| การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง                   |                                |                         |                    |                             |
|--|--------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| โฉนดที่ดินเลขที่                                     | เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)            | ราคาประเมินราชการที่ดิน | รวมราคาประเมิน     |                             |
| 3147   | 196.4                          | 400,000                 | 78,560,000         | บาท                         |
| 43104  | 98.2                           | 350,000                 | 34,370,000         | บาท                         |
| พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)                                | ราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง | อาคาร                   | ค่าเสื่อมรวม       | มูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม |
| 5,930.00   | 10,500                         | 31                      | 52%                | 29,887,200 บาท              |
| <b>รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</b>               |                                |                         | <b>142,817,200</b> | <b>บาท</b>                  |
| <b>ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทพาณิชยกรรม</b> |                                |                         |                    |                             |
|  | 0-50 ล้านบาท พิจารณาที่        |                         | 0.3%               | 150,000 บาท                 |
|  | 50-200 ล้านบาท พิจารณาที่      |                         | 0.4%               | 371,269 บาท                 |
| <b>มูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</b>              |                                |                         | <b>521,269</b>     | <b>บาท</b>                  |

## 2.8 ค่าเบี่ยงปรกัณฑ์

พิจารณาที่กำหนดที่ 117,527 บาท/ปี คงที่จนถึงสิ้นปีที่ประมาณการ โดยอ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

### 3) การวิเคราะห์อัตราคิดลด (Discount Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on Risk Free Rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล อยู่ที่ 3.08 % รวมกับปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on Risk Premium) จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ ซึ่งประกอบกิจการโรงแรม จะอยู่ระหว่าง 6% - 8% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 9.08% - 12.08% สำหรับการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 10% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

### 4) อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

บริษัทฯ พิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทน โดยพิจารณาจาก อัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรมโรงแรมจะอยู่ที่เกณฑ์เฉลี่ย ประมาณ 5% - 8% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระดับเกรดของโรงแรม ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ที่อัตราประมาณ 8%

3. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีกระแสเงินสด (Income Approach) แบบคิดลดด้วยกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

| รายละเอียดการดำเนินงาน                            | ปีที่ 1           | ปีที่ 2           | ปีที่ 3           | ปีที่ 4           | ปีที่ 5           | ปีที่ 6           | ปีที่ 7           | ปีที่ 8           | ปีที่ 9           | ปีที่ 10          | ปีที่ 11          |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| - เงินลงทุนตั้งต้น (ปี 0)                         | 104.00            | 104.00            | 104.00            | 104.00            | 104.00            | 104.00            | 104.00            | 104.00            | 104.00            | 104.00            | 104.00            |
| - อัตราค่าเช่าที่ดิน (บาท/ห้อง/วัน)               | 1,100             | 1,100             | 1,600             | 1,648             | 1,697             | 1,748             | 1,801             | 1,855             | 1,910             | 1,968             | 2,027             |
| - อัตราการเช่าพัก                                 | 35.0%             | 45.0%             | 70.0%             | 70.0%             | 70.0%             | 75.0%             | 75.0%             | 75.0%             | 80.0%             | 80.0%             | 80.0%             |
| รายได้ค่าเช่าห้องพัก                              | 14,614,600        | 18,790,200        | 42,515,200        | 43,790,656        | 45,104,376        | 49,775,900        | 51,269,177        | 52,807,253        | 58,017,568        | 59,758,095        | 61,550,838        |
| รายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม                      | 1,461,460         | 1,879,020         | 4,251,520         | 4,379,066         | 4,510,438         | 4,977,590         | 5,126,918         | 5,280,725         | 5,801,757         | 5,975,810         | 6,155,084         |
| รายได้อื่น ๆ                                      | 438,438           | 563,706           | 1,275,456         | 1,313,720         | 1,353,131         | 1,493,277         | 1,538,075         | 1,584,218         | 1,740,527         | 1,792,743         | 1,846,525         |
| รายได้หักค่าใช้จ่าย                               | 16,514,498        | 23,232,926        | 48,042,176        | 49,483,441        | 51,945            | 56,246,767        | 57,934,170        | 59,672,195        | 65,559,852        | 67,526,648        | 69,532,447        |
| <b>พื้นที่ให้เช่าพาณิชย์รวม (ตารางเมตร)</b>       | <b>372.05</b>     | <b>372.05</b>     | <b>372.05</b>     | <b>372.05</b>     | <b>372.05</b>     | <b>372.05</b>     | <b>372.05</b>     | <b>372.05</b>     | <b>372.05</b>     | <b>372.05</b>     | <b>372.05</b>     |
| - อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | 1,000             | 1,000             | 1,000             | 1,100             | 1,100             | 1,100             | 1,210             | 1,210             | 1,210             | 1,331             | 1,331             |
| - อัตราการเช่า                                    | 60.0%             | 60.0%             | 60.0%             | 95.0%             | 95.0%             | 95.0%             | 95.0%             | 95.0%             | 95.0%             | 95.0%             | 95.0%             |
| รายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า                       | 2,678,760         | 678,760           | 2,678,760         | 4,665,507         | 5,507             | 4,665,507         | 5,132,058         | 5,132,058         | 132,058           | 5,645,263         | 5,645,263         |
| <b>รายได้รวม</b>                                  | <b>19,193,258</b> | <b>23,911,686</b> | <b>50,720,936</b> | <b>54,148,948</b> | <b>55,633,452</b> | <b>68,912,274</b> | <b>63,866,228</b> | <b>64,804,253</b> | <b>70,691,910</b> | <b>73,171,911</b> | <b>75,197,711</b> |
| ค่าใช้จ่าย  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| ค่าใช้จ่ายทางตรง                                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| - ต้นทุนวัสดุสิ้นเปลืองห้องพัก                    | 2,192,190         | 2,816,530         | 6,377,280         | 6,568,598         | 6,765,656         | 7,466,385         | 7,690,377         | 7,921,088         | 8,702,635         | 8,963,714         | 9,232,626         |
| - ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม                       | 584,584           | 751,608           | 1,700,608         | 1,751,626         | 1,804,175         | 1,991,036         | 2,050,767         | 2,112,290         | 2,320,703         | 2,390,324         | 2,462,034         |
| - ต้นทุนรายได้อื่นๆ                               | 219,219           | 281,853           | 637,728           | 656,860           | 676,566           | 746,639           | 769,038           | 792,109           | 870,264           | 896,371           | 923,263           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| - ค่าบริหารจัดการ                                 | 2,303,191         | 2,869,402         | 6,086,512         | 6,269,108         | 6,457,181         | 6,650,896         | 6,850,423         | 7,055,936         | 7,267,614         | 7,485,642         | 7,710,212         |
| - ค่าส่งเสริมการขาย                               | 575,798           | 717,351           | 1,521,628         | 1,624,468         | 1,669,004         | 1,827,368         | 1,891,987         | 1,944,128         | 2,120,757         | 2,195,157         | 2,255,931         |
| - ค่าพลังงาน                                      | 383,865           | 478,234           | 1,014,419         | 1,082,979         | 1,112,669         | 1,218,245         | 1,261,325         | 1,296,085         | 1,413,838         | 1,463,438         | 1,503,954         |
| - ค่าโทรศัพท์                                     | 1,151,595         | 1,434,701         | 3,043,256         | 3,248,937         | 3,338,007         | 3,654,736         | 3,783,974         | 3,888,255         | 4,241,515         | 4,390,315         | 4,511,863         |
| - เงินสำรองสำหรับปรับปรุงทรัพย์สิน                | 383,865           | 478,234           | 1,014,419         | 1,082,979         | 1,112,669         | 1,218,245         | 1,261,325         | 1,296,085         | 1,413,838         | 1,463,438         | 1,503,954         |
| - ค่าประกันภัย                                    | 117,527           | 117,527           | 117,527           | 117,527           | 117,527           | 117,527           | 117,527           | 117,527           | 117,527           | 117,527           | 117,527           |
| - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง                   | 521,269           | 521,269           | 521,269           | 521,269           | 521,269           | 521,269           | 521,269           | 521,269           | 521,269           | 521,269           | 521,269           |
| <b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>                              | <b>8,433,103</b>  | <b>10,468,708</b> | <b>22,034,646</b> | <b>22,924,351</b> | <b>23,574,722</b> | <b>25,412,347</b> | <b>26,198,010</b> | <b>26,944,771</b> | <b>28,989,960</b> | <b>29,887,196</b> | <b>30,742,632</b> |
| รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน                        | 10,760,155        | 13,442,978        | 28,686,290        | 31,224,597        | 32,058,729        | 35,499,927        | 36,868,218        | 37,859,482        | 41,701,950        | 43,284,715        | 44,455,079        |
| มูลค่าสุทธิ (Terminal Value) เมื่อถึงปีที่ 10     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| อัตราผลตอบแทน                                     | 8%                |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| กระแสเงินสดสุทธิ                                  | 10,760,155        | 13,442,978        | 28,686,290        | 31,224,597        | 32,058,729        | 35,499,927        | 36,868,218        | 37,859,482        | 41,701,950        | 598,973,201       |                   |
| อัตราคิดลด  | 0.90909           | 0.82645           | 0.75131           | 0.68301           | 0.62092           | 0.56447           | 0.51316           | 0.46651           | 0.42410           | 0.38554           |                   |
| มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพ                            | 9,781,959         | 11,109,899        | 21,552,434        | 21,326,820        | 19,905,948        | 20,038,783        | 18,919,225        | 17,661,728        | 17,685,698        | 230,930,098       |                   |
| คิดเป็น   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |

**4. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 2 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)**

- ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของโรงแรม

**วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)**

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลราคาซื้อขายหรือเสนอขาย (Market Data Comparison) ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และให้คะแนนด้านคุณภาพในแต่ละปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า แล้วทำการวิเคราะห์คะแนน เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) หรือตาราง WQS

**ตาราง** แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หรือ WQS

| ปัจจัย                                | ถ่วงน้ำหนัก | การคำนวณ   |           | ข้อมูลเปรียบเทียบ |            |            | ห้องชุดทรัพย์สิน  |
|---------------------------------------|-------------|------------|-----------|-------------------|------------|------------|-------------------|
|                                       |             | ความเข้ม   | คะแนน     | 10                | 11         | 12         |                   |
| 1 ท่าเล / ที่ตั้ง / สภาพแวดล้อม       | 0.0         | 10         | 0         | 7                 | 7          | 7          | 7                 |
| 2 การคมนาคมเข้า-ออก / ความสะดวก       | 1.5         | 10         | 15        | 7                 | 7          | 7          | 6                 |
| 3. รูปแบบอาคาร / จำนวนชั้น            | 2.0         | 10         | 20        | 7                 | 7          | 7          | 4                 |
| 4. สภาพอาคาร                          | 1.5         | 10         | 15        | 6                 | 7          | 7          | 6                 |
| 5. สิ่งอำนวยความสะดวก                 | 1.0         | 10         | 10        | 7                 | 7          | 7          | 5                 |
| 6. ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุดภายในอาคาร    | 1.0         | 10         | 10        | 6                 | 7          | 7          | 7                 |
| 7. พื้นที่ใช้สอยห้องชุด               | 1.0         | 10         | 10        | 5                 | 5          | 5          | 9                 |
| 8. การตกแต่งภายในห้องชุด              | 1.0         | 10         | 10        | 7                 | 5          | 7          | 7                 |
| 9. ทัศนียภาพของห้องชุด                | 1.0         | 10         | 10        | 6                 | 5          | 6          | 6                 |
| 10. สภาพคล่อง / ชื่อเสียงผู้ประกอบการ | 0.0         | 10         | 0         | 6                 | 6          | 6          | 6                 |
| <b>ผลรวม</b>                          | <b>10.0</b> | <b>100</b> |           | <b>645</b>        | <b>640</b> | <b>670</b> | <b>600</b>        |
| <b>เกณฑ์คะแนน</b>                     | 1-2 ต่ำมาก  |            | 3-4 พอใช้ | 5-6 ปานกลาง       | 7-8 ดี     | 9-10 ดีมาก |                   |
| พื้นที่                               |             | ตร.ม.      |           | 24.00             | 25.50      | 28.85      | 675.89            |
| ราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขาย               |             | บาท/ตร.ม.  |           | 255,994.00        | 247,960.00 | 273,483.00 |                   |
| อัตราต่อรอง                           |             | %          |           | 10%               | 10%        | 10%        |                   |
| ราคาหลังการปรับแก้                    |             | บาท/ตร.ม.  |           | 230,394.60        | 223,164.00 | 246,134.70 |                   |
| คะแนนเฉลี่ย                           |             | คะแนน      |           | 645               | 640        | 670        | 600               |
| อัตราส่วนปรับแก้                      |             | 1.0000     |           | 0.9302            | 0.9375     | 0.8955     |                   |
| น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล       |             |            |           | 35%               | 37%        | 28%        | 100%              |
| มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก          |             |            |           | 75,009.57         | 77,410.01  | 61,715.81  | <b>214,135.40</b> |

|                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| <b>มูลค่าตลาดที่ประเมินได้</b> | <b>210,000.00 บาท/ตร.ม.</b> |
|--------------------------------|-----------------------------|

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด      พื้นที่      675.89      ตร.ม. @ ละ      210,000.00      141,936,900.00

| ลูกค้าราย                                     | ประเภททรัพย์สิน     | ที่ดินพร้อม โรงแรม และห้องชุด |
|---|---------------------|-------------------------------|
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน | รพัสถาน             | 2321-BK66-GEN                 |
|   | วันที่ประเมินมูลค่า | 11 สิงหาคม 2566               |
|   | ผู้จัดทำรายงาน      | นางสาวรุจิรา นิตยภาพ          |



## 5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 2 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกลับกระแสเงินสด

- ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม (เช่า)

### วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลราคาเสนอเช่า (Market Data Comparison) ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และให้คะแนนด้านคุณภาพในแต่ละปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าแล้วทำการวิเคราะห์คะแนน เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) หรือตาราง WQS

ตาราง แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หรือ WQS

ใช้กับทรัพย์สินประเภท : ห้องร้านค้า

| ปัจจัย                                  | ถ่วงน้ำหนัก | การคำนวณ          |                  | ข้อมูลเปรียบเทียบ  |               |                   | ทรัพย์สิน       |
|---|-------------|-------------------|------------------|--------------------|---------------|-------------------|-----------------|
|   |             | ความเข้ม          | คะแนน            | 17                 | 18            | 19                |                 |
| 1. ทำเล / ที่ตั้ง ห้องพัก               | 1.5         | 10                | 15               | 9                  | 7             | 7                 | 7               |
| 2. สภาพแวดล้อม / ความเจริญ              | 1.0         | 10                | 10               | 9                  | 7             | 7                 | 7               |
| 3. การคมนาคม เข้า - ออก / ความสะดวก     | 1.0         | 10                | 10               | 9                  | 7             | 7                 | 7               |
| 4. สาธารณูปโภคพื้นฐาน ภายในอาคาร        | 0.0         | 10                | 0                | 6                  | 6             | 6                 | 6               |
| 5. ขนาดห้องพัก                          | 2.5         | 10                | 25               | 7                  | 7             | 6                 | 8               |
| 6. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก       | 0.0         | 10                | 0                | 6                  | 6             | 6                 | 6               |
| 7. ตำแหน่งของห้องพักที่ว่างพร้อมเช่าพัก | 1.5         | 10                | 15               | 7                  | 6             | 8                 | 5               |
| 8. พื้นที่จอดรถ                         | 1.5         | 10                | 15               | 6                  | 6             | 7                 | 6               |
| 9. ความหนาแน่นในการเช่าพัก              | 0.0         | 10                | 0                | 6                  | 6             | 6                 | 6               |
| 10. การใช้ประโยชน์สูงสุด                | 1.0         | 10                | 10               | 7                  | 5             | 6                 | 6               |
| <b>ผลรวม</b>                            | <b>10.0</b> |                   | <b>100</b>       | <b>755</b>         | <b>650</b>    | <b>680</b>        | <b>670</b>      |
| <b>เกณฑ์คะแนน</b>                       |             | <b>1-2 ต่ำมาก</b> | <b>3-4 พอใช้</b> | <b>5-6 ปานกลาง</b> | <b>7-8 ดี</b> | <b>9-10 ดีมาก</b> |                 |
| พื้นที่                                 |             | ตร.ม.             |                  | 14.60              | 18.00         | 6.16              | 22.50           |
| ค่าเช่า                                 |             | บาท/ตร.ม./เดือน   |                  | 3,448              | 1,222         | 1,623             |                 |
| อัตราต่อรอง                             |             | %                 |                  | 15%                | 10%           | 15%               |                 |
| ราคาหลังการปรับแก้                      |             | บาท/ตร.ม./เดือน   |                  | 2,930.80           | 1,099.80      | 1,379.55          |                 |
| คะแนนเฉลี่ย                             |             | คะแนน             |                  | 755                | 650           | 680               | 670             |
| อัตราส่วนปรับแก้                        |             | 1.0000            |                  | 0.8874             | 1.0308        | 0.9853            |                 |
| น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล         |             |                   |                  | 13.04%             | 41.30%        | 45.65%            | 100%            |
| มูลค่าจากคะแนนถ่วงน้ำหนัก               |             |                   |                  | 339.23             | 468.26        | 620.54            | <b>1,428.03</b> |

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| มูลค่าตลาดที่ประเมินได้ | 1,400.00 บาท/ตร.ม./เดือน |
|-------------------------|--------------------------|

| ลูกค้าราย                                      | ประเภททรัพย์สิน     | ที่ดินพร้อมโรงแรม และห้องชุด |
|--|---------------------|------------------------------|
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต | รหัสงาน             | 2321-BK66-GEN                |
|  | วันที่ประเมินมูลค่า | 11 สิงหาคม 2566              |
|  | ผู้จัดทำรายงาน      | นางสาวรุจิรา นิตยภาพ         |

**การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)**
**1. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด**

- 1.1. บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้ จากการดำเนินงานกิจการพื้นที่ให้เช่าเพื่อพาณิชย์การ หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้องผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่ารวมของโรงแรมปัจจุบันของทรัพย์สิน
- 1.2. สภาพทรัพย์สินปัจจุบัน เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรมแบ่งพื้นที่ให้เช่า โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีสภาพพร้อมใช้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร สภาพบริเวณโดยรอบทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยว
- 1.3. ในการตั้งสมมติฐานการพัฒนาค้างครั้งนี้ เป็นความคิดเห็นของผู้ประเมิน ได้พิจารณาตามปัจจัยและข้อมูลที่ได้รับ-ค้นหาตามกำหนดระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับเอกสารในการอ้างอิงจากผู้ว่าจ้างบางส่วน รายละเอียดได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและทำการเปรียบเทียบข้อมูลและเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลักในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

**2. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด**
**พื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารตริเน็ต คอมเพล็กซ์**

พื้นที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ประมาณ 675.89 ตารางเมตร

พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 430.00 ตารางเมตร

**1) การประมาณการรายได้**
**1.1 การประมาณการอัตราค่าเช่าเฉลี่ย**

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรม ซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมดจำนวน 780 ตารางเมตร (รวมทั้ง 2 ส่วน)

โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาเสนอเช่าทั่วไป ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆ ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีราคาเช่าอยู่ที่ประมาณ 750.00-3,448.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ประกอบกับพิจารณาอ้างอิงจากผลการ

ดำเนินกิจการของทรัพย์สินเอง และบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality)

|               |       |                     |                     |
|---------------|-------|---------------------|---------------------|
| ค่าเช่าเฉลี่ย | 1,400 | บาท/ตารางเมตร/เดือน | สำหรับปีที่ 1 และ 2 |
|---------------|-------|---------------------|---------------------|

|               |       |                     |               |
|---------------|-------|---------------------|---------------|
| ค่าเช่าเฉลี่ย | 2,200 | บาท/ตารางเมตร/เดือน | สำหรับปีที่ 3 |
|---------------|-------|---------------------|---------------|

หมายเหตุ : ค่าเช่าพื้นที่ค่าปลีก ในปีที่ 1 และ 2 เป็นค่าเช่า ในสถานการณ์การหลังการระบาดของไวรัสโควิด -19 ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับตัว โดยคาดการณ์ว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่ภาวะปกติ ค่าเช่าพื้นที่ค่าปลีกในปีที่ 3 เป็นค่าเช่าตลาดตามสถานการณ์ปกติ

**1.2 การพิจารณาการปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่**

บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่า เพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ครั้งละ 10% เริ่มปรับขึ้นในปีที่ 6

การพิจารณาปรับราคาเพิ่มขึ้น ได้จากการสอบถามจากสัดส่วนการปรับเพิ่มในอดีตของพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีลักษณะ

และองค์ประกอบต่างๆ ที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน ทั้งนี้จะต้องพิจารณาองค์ประกอบอื่นๆ ด้วย เช่น คู่แข่งขันในบริเวณ

ใกล้เคียง การตลาดของพื้นที่พาณิชย์กรรม ตลอดจนสภาวะเศรษฐกิจในประเทศ

### 1.3 การพิจารณาอัตราการเข้าพักพื้นที่ (Occupancy Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราการเข้าพักพื้นที่เช่า ในบริเวณใกล้เคียงประกอบกับทำเลที่ตั้ง สภาพทางการตลาดในพื้นที่ คู่แข่งขันกลุ่มลูกค้า และการจัดการของพื้นที่เช่าศูนย์การค้าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สินทรัพย์สินควรมีอัตราการเข้าพักพื้นที่ที่เหมาะสมดังนี้

| ปีที่ 1                          | อัตราการเช่า | 30% | ( วันสำรวจ พื้นที่ร้านค้าชั้นใต้ดินไม่มีผู้เช่า ปัจจุบันมีการปิดไม่ใช้ประโยชน์) |
|----------------------------------|--------------|-----|---|
| ปีที่ 2                          | อัตราการเช่า | 50% |   |
| ปีที่ 3 - 5                      | อัตราการเช่า | 80% |   |
| ปีที่ 6 - 8                      | อัตราการเช่า | 85% |   |
| ปีที่ 9 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ | อัตราการเช่า | 90% |   |

### 2) การประมาณการค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าบริหารจัดการ ประมาณ 2.5% ของรายได้รวม

เนื่องจากปัจจุบันอยู่ในสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด -19 ซึ่งมีการคาดการณ์ว่ามีผลกระทบประมาณ 2 ปี และปีที่ 3 เข้าสู่สภาวะปกติ หลังจากนั้นปรับเพิ่มจากฐานปีที่ 3 ทุก ๆ ปีในอัตราที่ 3%

2.2 ค่าบริหารส่วนกลาง ประมาณ 100 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับเพิ่มทุกปีละ 3%

ค่าบริหารส่วนกลาง ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าซ่อมแซม และอื่นๆ โดยได้รับข้อมูลจากกองทุนฯ ว่าค่าใช้จ่ายส่วนนี้เฉพาะพื้นที่ที่ทำการปล่อยให้เช่าเท่านั้น

2.3 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน ประมาณ 2% ของรายได้รวม

บริษัทฯ ได้พิจารณาค่ากันสำรองเพื่อการลงทุนนี้ เป็นเงินสะสมไว้ล่วงหน้าสำหรับการเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต เพื่อปรับปรุงให้กิจการสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมให้บริการดำเนินกิจการต่อไปได้เสมอ นอกจากนี้ยังหมายความรวมถึงเงินที่กิจการสะสมไว้ในกรณีที่ต้องมีการขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มขึ้นด้วย

2.4 ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ประมาณ 0.5% ของรายได้รวม

2.5 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พิจารณาจากอัตราการเก็บภาษี (ภาระภาษี = (พื้นที่ห้องชุด x ราคาประเมินราชการส่วนห้องชุด) x อัตราภาษี) (ซึ่งมีการกำหนดใช้แทนภาษีโรงเรือน โดยมีเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566 ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน)

\*\*\*ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯประมาณการจากรายละเอียดของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ในลักษณะคงที่ จากตัวบทกฎหมาย

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

| เนื้อที่ห้องชุด (ตร.ม.) | ราคาประเมินราชการห้องชุด | รวมราคาประเมิน |     |
|-------------------------|--------------------------|----------------|-----|
| 342.81                  | 51,600                   | 17,688,996     | บาท |
| 333.08                  | 52,100                   | 17,353,468     | บาท |
| รวม 675.89              |                          | 35,042,464     | บาท |

ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทพาณิชย์กรรม

0-50 ล้านบาท พิจารณาที่ 0.3% 105,127 บาท

มูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 105,127 บาท

## 2.6 ค่าเบี่ยงเบน

พิจารณากำหนดที่ 19,536 บาท/ปี คงที่จนถึงสิ้นสุดปีที่ประมาณการ โดยอ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

### 3) การวิเคราะห์อัตราคิดลด (Discount Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on Risk Free Rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล อยู่ที่ 3.08 % ร่วมกับปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on Risk Premium) จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ ซึ่งประกอบกิจการโรงแรม จะอยู่ระหว่าง 6% - 8% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 9.08% - 12.08% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯพิจารณาใช้ที่ 10% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

### 4) อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

บริษัทฯ พิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทน โดยพิจารณาจาก อัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรมประเภทศูนย์การค้าในเขต ก.ท.ม. อยู่ที่เกณฑ์เฉลี่ย ประมาณ 6% - 8% ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ที่อัตราประมาณ 8%

**3. ภาวะมีเงินผูกพันบริษัทผู้ถือหุ้น (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)**

| รายละเอียดการคำนวณ                               | ปีที่ 1    | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6    | ปีที่ 7    | ปีที่ 8    | ปีที่ 9    | ปีที่ 10   | ปีที่ 11   |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| - ต้นทุน (ตารางแนบ)                              | 430,000    | 430,000   | 430,000   | 430,000   | 430,000   | 430,000    | 430,000    | 430,000    | 430,000    | 430,000    | 430,000    |
| - อัตราค่าเช่าที่เฉลี่ย (บาทตารางเมตรต่อปี)      | 1,400      | 1,400     | 2,200     | 2,200     | 2,200     | 2,420      | 2,420      | 2,420      | 2,662      | 2,662      | 2,662      |
| - อัตราการเช่า                                   | 30.0%      | 50.0%     | 80.0%     | 80.0%     | 80.0%     | 85.0%      | 85.0%      | 85.0%      | 90.0%      | 90.0%      | 90.0%      |
| รายได้ค่าเช่า                                    | 2,167,200  | 3,612,000 | 9,081,600 | 9,081,600 | 9,081,600 | 10,614,120 | 10,614,120 | 10,614,120 | 12,362,328 | 12,362,328 | 12,362,328 |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                                |            |           |           |           |           |            |            |            |            |            |            |
| - ค่าบริหารจัดการ                                | 54,180     | 90,300    | 227,040   | 233,851   | 240,867   | 248,093    | 255,536    | 263,202    | 271,098    | 279,231    | 287,607    |
| - ค่าบริหารส่วนกลาง                              | 516,000    | 516,000   | 516,000   | 531,480   | 531,480   | 531,480    | 547,424    | 547,424    | 547,424    | 563,847    | 563,847    |
| - ค่าเงินสำรองเพื่อการลงทุน                      | 43,344     | 72,240    | 181,632   | 181,632   | 181,632   | 212,282    | 212,282    | 212,282    | 247,247    | 247,247    | 247,247    |
| - ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย                       | 10,836     | 18,060    | 45,408    | 45,408    | 45,408    | 53,071     | 53,071     | 53,071     | 61,812     | 61,812     | 61,812     |
| - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง                  | 105,127    | 105,127   | 105,127   | 105,127   | 105,127   | 105,127    | 105,127    | 105,127    | 105,127    | 105,127    | 105,127    |
| - ค่าเบี้ยประกันภัย                              | 19,536     | 19,536    | 19,536    | 19,536    | 19,536    | 19,536     | 19,536     | 19,536     | 19,536     | 19,536     | 19,536     |
| กำไรสุทธิรวม                                     | 749,023    | 821,263   | 1,094,743 | 1,117,035 | 1,124,050 | 1,169,589  | 1,192,976  | 1,200,642  | 1,252,244  | 1,276,799  | 1,285,176  |
| รายได้จากการดำเนินงาน                            | 1,418,177  | 2,790,737 | 7,986,857 | 7,964,565 | 7,957,550 | 9,444,531  | 9,421,144  | 9,413,478  | 11,110,084 | 11,085,529 | 11,077,152 |
| มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เมื่อสิ้นปีที่ 10 |            |           |           |           |           |            |            |            |            |            |            |
| อัตราผลตอบแทน                                    | 8%         |           |           |           |           |            |            |            |            |            |            |
| กระแสเงินสดสุทธิ                                 | 1,418,177  | 2,790,737 | 7,986,857 | 7,964,565 | 7,957,550 | 9,444,531  | 9,421,144  | 9,413,478  | 11,110,084 | 11,085,529 | 11,077,152 |
| อัตราคิดลด                                       | 0.90909    | 0.82645   | 0.75131   | 0.68301   | 0.62092   | 0.56447    | 0.82645    | 0.75131    | 0.68301    | 0.62092    | 0.56447    |
| มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพ                           | 1,289,251  | 2,306,394 | 6,000,644 | 5,439,905 | 4,941,012 | 5,331,191  | 7,786,069  | 7,077,485  | 7,588,337  | 92,858,738 | 92,858,738 |
| คิดเป็น  | 97,000,000 |           |           |           |           |            |            |            |            |            |            |

**ผลสรุป**

จากประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สรุปผลมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วน ดังต่อไปนี้

| ทรัพย์สิน   | มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)  |                     |                  |
|---|------------------------|---------------------|------------------|
|   | วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน | วิธีเปรียบเทียบตลาด | วิธีคิดจากรายได้ |
| ทรัพย์สินส่วนที่ 1<br>ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงแรม ตรีนิตี้ สีลม | 382,200,000            | -                   | 389,000,000      |
| ทรัพย์สินส่วนที่ 2<br>ห้องชุดพาณิชย์กรรม เลขที่ 425/128-129               | -                      | 141,940,000         | 97,000,000       |
| รวมมูลค่า   |                        | 524,140,000         | 486,000,000      |

## ภาคผนวก ก

### หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ “หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” และ “หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

#### หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ

#### หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด คือ มูลค่าการลงทุน (Investment Value), มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (Value in Use), มูลค่ากิจการ (Going Concern Value), มูลค่าประกันภัย (Insurable Value), มูลค่าทางภาษี (Assessed or Taxable Value), มูลค่าพิเศษ (Special Value), มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value), มูลค่าซาก (Salvage Value) และมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นต้น สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

#### วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ “มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน” วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

## ภาคผนวก ก

### หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

#### วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่า ข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้าง โดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

#### วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ “มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

- 1) ประเมินรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะ ได้รายได้ที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นหักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสู่สูตร  $V = I / R$  โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้นั้นขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น



## ภาคผนวก ก

### หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สิน และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สิน โดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่นๆ นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

#### วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว เขียนเป็นสูตร คือ “มูลค่าโครงการ - ต้นทุนค่าก่อสร้าง - ต้นทุนอื่น ๆ = มูลค่าที่ดิน (ต้นทุนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้)”

#### วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer-Assisted Mass Appraisal)

CAMA เป็นแขนงหนึ่งของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยใช้การสร้างแบบจำลองทางสถิติแบบ MRA (Multiple Regression Analysis) มาช่วย ทั้งนี้ใช้มากในการประเมินที่ดินจำนวนมากๆ นับร้อย นับพันแปลงในคราวเดียวกัน เช่น เพื่อการเวนคืน การจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

#### การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้ว ผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี ซึ่งเมื่อทบทวนแล้วอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม จากนั้นก็อาจชั่งน้ำหนักความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสานกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

## ภาคผนวก ข

### เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

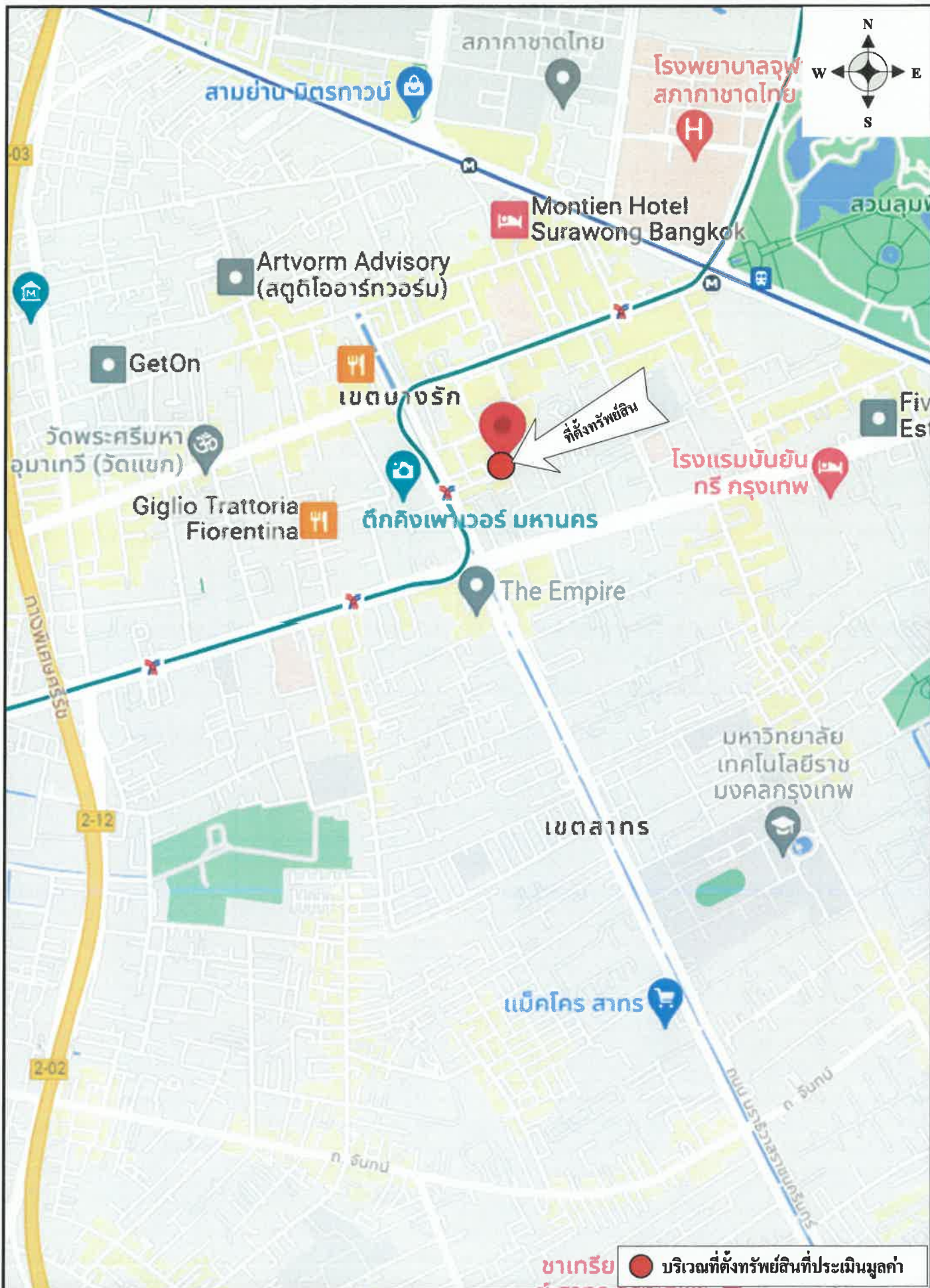
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 20,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และครั้งละ 40,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมาย โดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนแปลงมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

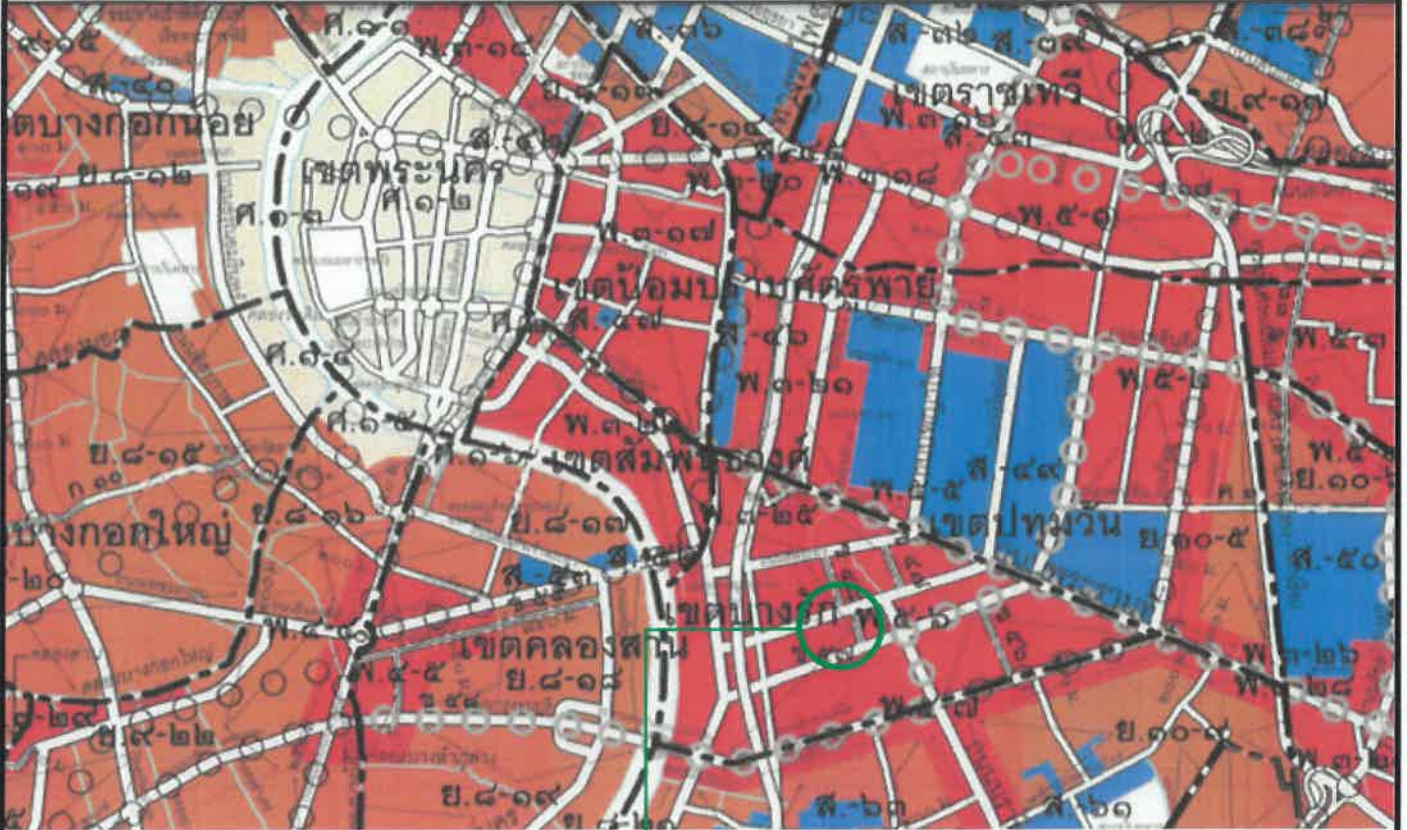
## ภาคผนวก ข

### เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิที่ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่าข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมาย โดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน
11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน
12. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ รางวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น
13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี
14. กรณีที่เอกสารสิทธิเป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการดำเนินการที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน
15. ผู้ประเมิน ได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน



# กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖



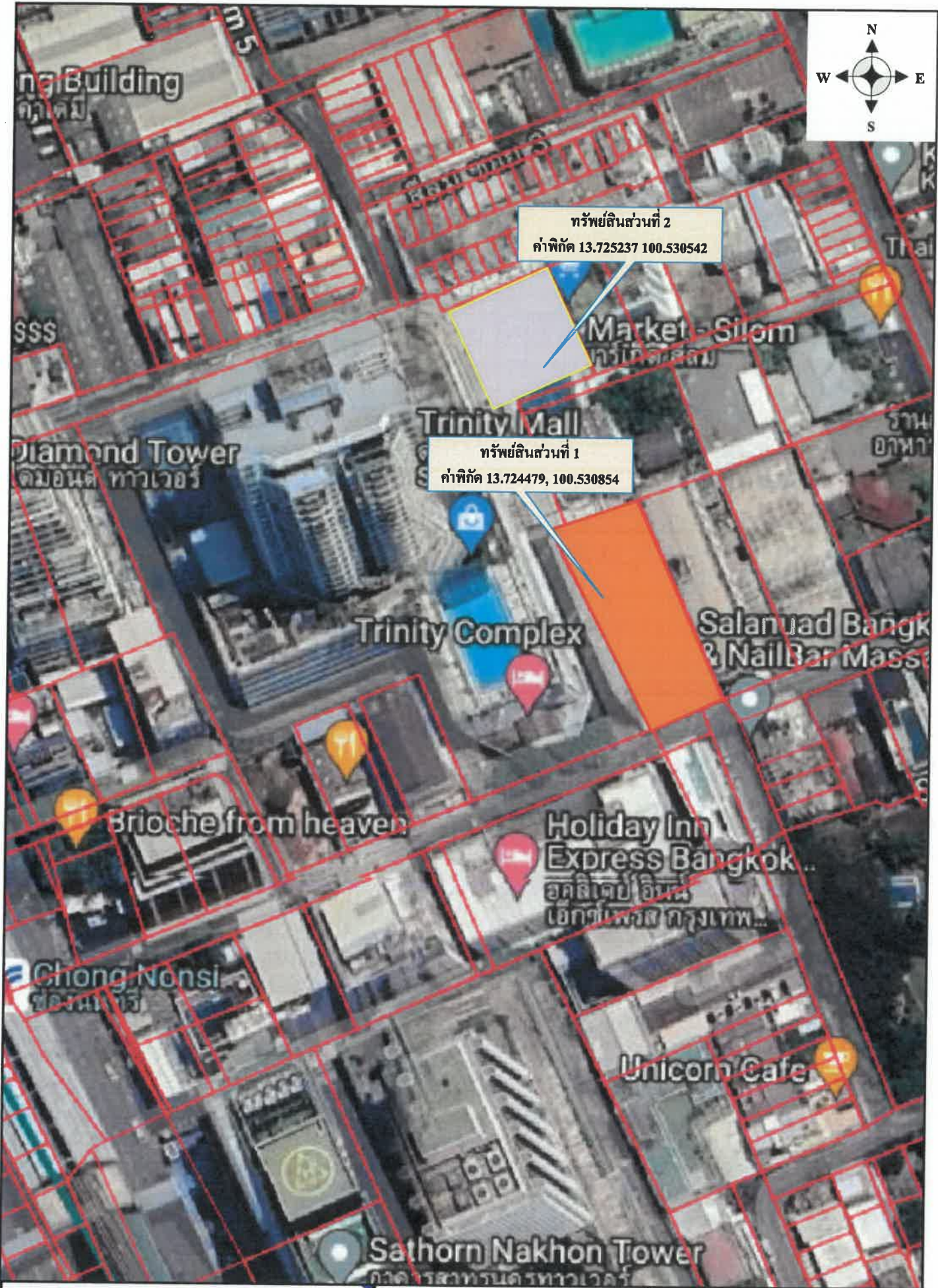
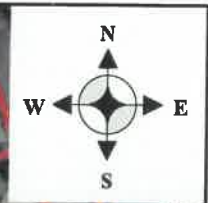
|   |          |   |
|---|----------|---|
| ๑. เขตสีเหลือง                            | ย.๑-ย.๙  | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย                           |
| ๒. เขตสีส้ม                               | ย.๕-ย.๗  | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง                        |
| ๓. เขตสีน้ำตาล                            | ย.๘-ย.๑๐ | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก                            |
| ๔. เขตสีแดง                               | พ.๑-พ.๕  | ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม                                       |
| ๕. เขตสีม่วง                              | ก.๑-ก.๓  | ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม  |
| ๖. เขตสีเม็ดมะปราง                        | อ.๓      | ที่ดินประเภทคลังสินค้า  |
| ๗. เขตสีเขียวมีกรอบ<br>และเส้นทแยงสีเขียว | ก.๑ ก.๓  | ที่ดินประเภทอนุรักษ์<br>ชนบทและเกษตรกรรม                      |
| ๘. เขตสีเขียว                             | ก.๑-ก.๓  | ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม                                  |
| ๙. เขตสีน้ำตาลอ่อน                        | ศ.๑-ศ.๒  | ที่ดินประเภทอนุรักษ์<br>เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย |
| ๑๐. เขตสีน้ำเงิน                          | ช.       | ที่ดินประเภทสถาบันราชการ<br>การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ      |



บริษัท บางกอก แววลูชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
Land Utilization

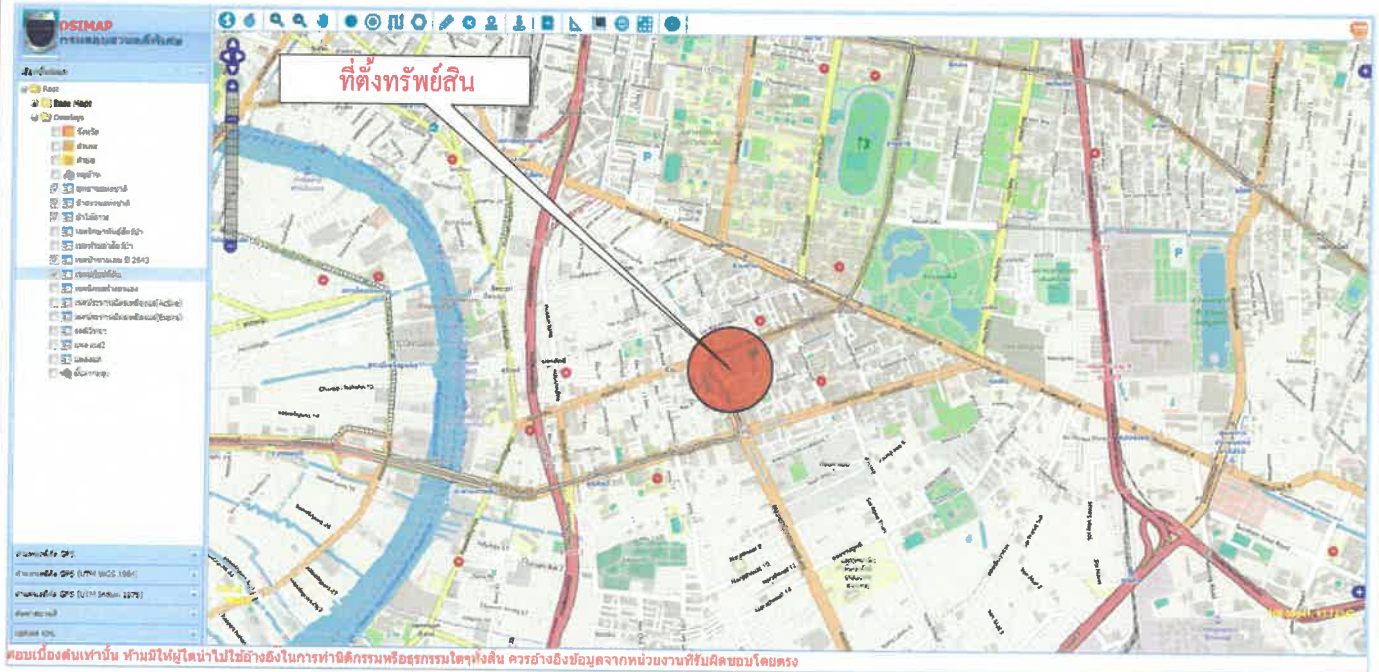
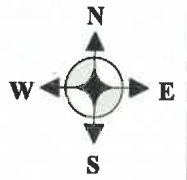
รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



บริษัท บางกอก แววลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

ภาพถ่ายทางอากาศ  
Aerial Photography

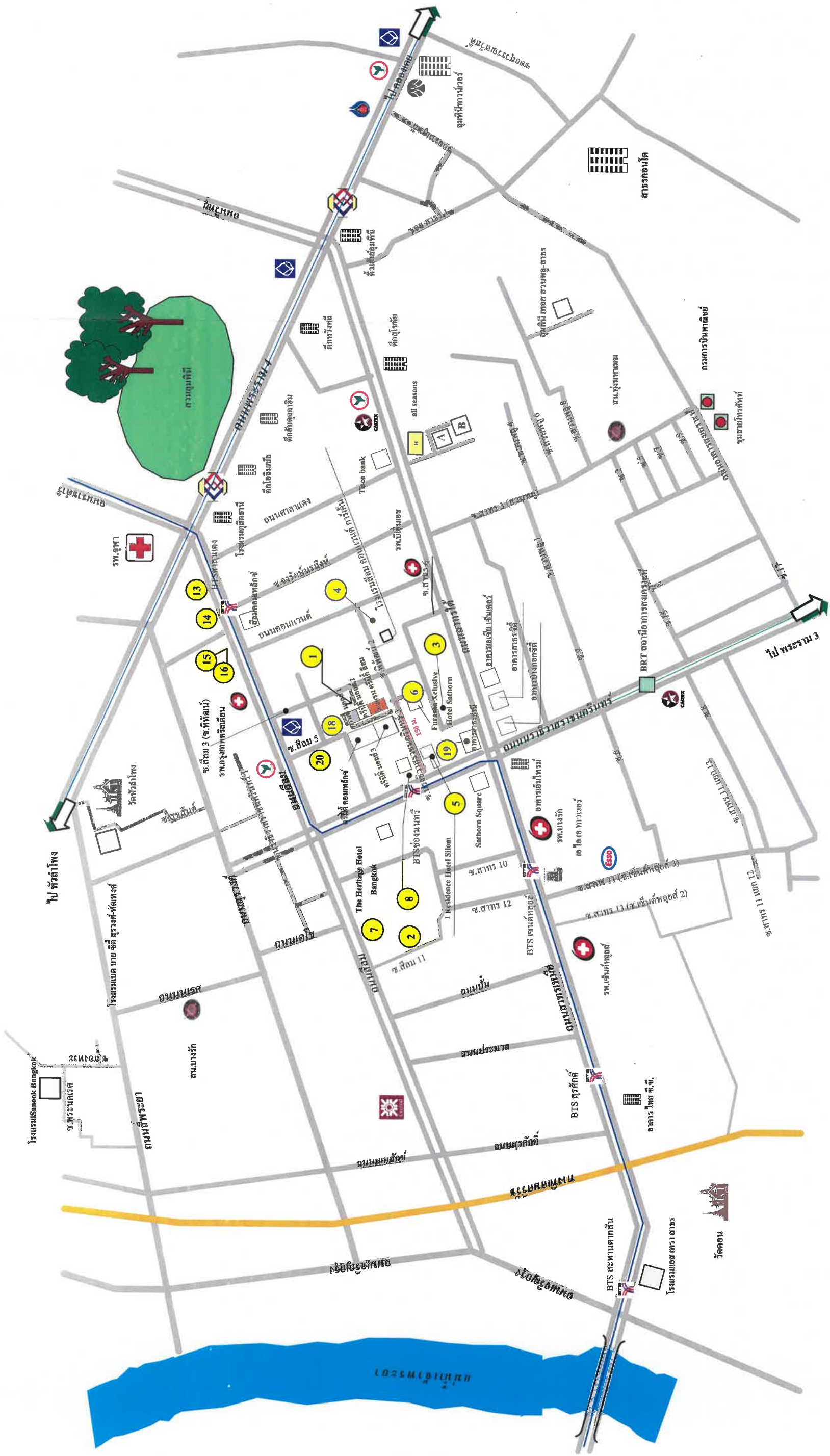
รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเบื้องต้นเท่านั้น

- ตรวจสอบจาก เว็บไซต์ <http://map.dsi.go.th/>  
 ตรวจสอบจาก แอปพลิเคชัน กรมป่าไม้ Forest4Thai  
 ตรวจสอบจาก แอปพลิเคชัน DSI Map ( หรือ DSI MOBILE)  
 ตรวจสอบจาก สำนักงานป่าไม้ จังหวัด.....  
 ตรวจสอบจาก สำนักงาน สปก.จังหวัด .....  
 พบว่า ที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก. / ที่สงวนและหวงห้ามใดๆ  
 ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขต.....  
ตาม พรบ. / กฎกระทรวง / ราชกิจจาฯ..... ฉบับที่ ..... เล่ม .....  
ตอนที่..... ลงวันที่.....

- การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดินฯ  
 ไม่พบเอกสารการได้มา     พบเอกสารการได้มา (ดูเอกสารแนบท้ายประกอบ)



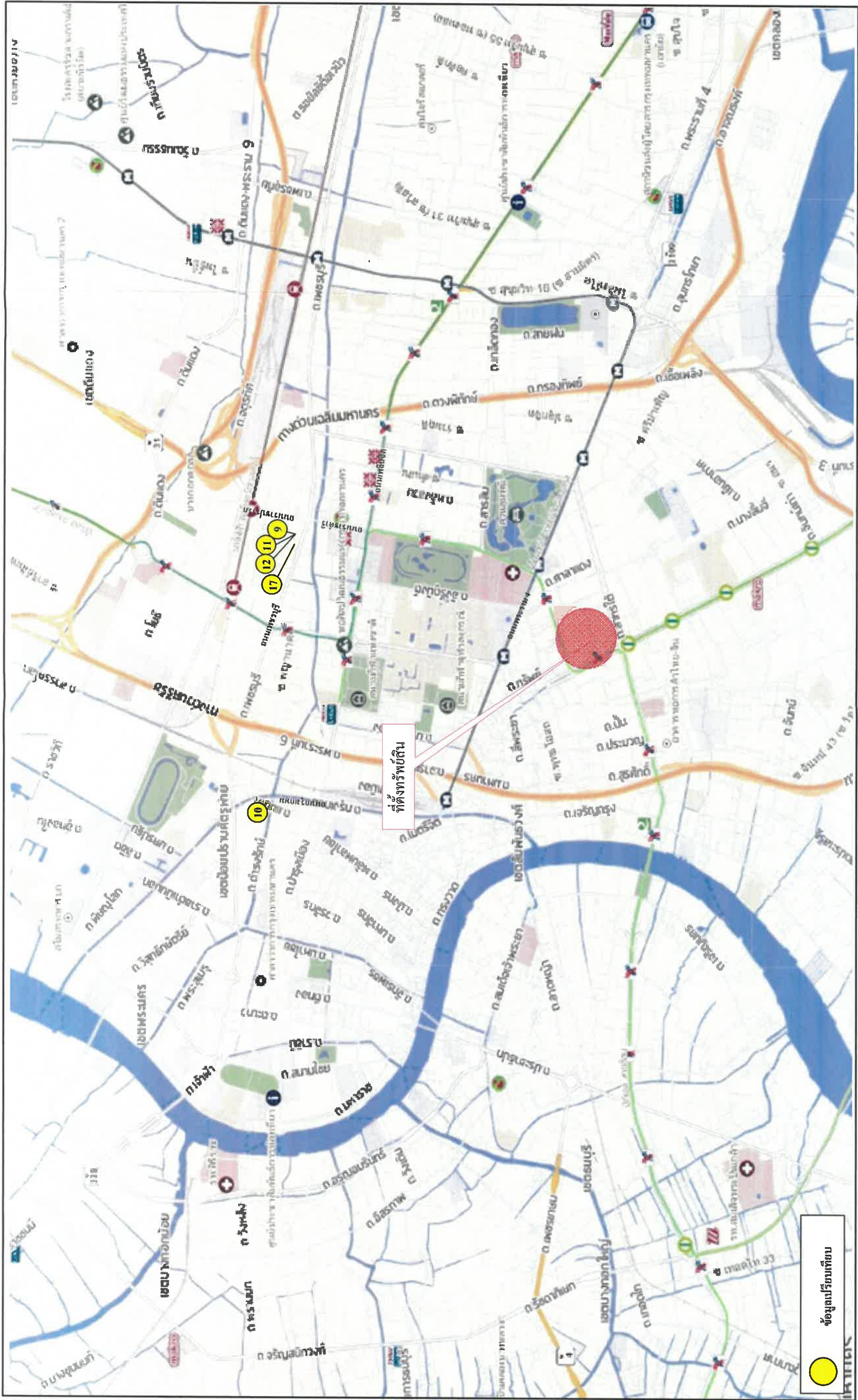
รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN

แผนที่ทั่วไป  
Location Map

บริษัท บำรุง แมวอู๋จัน แมคคอสต์แชนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

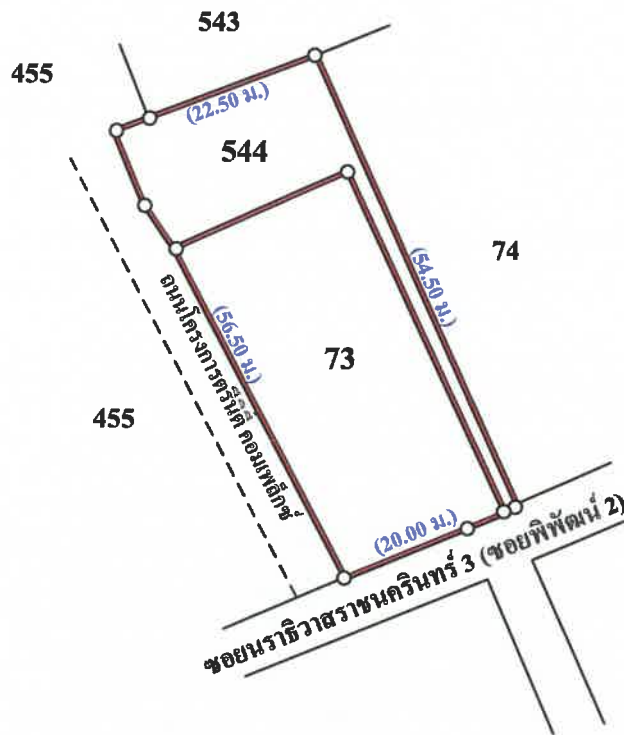
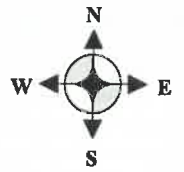






รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN

แผนที่ตั้งเฉป  
Location Map



ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (โรงแรม ตรีนิตี้ สีสลม)

โฉนดที่ดินเลขที่ 3147 เลขที่ดิน 73 หน้าสำรวจ 531 เนื้อที่ดิน 0-1-96.4 ไร่ หรือ 196.4 ตารางวา

โฉนดที่ดินเลขที่ 43104 เลขที่ดิน 544 หน้าสำรวจ 5333 เนื้อที่ดิน 0-0-98.2 ไร่ หรือ 98.2 ตารางวา

เนื้อที่ดินรวม 0-2-94.6 ไร่ หรือ 294.6 ตารางวา

 จุดถ่ายภาพ



บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

ผังที่ดิน  
Lot Plan/Site Plan

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN

ถนนสีลม

ซอยสีลม 3 (ซอยพิพิธ)

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ซอยสีลม 5 (ซอยยะลาวิทย)

อาคารครีทีฟ 2  
(อาคาร โกลว์ สตูดิโอ)  
พร้อมพื้นที่พณิชยกรรม

ครีทีฟ มอลล์ 1

ซอยไม่มีชื่อ (ทางสาธารณประโยชน์)

ครีทีฟ มอลล์ 2

ครีทีฟ อพาร์ทเมนท์

ครีทีฟ มอลล์ 3

ถนนโครงการครีทีฟ ออมเพ็กซ์

โรงแรม ครีทีฟ สีลม

1

2

3

4

5

ถนนนริเวศราชนครินทร์

ซอยนริเวศราชนครินทร์ 3

■ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (อาคารโรงแรม ครีทีฟ สีลม)

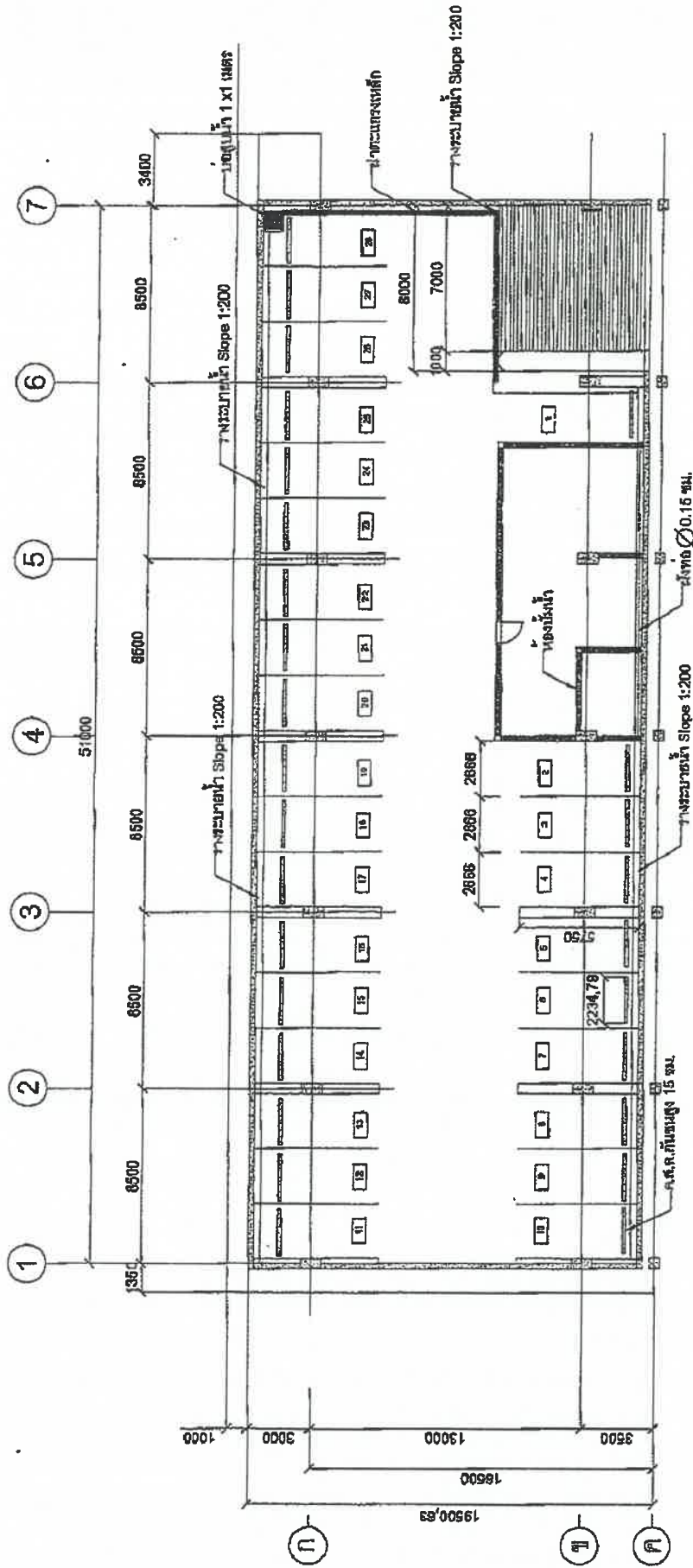
■ ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ชุด (ห้องพณิชยกรรม ครีทีฟ มอลล์ 1)



บริษัท บางกอก แวอูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

ผังอาคาร  
Building Lay Out

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



**แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)**

แปลนพื้นที่ชั้น โถงดิน (ลานจอดรถ)

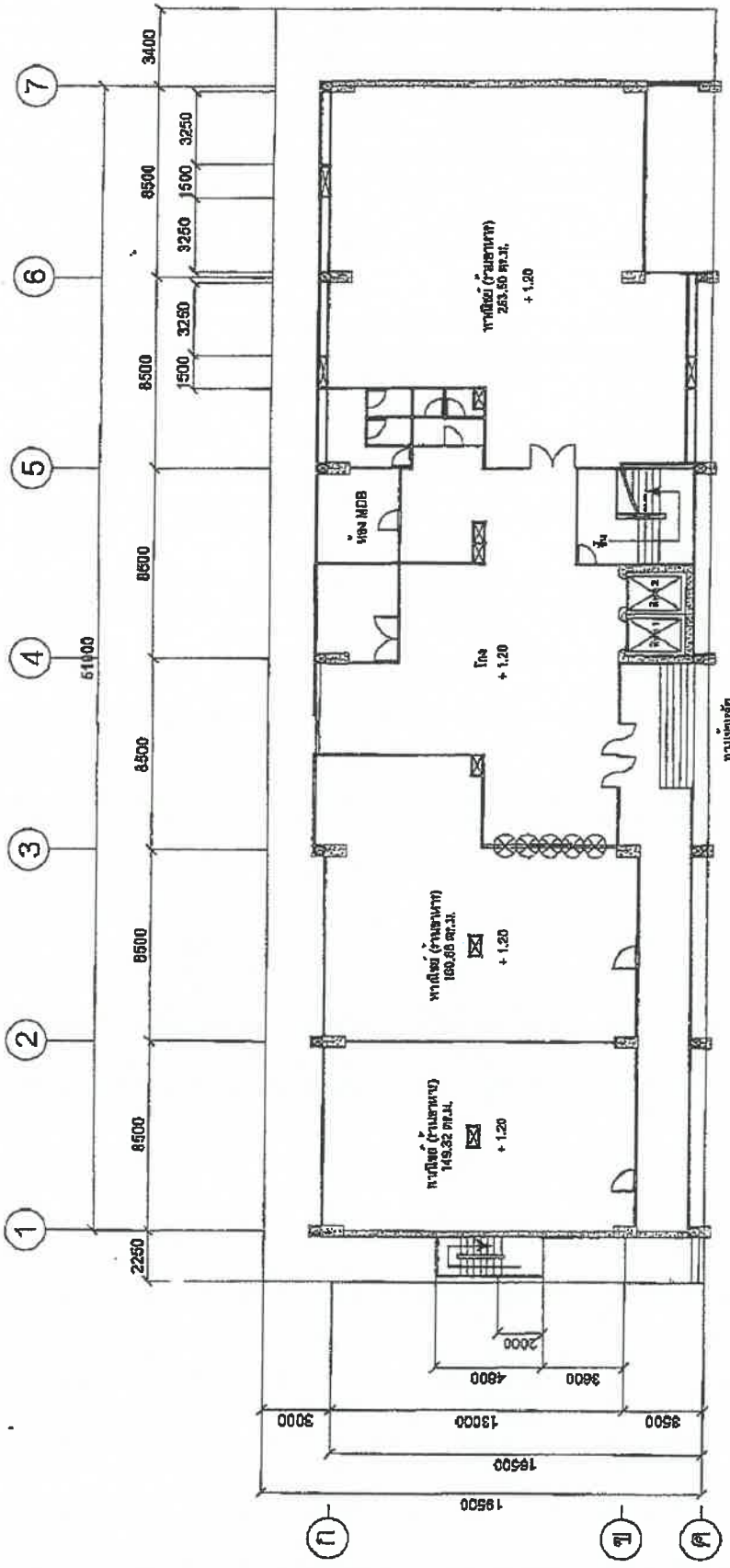
ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลิม



บริษัท บางกอก แวอูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

แปลนพื้นที่อาคาร  
Floor Plan

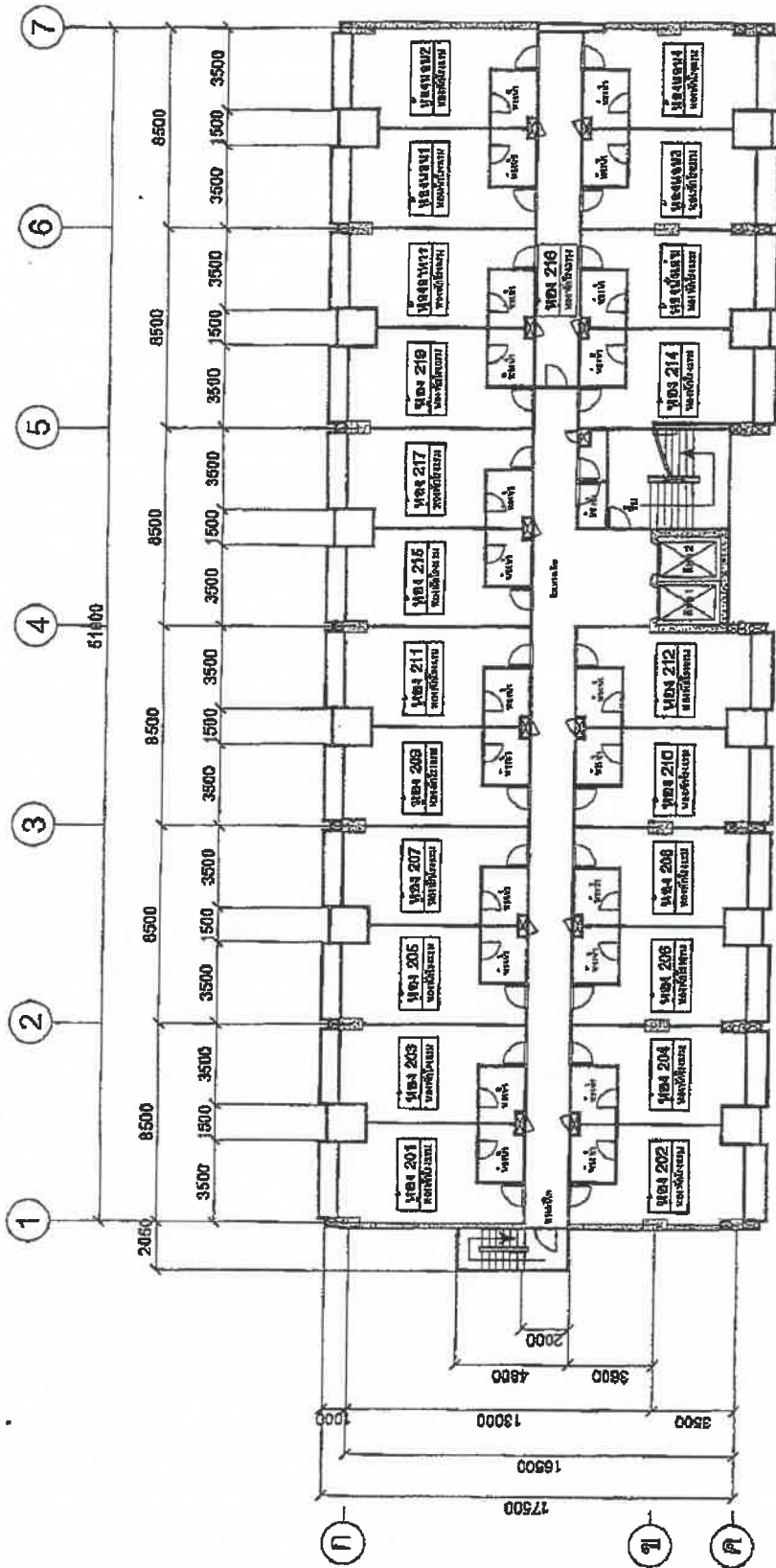
รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
แบบแปลนพื้นอาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลอม

แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นชั้น 1 โถงและห้องพักพาณิชย์



# แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนชั้นที่ 2 โถงเดินและห้องพักโรงแรม

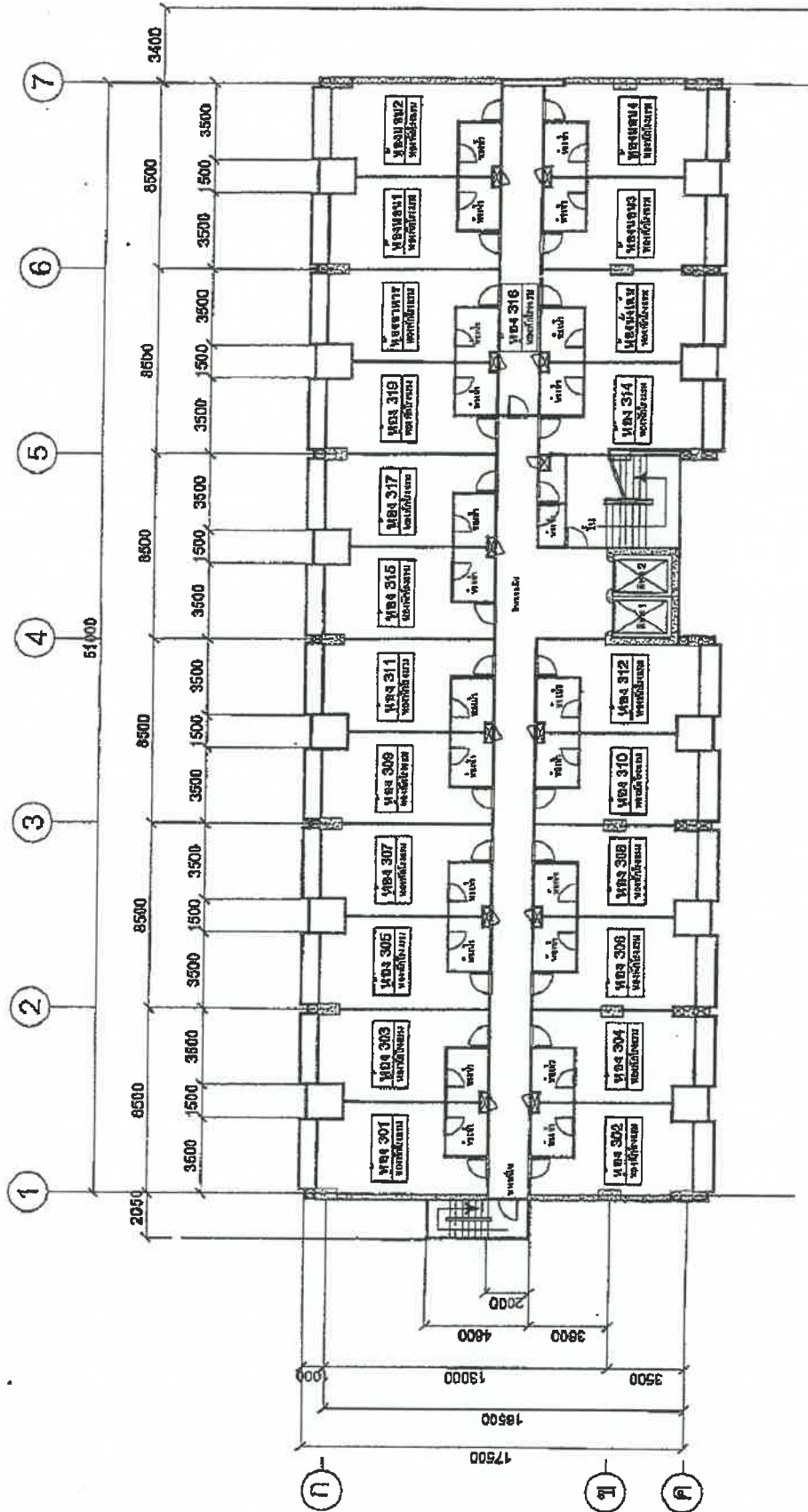
ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลอม



บริษัท: บางกอก วาเลเชี่ยน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

แปลนพื้นที่อาคาร  
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



**แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)**

แปลนพื้นที่ชั้น 3 โถงทางเดินและห้องพักโรงแรม

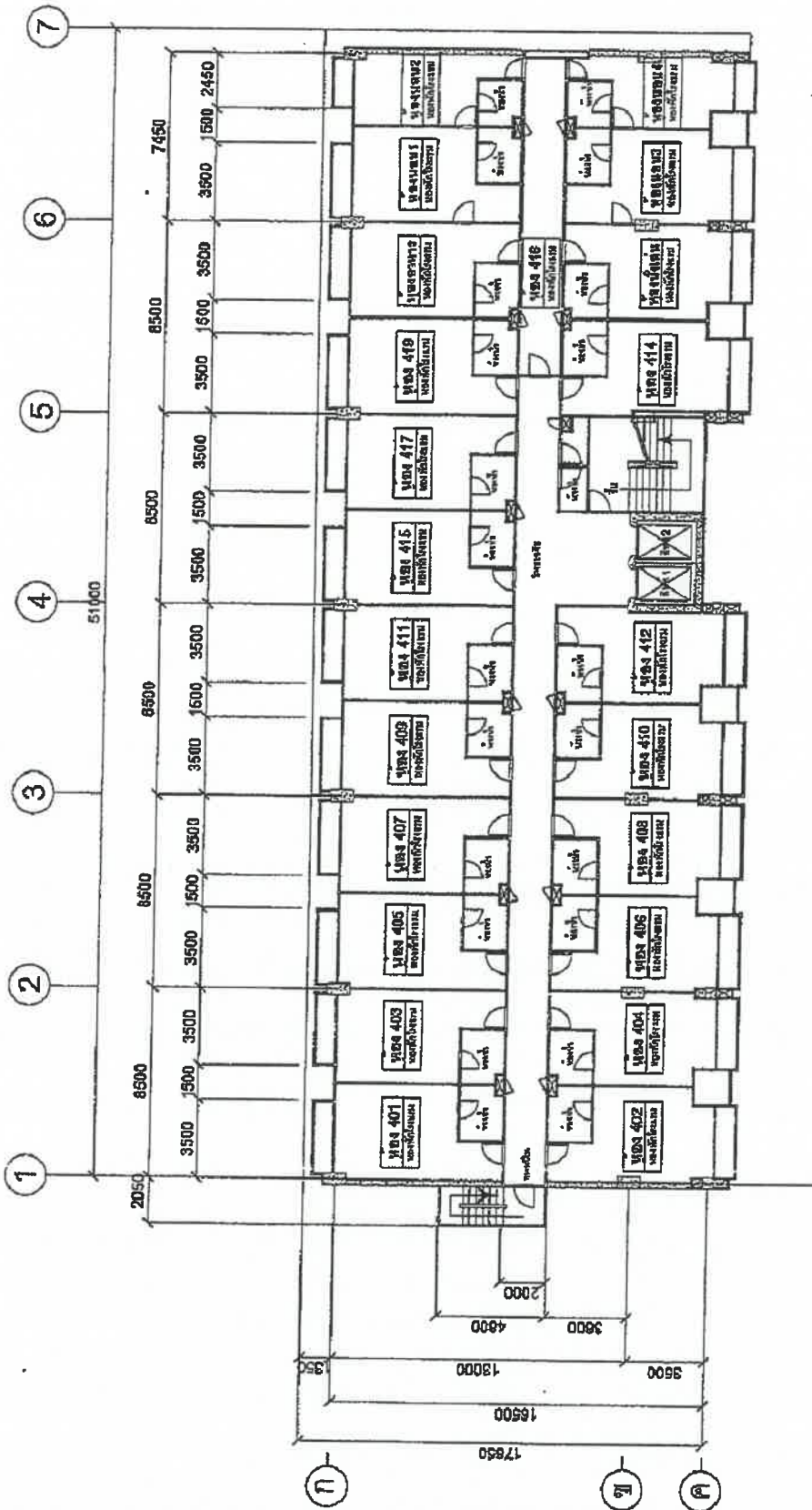
ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
แบบแปลนพื้นอาคารโรงแรม ตรีนิตี้ สยาม



บริษัท บังกอก วาเลชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

แปลนพื้นอาคาร  
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



ทรัพย์ชิ้นส่วนที่ 1  
แบบแปลนพื้นอาคารโรงแรม ดรีนิตี้ สยาม

**แบบผังอาคาร Glow Trinity Siam (Building 1)**

แปลนพื้นที่ชั้น 4 โรงแรมดรีนิตี้ สยาม

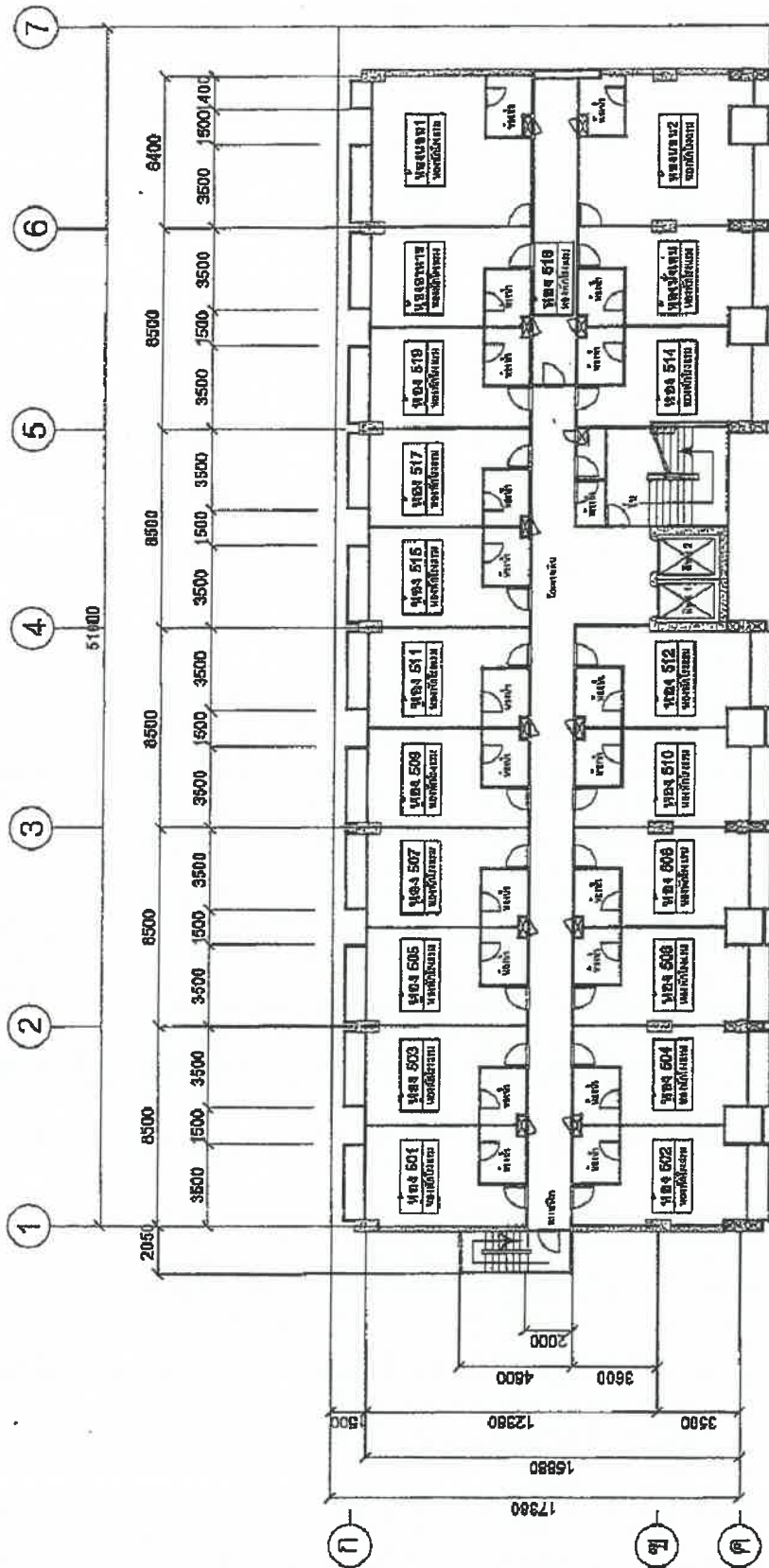


บริษัท บำรุง วาเลอเชียน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

แปลนพื้นอาคาร  
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN





**แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)**

แปลนพื้นที่ชั้น 5 โถงทางเดินและห้องพักรงแรม

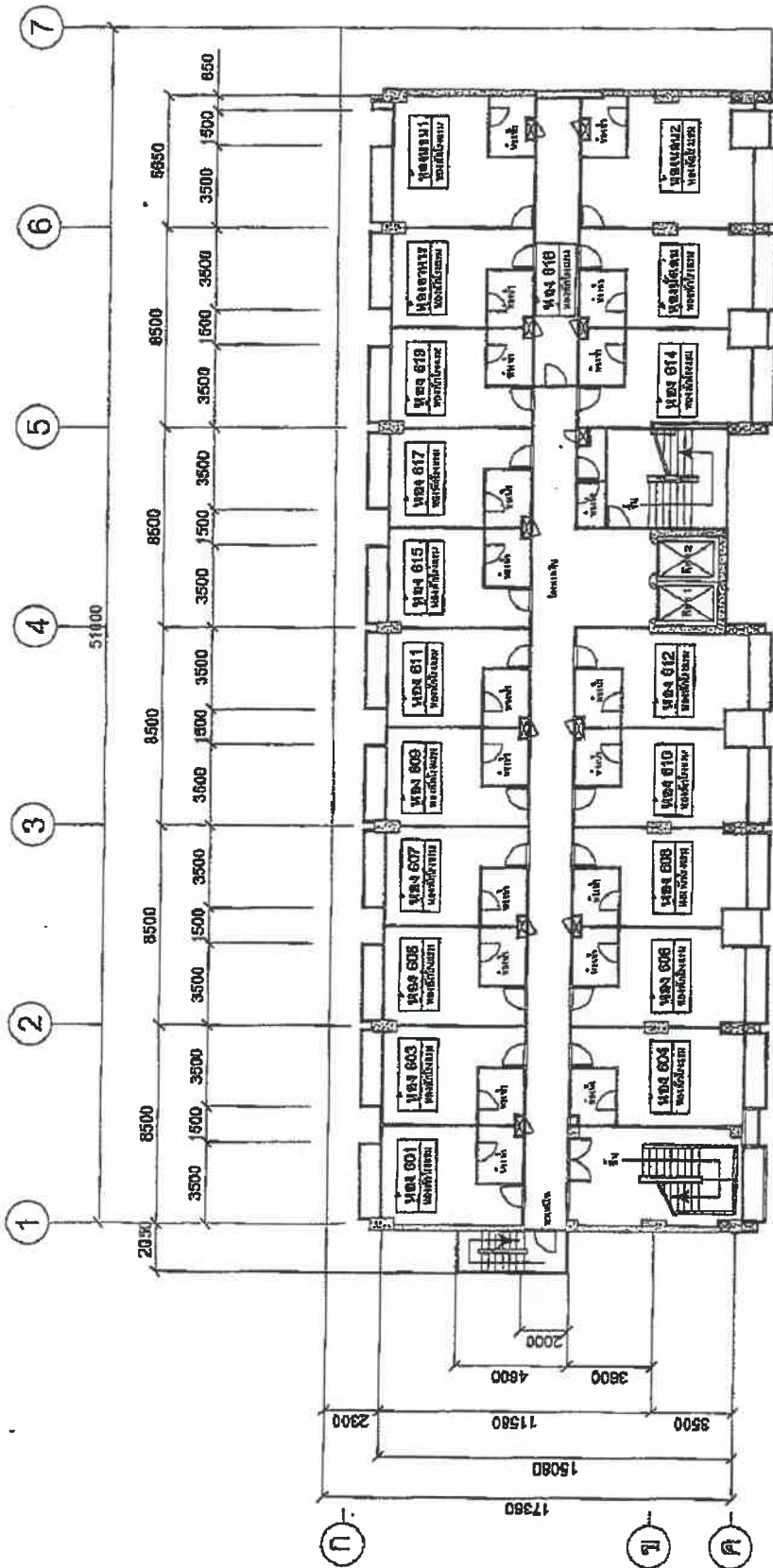
ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ตรินิตี้ ซีลอม



บริษัท: บางกอก แววลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

แปลนพื้นที่อาคาร  
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



**แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)**

แปลนพื้นที่ 6 โถงทางเดินและห้องพักโรงแรม

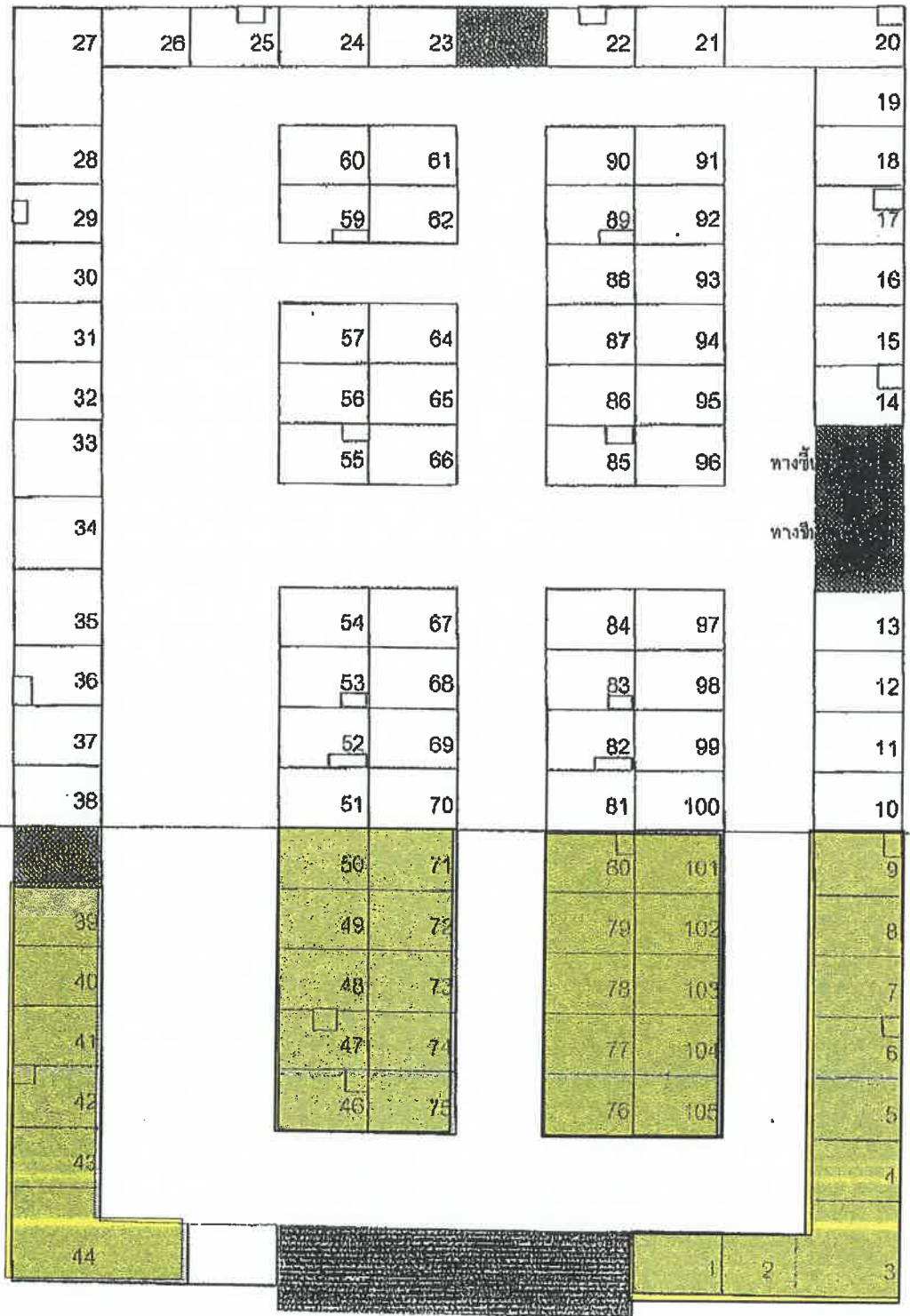
ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลอม



บริษัท บวกเกอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

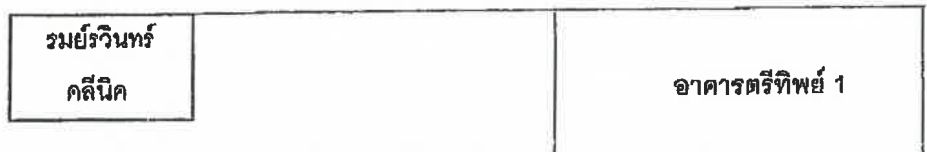
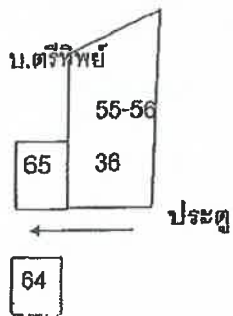
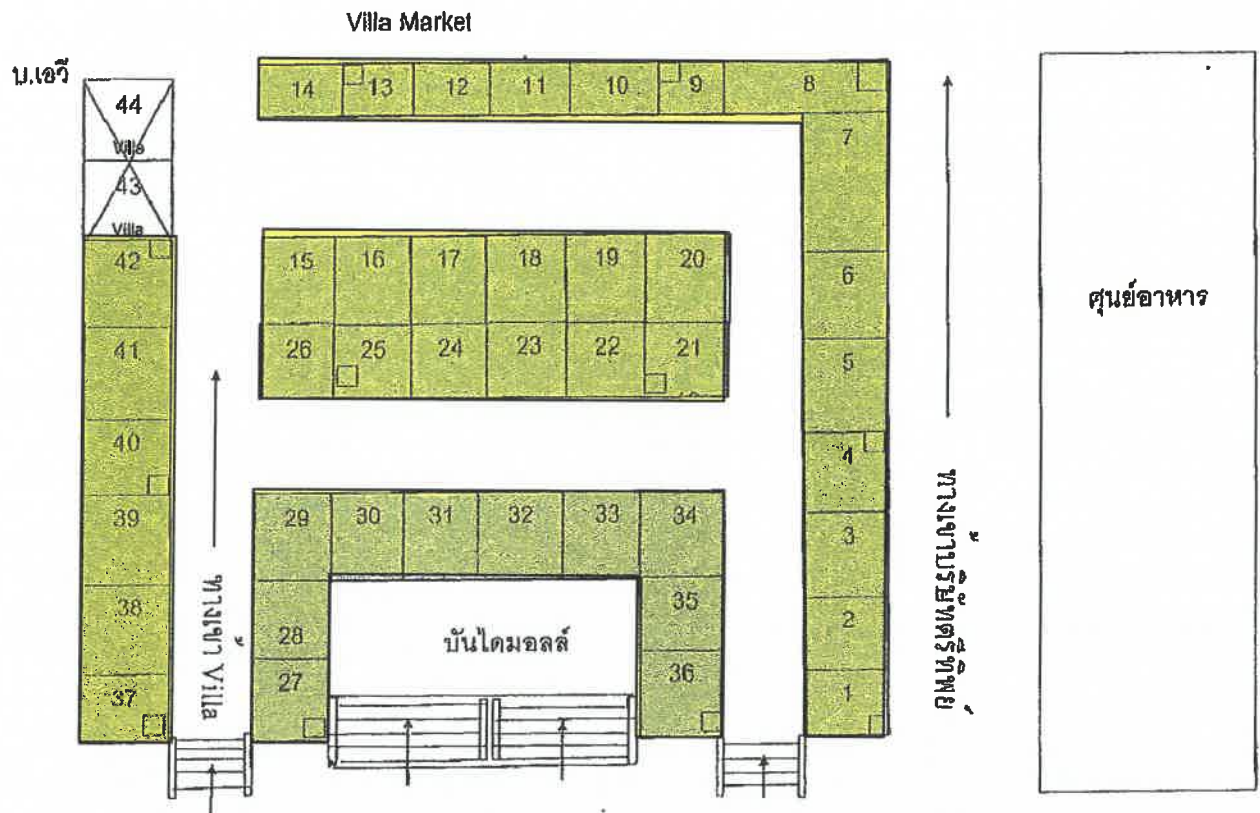
แปลนพื้นที่อาคาร  
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



 ทรัพย์สินส่วนที่ 2

แบบแปลนพื้นที่พาณิชย์กรรม (มอลล์ 1 ชั้นใต้ดิน) เลขที่ 425/128



**ทรัพย์สินส่วนที่ 2**

แบบแปลนพื้นที่พาณิชย์กรรม (มอลล์ 1 ชั้น 1) เลขที่ 425/129



บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

แปลนพื้นที่อาคาร  
**Floor Plan**

รหัสงาน / Job Code  
**2321-BK66-GEN**



ตำบล **สุขุมวิท(บางรัก)**  
**คลอง (สาทร)**  
**สีพระยา (บางรัก)**

**กรมที่ดิน**  
**มาตราส่วน ๓ : ๑๐๐๐**

อำเภอ **บางรัก**  
**ค่าตัวคูณมาตราส่วน 0.99994**

|                    |     |     |
|--------------------|-----|-----|
| #1110/12 7/10/00-E |     |     |
| ๑๐๐                | ๑๐๐ | ๑๐๐ |
| ๑๐๐                | ๑๐๐ | ๑๐๐ |
| ๑๐๐                | ๑๐๐ | ๑๐๐ |



บริษัท **บางกอท แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด**  
**Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd**

**ระวาง**  
**Cadastral Map**

**รหัสงาน / Job Code**  
**2321-BK66-GEN**



สภาพถนนราชวิสาขนครินทร์ แยกเข้าซอยราชวิสาขนครินทร์ 3  
ทางไปตู้ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนราชวิสาขนครินทร์ แยกเข้าซอยราชวิสาขนครินทร์ 3  
ทางไปตู้ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพขอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์  
อาคารที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพด้านหน้าอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์ อาคารที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



บริษัท บางกอก แอวูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

ภาพถ่าย  
Picture

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สีลม



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / โถงทางเข้าอาคาร



บริษัท บางกอก แววลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

ภาพถ่าย  
Picture

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN





สภาพโถงทางเดินภายในอาคาร



บริษัท บางกอก แวตวอลูชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

ภาพถ่าย  
Picture

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



สภาพภายในห้องพักอาศัย



บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

ภาพถ่าย  
Picture

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



สภาพภายในห้องพักอาศัย



บริษัท บางกอก แววลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

ภาพถ่าย  
Picture

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



สภาพโคงทางเดินภายในอาคาร



บริษัท บางกอก แววลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

ภาพถ่าย  
Picture

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



สภาพภายในห้องพักอาศัย



บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

ภาพถ่าย  
Picture

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



สภาพภายในอาคาร/บันไดหนีไฟ



บริษัท บางกอก แวอูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

ภาพถ่าย  
Picture

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 ห้องพาณิชย์กรรม ตรินิตี้



สภาพด้านหน้าพื้นที่ร้านค้า



บริษัท บางกอก แวกูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

ภาพถ่าย  
Picture

รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



พื้นที่ชั้นใต้ดิน



บริษัท บางกอก แอวูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

ภาพถ่าย  
Picture

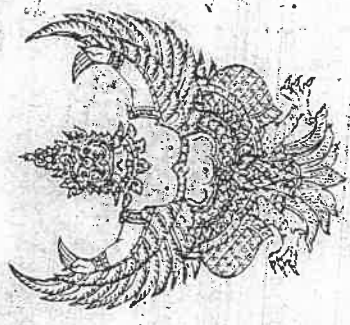
รหัสงาน / Job Code  
2321-BK66-GEN



ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
เอกสารสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน)

คดีหมายเลข ๕๑๓๕ ๕๒๓๖  
คดีเลขที่ ๑๑๖๘๖๓  
คำขอ ~~คดี~~ (คดี) คดี  
อำเภอ ~~คดี~~ (คดี)  
จังหวัด ~~คดี~~ (คดี)

โฉนดที่ ๓๑๔๗  
สาระบัญเล่มที่ ๗๗  
หน้า ๔๗



# โฉนดที่ดินฉบับนี้

พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ  
พระอิสริยยศ  
พระนามว่า ~~คดี~~ (คดี)  
ผู้บัญชาการ  
กรมการทำเหมือง  
มายำอำเภอ

จังหวัด ~~คดี~~  
จังหวัด ~~คดี~~ (คดี)  
จังหวัด ~~คดี~~

ได้ทำโดยพระบรมราชบัญญัติ

## โฉนดที่ดินเล่มที่ ๑๑๗๗

๑. กรมธนารักษ์ (คดี)  
๒. กรมที่ดิน (คดี)  
๓. กรมการปกครอง (คดี)  
๔. กรมการช่าง (คดี)  
๕. กรมการช่าง (คดี)  
๖. กรมการช่าง (คดี)  
๗. กรมการช่าง (คดี)

คนในบังคับ ~~คดี~~

อยู่ในบังคับ ~~คดี~~  
จังหวัด ~~คดี~~

ในตราอำเภอ ~~คดี~~

ผู้มีชื่อซึ่งได้ออกนามไว้แล้วข้างบนนี้หรือที่ดินแปลงหนึ่ง  
ว่าได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ พระราชทานพระบรมราชทานโฉนดให้

พญาของไดออกทามไว้แล้วทางบนนี้ถือที่ดินแปลงหนึ่ง

ซึ่งอยู่ที่ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕ ตำบล สัทท จังหวัด พระนคร

ในเขตอำเภอ สัทท

ปรากฏที่ ๒๕๑ หมายเลขที่ดินที่ ๖๑ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๒๕๓ ตารางวา หรือ ๕๕๒ ตารางวา

เขตที่ติดต่อติดกับที่อื่น

- ทิศตะวันออก - จด ที่ดินเลขที่ ๖๕
- ทิศตะวันตก - จด ที่ดินเลขที่ ๑๕
- ทิศเหนือ - จด ที่ดินเลขที่ ๑๐ - ๕๕
- ทิศใต้ - จด ที่ดินเลขที่ ๕๕ - โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตถือที่ดินแปลงนี้ มีพันธกิจที่ต้องอยู่ในความจำเป็นจะต้องประพาศิตามความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งตั้งอยู่ใน ฉะเชิงเทรา เขตที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง

ถ้าผู้ใดจะได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ควรประการใด ๆ มีการซื้อขาย, จำนำ, เช่า, รับมรดก, ให้ปัน, โฉนด, แยกเปลี่ยน เป็นต้น ต้องนำโฉนดนี้มาให้เจ้าพนักงานทะเบียนตามข้อบังคับแล้ว จึงจะนับว่ากรรมนั้นชอบด้วยกฎหมาย

เพื่อมิให้เป็นเหตุถกเถียงกันแห่งหนึ่ง สืบเนื่องคดีนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ได้ลงชื่อและประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ ณ เชียงใหม่ เมื่อวันที่ ๑๕ เดือน เมษายน พุทธศักราช ๒๕๑๖

พระพิทักษ์รักษา ฉะเชิงเทรา

พระรัตนวงษ์



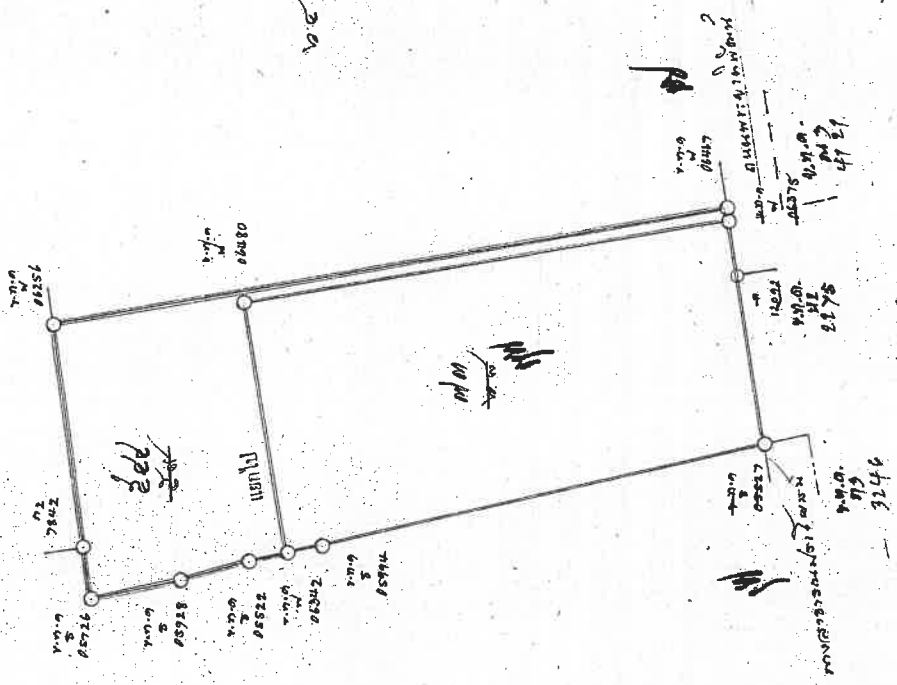
0147-2/2 5136764/0-3

ที่ดินระวาง ๕๑/๑๐๐ ๓๑/๓๗ หนาสำรวจ ๕๓๓๓

ตำบล สีคิ้ว, ๑๐๐  
อำเภอ ขอนแก่น  
เขตที่ ๓๑๔๗  
เดิม ๓๔ หนา ๕๗

ทำคองแผนที่

มาตราส่วน ๑/๕๐๐



ผู้เขียนแผนที่

ผู้ตรวจแผนที่

12 ค.ย. 2530





53904-1/2



**ตำแหน่งที่ดิน**  
 ธร. ๒๐/๒๖ ๕/๑๖๖๔/๕-๔  
 เลขที่ ๕๕ ๕๕  
 หน้าสำรวจ ๕๓๓ ๗๑๕  
 ตำบล **คลองหลวง (หลวง)**

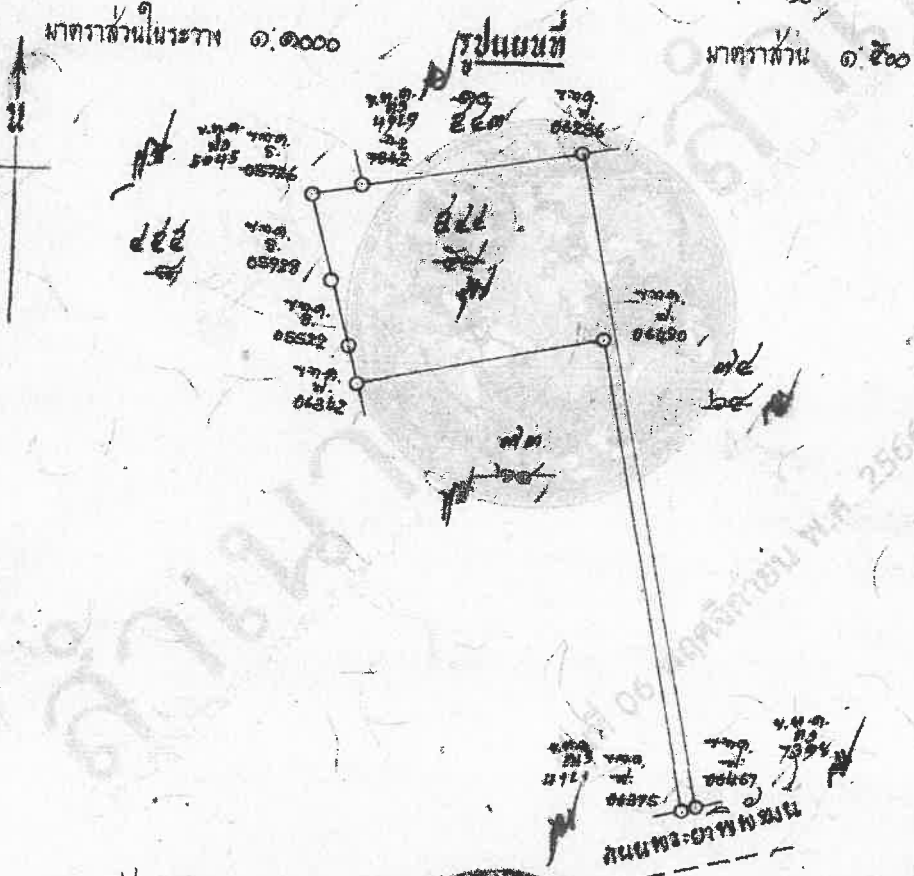
**โฉนดที่ดิน**  
 เลขที่ **๕๓๒๐๕**  
 เล่ม **๕๓๖** หน้า **๕**  
 อำเภอ **หลวง**  
 จังหวัด **กรุงเทพมหานคร**

### โฉนดที่ดิน

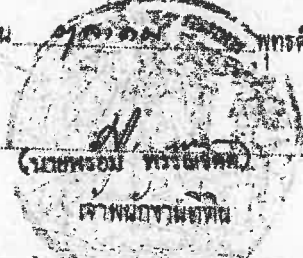
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์  
 ออกโดยราชอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ในที่ดิน **หลวง** **หลวง** **หลวง** **หลวง** **หลวง** **หลวง**  
 ถนน **หลวง** **หลวง** **หลวง** **หลวง** **หลวง** **หลวง**  
 อยุ่บ้านเลขที่ **๕๕** หมู่ **๕**  
 ตำบล **หลวง** อำเภอ **หลวง** จังหวัด **กรุงเทพมหานคร**

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๕๑ ตารางวา



ออก ณ วันที่ **๕** เดือน **สิงหาคม** พ.ศ. **๒๕๓๐** กรุงเทพมหานคร



๒๘ ต.ค. ๒๕๓๐  
 นาย **...**  
 ๒๖ ต.ค. ๒๕๓๐  
 ๑๒ ต.ค. ๒๕๓๐  
 (นางศรีเกษม ใจสุทธิ)

๐๐ - ๐๔๕๐๑๐

๒๖ ต.ค. ๒๕๓๐  
 นาย **...**  
 ๒๖ ต.ค. ๒๕๓๐

ฉบับสำเนาโฉนดที่ดิน ห้ามนำออก

43104

สำรณญจตทะเบียน (ในคท น.ศ. ๕๖)

44/101

แผ่นที่ ๑  
หน้า ก



๕๖๑๐๔

อำเภอ ราชภัฏ

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี         | ประเภท<br>การ<br>จดทะเบียน  | ผู้ให้สัญญา                    | ผู้รับสัญญา                             | เนชทดน<br>ตามสัญญา |     |                       | เนชทดน<br>คงเหลือ |     |          | ระวาง<br>เลขศตพ<br>อนคศตพ<br>ใหม่ | เลขพพทพ<br>สงคพพทพ<br>พพทพ |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---|--------------------|-----|-----------------------|-------------------|-----|----------|-----------------------------------|----------------------------|
|                                   |                             |                                |   | ย<br>ร             | งาน | ตรา<br>ร              | ย<br>ร            | งาน | ตรา<br>ร |                                   |                            |
| วันที่ ๒๔<br>พฤษภาคม<br>พ.ศ. ๒๕๕๔ | โอนสภาพ<br>จำนอง<br>ของโฉนด | ธนาคารกรุงไทย จำกัด<br>(มหาชน) | บริษัท ศรีวิเศษเอชเอ<br>จำกัด<br>ผู้โอน |                    |     | 98 <sup>๒</sup><br>10 |                   |     |          |                                   |                            |
| วันที่ ๒๔<br>พฤษภาคม<br>พ.ศ. ๒๕๕๔ | จำนวน<br>ของโฉนด            | บริษัท ศรีวิเศษเอชเอ<br>จำกัด  | กองกฎหมายสำนักงาน<br>บริษัท             |                    |     | 98 <sup>๒</sup><br>10 |                   |     |          |                                   | (นางรุ่งอรุณ ปิ่นตบแต่ง)   |







อัตราค่าธรรมเนียม และค่าธรรมเนียมธุรกิจเฉพาะแล้วความใบเสร็จรับชำระภาษี  
 เลขที่ 56-3458996 วันที่ ๒๔.๘.๒๕๕๖ ของสำนักงานสรรพากร  
 อำเภอ/เขต.....

หนังสือกรมสรรพากร ที่ กก 0802/369 ลว. 7 มกราคม 2537

**หนังสือสัญญาขายที่ดินรวมสอง โฉนด**

12746, 12747

เลขที่ดิน 527,528

หน้าสำรวจ 2389, 2390

สาร

อำเภอ บางรัก

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 29 เดือน

สิงหาคม

พุทธศักราช 2556

ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

เลขประจำตัวประชาชน

3 1004 00100 52 9 (โดยนายวิวัฒน์ สุขเจริญพรกุล แทน)

ผู้ขาย

ระหว่าง นางวิภา เติมบุญชูชาติ

อายุ 68 ปี สัญชาติ ไทย

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

ตำบล/แขวง

สีลม

บิดา/มารดาชื่อ

เลขที่ 425/15

อำเภอ/เขต

เขตบางรัก

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

ถนน

สีลม

หมายเลขโทรศัพท์

-

หมู่ที่ 00

กับ

. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ

เลขประจำตัวประชาชน

(โดยนายเอกกมล ณ ระนอง แทน)

ผู้ซื้อ

ชาวครินิติ

อายุ -

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

ปี สัญชาติ ไทย

บิดา/มารดาชื่อ

เลขที่ 48/21,24

อำเภอ/เขต

เขตบางรัก

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

ถนน

สาทรเหนือ

หมายเลขโทรศัพท์

-

หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง

สีลม

อำเภอ/เขต

บางรัก

จังหวัด

กรุงเทพฯ

หมายเลขโทรศัพท์

-

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 422,490,000.00 บาท

(เงินกรวยยี่สิบสองล้านสี่แสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อ ได้ชำระและจ่าย ได้รับเงินค่าที่ดินราคา นี้ เรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๓. ขาย ที่ดินพร้อม อพาร์ทเมนต์ 7 ชั้น ได้ดิน 1 ชั้น เลขที่ 22-24 ขนาด 4598 ตารางเมตร ปกติมา 20 ปี ปกติบนสองโฉนด

ข้อ ๔. ได้โฉนดเลขที่ 12746 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซ้อมมา 2 ปี ได้โฉนดเลขที่ 12747 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซ้อมมา 2 ปี แล้วไม่ค้างชำระภาษี

บำรุงท้องที่

ข้อ ๕. ผู้ขายได้รับชำระเงินค่าที่ดินครบถ้วนแล้วโดยชำระเป็นเช็คธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 0300550

ข้อ ๖. 0300542, ลงวันที่ 29 สิงหาคม 2556 จำนวนเงิน 93,673,269 บาท และ 330,098,600 บาท

ข้อ ๗. รวมเงิน 423,771,869 บาท ส่วนที่ดินจำนวน 1,281,869 บาท เป็นส่วนที่ต้องชำระค่าเฟอร์นิเจอร์

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ

สำนักงานที่ดิน )

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้า

พยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจแล้วไม่มีข้อขัด

(นางรุ้งนันทน์ แสนสุข)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

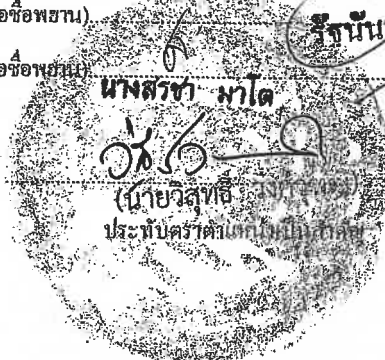
(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว29/08/2556)

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว29/08/2556)



เจ้าพนักงานที่ดิน



**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

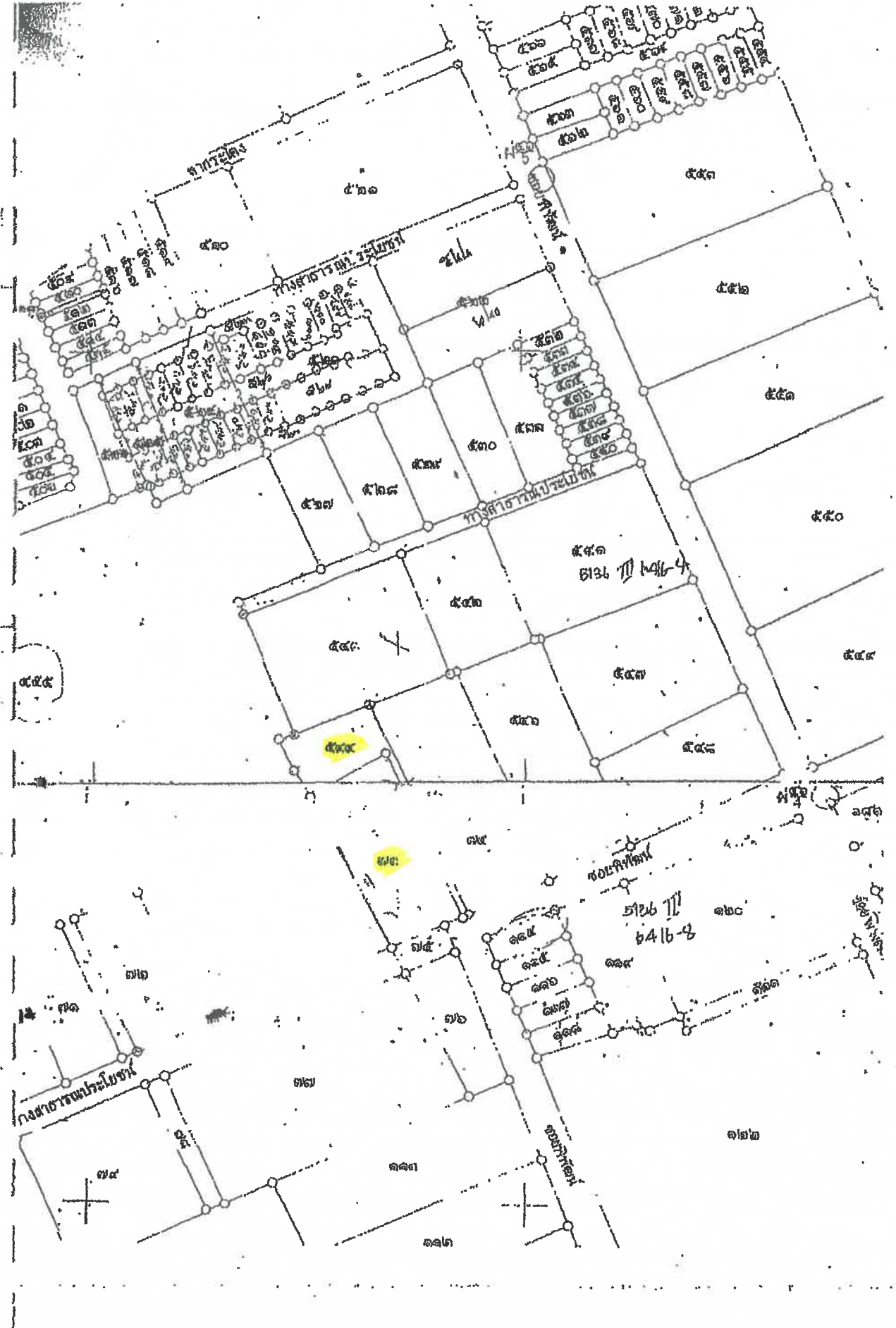
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 350,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 34,370,000



ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง  
รอบบัญชี (พ.ศ. 2566 - 2569)  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

| รหัส  | ประเภทสิ่งปลูกสร้าง                     | ราคา<br>(บาท/ตร.ม.) | หมายเหตุ |
|-------|---|---------------------|----------|
| 506/2 | โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้น<br>ขึ้นไป | 10,500              | -        |



ทรัพย์สินส่วนที่ 2  
เอกสารสิทธิ์ (อ.ช.2)



สำรับจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๕๒๕/๑๒๘ ชื่ออาคารชุด ทรพาร์ค คอมเพล็กซ์ อำเภอ มาบรีด จังหวัด กรุงเทพฯ



| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี       | ประเภท<br>การจดทะเบียน                | ผู้ให้สัญญา  | ผู้รับสัญญา   | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>ลงลายมือชื่อ ประ |
|---------------------------------|---------------------------------------|--|---|--|
| วันที่ ๑๐ พฤษภาคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๒  | โอนจำนอง<br>รวมสองห้องชุด             | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด  | บริษัท ทรพาร์ค คอมเพล็กซ์<br>คอมโดมิเนียม จำกัด   | <br>(นายอารักษ์ บุณย์เส็ง)             |
|                                 |                                       |  | ห้องชุด<br>พื้นที่อาคารจำนวนสามชุด<br>จำนวน ๒7 ส.ค. ๒8<br>เลขที่<br>เลขออกกลางปลอกจำนวนสอง<br>วันที่ ๑๐ พ.ค. ๖๒ |  |
| วันที่ ๒๑ มิถุนายน<br>พ.ศ. ๒๕๓๒ | โอนโฉนด<br>สองห้องชุด                 | บริษัท ทรพาร์ค คอมเพล็กซ์<br>คอมโดมิเนียม จำกัด  | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด<br>บริษัท จำกัด  | <br>นางศิริเกียรติ ใจสุ                |
| วันที่ ๒๓ สิงหาคม<br>พ.ศ. ๒๕๔๑  | ขายโฉนด<br>สองห้องชุด<br>(๖:เช่าบ้าน) | บริษัท ทรพาร์ค คอมเพล็กซ์<br>คอมโดมิเนียม จำกัด  | ๑. นายอินทร์นอม<br>เชิดบงชาติ<br>๒. นางสาวอรุณพร<br>เชิดบงชาติ  |  |
| วันที่ ๒๕ มิถุนายน<br>พ.ศ. ๒๕๔๕ | โอนโฉนด<br>รวมสองห้องชุด              | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด<br>(มหาชน)  | ๑. นายอินทร์นอม<br>เชิดบงชาติ<br>๒. นางสาวอรุณพร<br>เชิดบงชาติ  | <br>นายทรงวุฒิ สอนแก้ว                 |
|                                 |                                       | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด บัดนี้<br>แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนแล้ว จึงใช้ชื่อ<br>ใหม่ว่า "ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)" | เชิดบงชาติ<br>ส.ส.กอน.  |  |

ฉบับสำเนางานที่ดิน ห้ามนำออก



สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรมที่ดินห้องชุดเลขที่ ๘๓๕/๒๒๔ ชื่ออาคารชุด บริษัท คอมเพอ็กซ์ อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามออก

| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี         | ประเภท<br>การจดทะเบียน             | ผู้ให้สัญญา  | ผู้รับสัญญา                              | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>ลงนามมีชื่อ ประจำที่ |
|-----------------------------------|------------------------------------|--|--|--|
| วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน<br>พ.ศ. ๒๕๕๑  | ขายเฉพาะส่วน<br>รวมสองห้องชุด      | นายอินทร์นอม<br>เว็ทบุรชาติ  | นายอินทร์นอม เว็ทบุรชาติ                 | (นายพงษ์ วัฒนสุข)                          |
|                                   |                                    | ๒. นางอรนารถ เว็ทบุรชาติ<br>นางอรนารถ เว็ทบุรชาติ รอยของชุดเฉพาะส่วนรองถนน<br>นายอินทร์นอม เว็ทบุรชาติ เพื่อน ส่วนของชุดตงเคม<br>นางสาวอรนารถ เว็ทบุรชาติ บิดมีใจคณะเบ็ญชรแล้ว<br>จึงโอนมาตงนอมว "นาง" |  |  |
| วันที่ ๒๑ พฤศจิกายน<br>พ.ศ. ๒๕๕๑  | ขาย<br>รวมสองห้องชุด               | นายอินทร์นอม เว็ทบุรชาติ   | บริษัท ศรีวิทย์ แอสเซท จำกัด             | (นายพงษ์ วัฒนสุข)                          |
| วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน<br>พ.ศ. ๒๕๕๑  | ขายของเมื่อประกัน<br>รวมสองห้องชุด | บริษัท ศรีวิทย์ แอสเซท จำกัด   | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย<br>ผู้รับจำนอง | (นายพงษ์ วัฒนสุข)                          |
| วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. ๒๕๕๔ | โอนจากจำนอง<br>รวมสองห้องชุด       | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย  | บริษัท ศรีวิทย์ แอสเซท จำกัด<br>ผู้โอน   | (นายพงษ์ วัฒนสุข)                          |
| วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. ๒๕๕๔ | ขายรวมสอง<br>ห้องชุด               | บริษัท ศรีวิทย์ แอสเซท จำกัด   | กองรวมสองห้างวิทย์ศรีวิทย์               | (นายพงษ์ วัฒนสุข)                          |

(จ.๒)



กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม

กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม

ตำแหน่งที่ดิน

๕๓๐  
โฉนดที่ดินเลขที่ สลิ้ม (สำหรับ)  
ตำบล บางรัก  
อำเภอ กรุงเทพมหานคร  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

ที่ตั้งห้องชุด

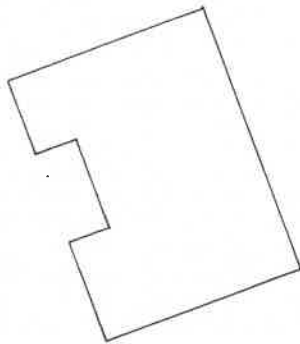
ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕/๑๖๕  
พื้นที่ ๗  
อาคารเลขที่ ๔๒๕  
ชื่ออาคารชุด ตริมิตร คอมเพล็กซ์  
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๗/๒๕๓๑

คําสั่งออกกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่บริษัท ตริมิตร คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม ผู้เช่าที่ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่  
ถนน สลิ้ม  
ตรอก/ซอย สิริจุลเสวก ตำบล/แขวง สลิ้ม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด



มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๓๓๓๖ ตารางเมตร สูง ๓๖ ชั้น  
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน ๖๕ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน  
ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบเอ็ด



(นางศิริพรรณ สลิ้ม)  
ผู้ตรวจ  
นายธรรม สลิ้ม (ผู้ตรวจ)  
นายธรรม มุขมนตรี (ผู้ตรวจ)  
หัวหน้าการ

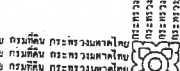
ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามออก

กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม



กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม

กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม  
กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรม



สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรมสิทธิห้องสมุดเลขที่ ๕๒๕/๑๒๙ ข้ออาคารุคตวิริคตมเพ็ลลักร์ อำเภอ นครัง จังหวัด นครเทพ

| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี       | ประเภท<br>การจดทะเบียน   | ผู้ให้สัญญา                     | ผู้รับสัญญา  | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>ลงลายมือชื่อ ประ |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--|--|
| วันที่ ๑๐ พฤษภาคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๖  | ปลดจำนอง<br>ของห้องสมุด  | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด             | บริษัทกรุงเทพคองเพ็คลักร์<br>ตอมโอะอิเม็งม จำกัด<br>ห้องสมุดหน้าอาคารสำนักงานสัญญา<br>อำเภอเมืองนครเทพ ๒๗ ส.ค. ๕๓<br>โดยบันทึกข้อตกลงปลดจำนอง<br>วันที่ ๑๐ พ.ค. ๕๓                 | (ลายมือชื่อ)<br>(นายอารักษ์ มณเฑียร)   |
| วันที่ ๒๑ สิงหาคม<br>พ.ศ. ๒๕๓๖  | จำนองเงิน<br>ของห้องสมุด | บริษัทกรุงเทพคองเพ็คลักร์ จำกัด | ตอมโอะอิเม็งม จำกัด<br>บริษัทจำนอง   | (ลายมือชื่อ)<br>นางศรเกษร ใจสุ         |
| วันที่ ๒๓ สิงหาคม<br>พ.ศ. ๒๕๔๒  | ขาย<br>ของห้องสมุด       | บริษัท อีทีพีคองเพ็คลักร์ จำกัด | ๑ นายอินทร์ทอง<br>เชิดบุญชาติ<br>๒. นางศอรุณพร<br>เชิดบุญชาติ  | (ลายมือชื่อ)<br>นายทราวุธ สายแก้ว      |
| วันที่ ๒๕ มิถุนายน<br>พ.ศ. ๒๕๕๕ | ปลดจำนอง<br>ของห้องสมุด  | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)  | ๑. นายอินทร์ทอง<br>เชิดบุญชาติ<br>๒. นางอรุณพร<br>เชิดบุญชาติ<br>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด บัดนี้<br>มีสภาพเป็นบริษัทมหาชนแล้ว จึงใช้ชื่อ<br>ใหม่ว่า "ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)" | (ลายมือชื่อ)<br>นายทราวุธ สายแก้ว      |

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรมที่ดินท้องที่เลขที่ ๑๑๕/๒๕๔ ชื่ออาคารชุด บริษัท คอมเพล็กซ์ อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพฯ

| จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี         | ประเภท<br>การจดทะเบียน           | ผู้itleสัญญา  | ผู้รับสัญญา   | ผู้มอบเงินเจ้าหน้า<br>ที่  |
|-----------------------------------|----------------------------------|---|---|----------------------------|
| วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน<br>พ.ศ. ๒๕๕๑  | ขายเฉพาะส่วน<br>รวมสองห้องชุด    | ๑. นายอินทร์น้อย<br>เรียมบุษชาติ  | นายอินทร์น้อย เรียมบุษชาติ                          | (นายรุ่งอรุณ ปิ่นส่องธรรม) |
|                                   |                                  | ๒. นางอรนารถ เรียมบุษชาติ<br>นางอรนารถ เรียมบุษชาติ ราชทองชุดเฉพาะส่วนของตนเอง<br>นายอินทร์น้อย เรียมบุษชาติ ทรัพย์ ส่วนของบุษยามงคลเดิม<br>นางสาวอรนารถ เรียมบุษชาติ บิดาโคจกตะเบียนเขมรแถว<br>จึงใจกันกำหนดนามว่า "นาง" |   |                            |
| วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน<br>พ.ศ. ๒๕๕๑  | รวม<br>รวมสองห้องชุด             | นายอินทร์น้อย เรียมบุษชาติ  | บริษัท ศรีนิต แอสเซท จำกัด                          | (นายรุ่งอรุณ ปิ่นส่องธรรม) |
| วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน<br>พ.ศ. ๒๕๕๑  | จำนองเป็นประกัน<br>รวมสองห้องชุด | บริษัท ศรีนิต แอสเซท จำกัด  | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย<br>ผู้รับจำนอง            | (นายรุ่งอรุณ ปิ่นส่องธรรม) |
| วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. ๒๕๕๔ | โอนจากจำนอง<br>รวมสองห้องชุด     | ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย   | บริษัท ศรีนิต แอสเซท จำกัด<br>ผู้โอน                | (นายรุ่งอรุณ ปิ่นส่องธรรม) |
| วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. ๒๕๕๔ | ขายรวม<br>สองห้องชุด             | บริษัท ศรีนิต แอสเซท จำกัด  | กองสุขาภิบาลจังหวัดศรีนครินทร์<br>(นายพิศ สร้อยทอง) | (นายพิศ สร้อยทอง)          |

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก



11/ (อ.ย.๑๖)

กระทรวงพาณิชย์ เลขที่ 474/530 2017  
ของสำนักงานอธิบดีพาณิชย์  
ฉบับที่.....

หนังสือกรมสรรพากร ที่ คค 08002/369 สว. 7 มกราคม 2554

(นายพล สร้อยทอง)

**หนังสือสัญญาขายห้องชุดรวมสอง ห้องชุด**

ตำแหน่งที่ดิน  
โฉนดที่ดินเลขที่ 530

ที่ตั้งห้องชุด  
ห้องชุดเลขที่ 425/128, 425/129

ตำบล ชาวบ  
อำเภอ บางรัก  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 24 เดือน  
ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ชั้นที่ ใต้ดิน, 1 อาคารเลขที่ 425  
ชื่ออาคารชุด ตวินดี คอมเพล็กซ์  
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531  
เนื้อที่ประมาณ 342.81, 333.08 ตารางเมตร  
กฎหมาย ทุบทิ้งกรวย 2554

ระหว่าง บริษัทตวินดี แอสเซทจำกัด  
อาชู่ - ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -  
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 425/15  
ตำบล/แขวง สลิမ် อำเภอ/เขต บางรัก

เลขประจำตัวประชาชน - (โดยนายทักษิณ รุ่งอรุณเดช แทน) ผู้ขาย  
ดรอก/ซอช สิริจูลเสวก ถนน สลิမ် หมู่ที่ -  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -  
เลขประจำตัวประชาชน (โดยนายเอกชัย โชติพิทยสุนนท์ แทน) ผู้ซื้อ

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตวินดี(โดย  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม  
วรธจำกัด)

อาชู่ - ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -  
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น เลขที่ 999  
24

ดรอก/ซอช - ถนน พระราม 1 หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลข โทรศัพท์ -  
ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงขายสัญญาอันถึงต่อ ไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายตกลง ขาย ห้องชุด ตามที่กล่าวข้างบนนี้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตวินดี(โดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมวรธ จำกัด)

เป็นเงิน 124,000,000.00 (เงินหนึ่งร้อยยี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อ

ข้อ ๓. ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129 ได้มาโดย อ้อมมาเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2551

ข้อ ๔. ไม่ถึงชำระหนี้ที่พร้อมส่งมอบกลาง ตามหนังสือรับรองที่โครงการที่เลขที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554

ข้อ ๕. มาระงันเรียบร้อยแล้ว โดยผู้ขายรับว่าได้รับเงินแล้วเรียบร้อยแล้ว บริษัทอสมทไทย จำกัด(มหาชน) เลขที่

0015318,0015323

ข้อ ๖. 0015324,0015325,0015326,0015329 สว.24 ก.พ.2554 จำนวนเงิน 660,255,380.บาท ส่วนที่เหลือชำระเป็นเงินสด

ข้อ ๗. (เสกที่ส่งชำระค่าซื้อที่ดินและอาคารชุด) บริษัทฯขายตามรายงานการประชุมครั้งที่ 2/2554 ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์

2554

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำเนียงงานที่ดินหนึ่งฉบับ สำหรับผู้ซื้อหนึ่งฉบับ

(ลงนามนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน )

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาที่ตลอดแล้ว จึงลงลายมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว23/02/2554) (ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว23/02/2554) (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงชื่อ)

ประทับตราประจำสำนักงานที่ดินภาคใต้

เจ้าพนักงานที่ดิน  
ได้ตรวจสอบแล้ว ได้ลงลายมือชื่อไว้  
ที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร  
เมื่อวันที่ ๒๕ ก.พ. ๒๕๕๔





หนังสือสัญญาเช่าห้องชุด มีกำหนด ตามสิบ ปี

ตำแหน่งที่ดิน  
โฉนดที่ดินเลขที่ 530

ที่ตั้งห้องชุด  
ห้องชุดเลขที่ 425 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 425

ตำบล สาทร  
อำเภอ บางรัก  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 29 เดือน  
ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ชื่ออาคารชุด ตริณิติ คอมเพล็กซ์  
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531  
เนื้อที่ประมาณ 247.51 ตารางเมตร  
สิงหาคม พุทธศักราช 2556

ระหว่าง บริษัทตริณิติ แอสเซทจำกัด  
อาชู่ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -  
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 425/15  
ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก  
หมายเลข โทรศัพท์ -

เลขประจำตัวประชาชน - (โดยนายวิฑูรย์ สุขเจริญพรกุล แทน) ผู้ให้เช่า  
ชื่อบุคคล/ชื่อย สิริอุบลเสวก ถนน สีลม หมู่ที่ -  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ -

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ  
เช่าตริณิติ (โดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ฟินันซ่า จำกัด โดย นายเอกกมล ณ ระนอง แทน)  
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -  
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารทีเอสไอทาวเวอร์ ชั้น 12 เลขที่ 48/21,48/24 ต.รอก/ชอย -

เลขประจำตัวประชาชน - ผู้เช่า  
ถนน สาทรเหนือ หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ -  
หมายเลขโทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเช่าห้องชุดดังกล่าวข้างต้นนี้  
ข้อ ๑. ผู้ให้เช่า ปล่อยให้เช่า ให้เช่า ห้องชุดตามที่ได้กล่าวข้างต้นนี้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ตริณิติ  
เป็นเงิน ๑๖,๘๗๗,๗๗๗.๐๐ บาท (เงินหกหมื่นแปดพันแปดหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยสี่สิบบาทถ้วน)  
ข้อ ๒. ผู้เช่า ให้เช่า ให้เช่า ห้องชุด ดังกล่าวในข้อ ๑. แก่ บริษัทตริณิติ แอสเซทจำกัด  
ข้อ ๓. การเช่าเป็นแบบเช่าซื้อ นับแต่วันจดทะเบียน  
ข้อ ๔. ผู้เช่า จะต้องชำระค่าเช่าในวันจดทะเบียนการเช่า  
ข้อ ๕. เงินไปฝากไว้เช่าเป็นไปตามสัญญาแนบท้ายฉบับลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๖ ทุกประการ  
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ  
(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน )

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว 29/08/2556)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว..... 29 ส.ค. 2556

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)   
(ลงลายมือชื่อผู้เช่า)   
(ลงลายมือชื่อพยาน)   
(ลงลายมือชื่อพยาน)   
(ลงชื่อ)   
(นายวิฑูรย์ สุขเจริญพรกุล)  
พนักงานเจ้าหน้าที่  
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ



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

**ราคาประเมินห้องชุด**

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

วันที่บังคับใช้ 1 มกราคม 2564

ชื่ออาคารชุด : **ตริณีตี คอมเพล็กซ์**

ที่ตั้ง : **ขอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3**

ถนน : **นราธิวาสราชนครินทร์**

ตำบล/แขวง :

อำเภอ/เขต : **บางรัก**

จังหวัด : **กรุงเทพมหานคร**

ประเภทอาคารชุด : **อาคารชุดพักอาศัย**

**ราคาประเมินรายชั้น**

| อาคาร | ชั้น                     | ราคาประเมิน (บาท/<br>ตร.ม.) | ประเภทห้องชุด   | เลขที่ห้อง |
|-------|--------------------------|-----------------------------|---|------------|
| -     | ชั้นใต้ดิน-ชั้น<br>ที่ 5 | -                           | พื้นที่ทรัพย์สินกลางและที่จอดรถยนต์ส่วน<br>กลางไม่ประเมินราคา |            |
| -     | ใต้ดิน                   | 51,600                      | ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า(ห้องชุดพาณิชย์<br>กรรม)              |            |
| -     | 1                        | 52,100                      | ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า(ห้องชุดพาณิชย์<br>กรรม)              |            |
| -     | 1                        | 46,600                      | ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุด<br>สำนักงาน)                |            |
| -     | 6                        | 47,100                      | ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุด<br>สำนักงาน)                |            |
| -     | 7                        | 47,100                      | ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุด<br>สำนักงาน)                |            |
| -     | 8                        | 47,100                      | ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุด<br>สำนักงาน)                |            |
| -     | 9                        | 47,600                      | ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุด<br>สำนักงาน)                |            |
| -     | 10                       | 39,700                      | ห้องชุดพักอาศัย   |            |
| -     | 11                       | 39,800                      | ห้องชุดพักอาศัย   |            |
| -     | 12                       | 39,900                      | ห้องชุดพักอาศัย   |            |
| -     | 13                       | 40,100                      | ห้องชุดพักอาศัย   |            |
| -     | 14                       | 40,200                      | ห้องชุดพักอาศัย   |            |
| -     | 15                       | 40,400                      | ห้องชุดพักอาศัย   |            |

| อาคาร | ชั้น | ราคาประเมิน (บาท/<br>ตร.ม.) | ห้องชุดพักอาศัย<br>ประเภทห้องชุด | เลขที่ห้อง |
|-------|------|-----------------------------|----------------------------------|------------|
| -     | 16   | 40,700                      | ห้องชุดพักอาศัย                  |            |
| -     | 17   | 40,900                      | ห้องชุดพักอาศัย                  |            |
| -     | 18   | 41,200                      | ห้องชุดพักอาศัย                  |            |
| -     | 19   | 41,500                      | ห้องชุดพักอาศัย                  |            |
| -     | 20   | 41,900                      | ห้องชุดพักอาศัย                  |            |
| -     | 21   | 42,300                      | ห้องชุดพักอาศัย                  |            |
| -     | 22   | 42,800                      | ห้องชุดพักอาศัย                  |            |
| -     | 23   | 43,300                      | ห้องชุดพักอาศัย                  |            |
| -     | 24   | 43,800                      | ห้องชุดพักอาศัย                  |            |
| -     | 25   | 44,400                      | ห้องชุดพักอาศัย                  |            |
| -     | 26   | 45,100                      | ห้องชุดพักอาศัย                  |            |

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น  
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 06/11/2566





ข้าพเจ้าผู้รับจ้างงาน...  
 ได้ดำเนินการตามสัญญา...  
 และขอขานขอขมา...  
 ผู้รับจ้างงาน  
 ...

หนังสือสัญญา จ้างงานที่...  
 เมื่อวันที่ ๒๔ ก.พ. ๒๕๕๕ พ.ศ. ๒๕๕๕

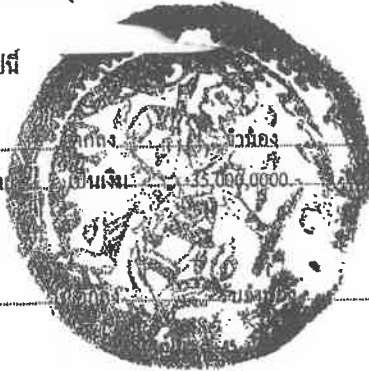
ตำแหน่งที่ดิน ที่ตั้งห้องชุด  
 โฉนดที่ดินเลขที่ 530 ห้องชุดเลขที่ 425/128, 425/129 ต.โพธิ์ตาก อ.เมือง จ.นนทบุรี 1 อาคารเลขที่ 425  
 ตำบล สีลม (สาทร) ชื่ออาคารชุด ตริมีตี้ คอมเพล็กซ์  
 อำเภอ บางรัก ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531  
 จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 342.81, 333.08 ตารางเมตร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 11 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2551  
 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

ระหว่าง บริษัท ตริมีตี้ แอสเซท จำกัด ผู้ จ้างงาน อายุ ปี สัญชาติ ไทย  
 2 โฉนด ตามที่กึ่งดิน กรุงเทพมหานคร (แนว)  
 บุตร... อยู่ที่บ้าน เลขที่ 425/15 ซอย สิริอุดมสวาง  
 ถนน สีลม ตรอก/ซอย ตำบล สีลม  
 อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์  
 กับ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้ รับจ้างงาน อายุ ปี สัญชาติ  
 (โดย นายคมสัน มัสโลลี แทน)  
 บุตร... อยู่ที่บ้าน อาคารคิวเข้าสู่ สโกล ชั้น 21 เลขที่ 66 หมู่ที่ -  
 ถนน สุขุมวิท 21 ตรอก/ซอย ตำบล คลองเตยเหนือ  
 อำเภอ วัฒนา จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ (02) 650-6999

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ จ้างงาน  
 ชำรงบนี้ให้แก่ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย (ช.น.เงิน 35,000,000.00)  
 บาทถ้วน) โดยไม่มีดอกเบี้ย  
 ข้อ ๒. ผู้ รับจ้างงาน ห้องชุด ตามที่กล่าว  
 ในข้อ ๑. จาก



ข้อ ๓. ผู้จ้างงานตกลงจ้างงานห้องชุดดังกล่าวข้างบนนี้แก่ผู้รับจ้างงานเพื่อเป็นประกันหนี้สินทุกชนิดของผู้จ้างงาน และ/หรือ  
 บริษัท ตริมีตี้ แอสเซท จำกัด ที่มีต่อกับ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย  
 ข้อ ๔. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามบันทึกค้ำประกันสัญญาจ้างงานทุกประการ และให้ถือว่าบันทึกค้ำประกันสัญญา  
 จ้างงานเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาจ้างงานด้วย  
 ข้อ ๕. ทั้งสองฝ่ายให้ตกลงยินยอมให้ผู้รับจ้างงานเป็นผู้ถือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรายนี้ ในระหว่างเวลาที่ผู้จ้างงาน  
 นี้

411



หนังสือดำเนียราชการทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด .. กรุงเทพมหานคร ..

วันที่ .. ๒๓ .. เดือน .. กันยายน .. พ.ศ. ๒๕๓๖ ..

หนังสือดำเนียราชการให้เพิกถอน ..... พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคล  
อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ..... ทะเบียนเลขที่ ๘/๒๕๓๖  
เมื่อวันที่ .. ๒๓ .. เดือน .. กันยายน .. พ.ศ. ๒๕๓๖ ..... โดยมีรายการดังนี้

๑. เรื่องนิติบุคคลอาคารชุด ..... " บริษัท กอมมิเนชั่น "

๒. มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ของอาคารชุด และให้ผู้อยู่ใน  
อาคารชุดได้ใช้ประโยชน์ ความรักใคร่ปรองดองกันซึ่งกันและกัน ตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ใน  
กฎกระทรวงว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๖

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ บ้านเลขที่ ..... หมู่ที่ .....  
ถนน ..... ซอย ..... ตรอก / ซอย ..... จำนวน / แปลง .....  
อำเภอ / เขต ..... จังหวัด ..... โทรศัพท์ .....



( น ..... ) ..... พนักงานเจ้าหน้าที่  
.....  
.....  
.....

ขอบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุดบริษัทคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

ชื่อและสำนักงาน

ขอ 1. ชื่อและสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุดมีลักษณะเป็นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นนิติบุคคลที่มีชื่อและสำนักงาน ดังต่อไปนี้

ชื่อ นิติบุคคลอาคารชุดบริษัทคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

สำนักงาน 425/15 อาคารชุด บริษัท คอมเพล็กซ์

พอยทิวอลเสวค ถนนสีลม แขวงสีลม

เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

วัตถุประสงค์

ขอ 2. วัตถุประสงค์ นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด บริษัท คอมเพล็กซ์ โดยมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(1) จัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด

(2) กู้ยืมเงินหรือยืมเงินในส่วนกลาง ในอยู่ในลักษณะที่เจ้าของร่วมใช้ประโยชน์ในส่วนกลาง

โดยส่วนรวม

(3) กู้ยืมเงินค้ำประกันเงินและสัญญาประกันภัยนอก หรือ เรียกรอ้งเอาทรัพย์สินอื่นเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม

(4) ทำเนิการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวมทั้งการมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ... ชื่อ แดงเมธิน โคน หรือรับโอน เช่าหรือให้เช่า เช่าซื้อหรือให้เช่าซื้อ จำนวนหรือรับจำนวน จ่ายหรือจ่ายนำซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนดำเนินการคุ้มครองค่าเสียหายหรือเนื่องในการจัดการในสำเนาเรื่องวัตถุประสงค์ทั่ว เช่น เช่าสถานที่เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ขอ 3. การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม เพื่อให้นิติบุคคลนี้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น เว้นแต่ที่ใดก็ตามที่ใดเป็นอย่างอื่น ให้เจ้าของห้องชุดรวมออกค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

(1) ค่าใช้จ่ายตามส่วนที่รับผิดชอบ เจ้าของร่วมจะตกลงร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่มาจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจาก เครื่องมือหรือใช้ทั่วไปเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่ควรจะได้รับ เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเป็นต้น

(2) ค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่อยู่กับทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมตกลงร่วมกันออกค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษา เช่น ค่าจ้างทำความสะอาด โรงเก็บความสะอาด และค่าซ่อมแซมเล็กน้อยเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน ค่าน้ำสำนักงาน และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด

- (3) ทำให้อำนาจในการฟ้องร้องหรือขอความช่วยเหลือทางกฎหมาย มีประสิทธิภาพและรวดเร็ว
- (4) เจ้าพนักงานชั้น 6 (1) ไม่ร้องเฝ้าดู (ซึ่งอาจถูกปรับหรือระงับการปฏิบัติหน้าที่) ในส่วนที่ละเมิดหรือทำผิดในหน้าที่
- (5) ทำให้อำนาจชั้น 3 (1), (2), (3) ไม่ใช้บังคับกับเจ้าพนักงานที่เข้าร่วมใน

**การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง**

- ข้อ 4. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทั้งหมดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นหน้าที่ของ
  - (1) การขยายโอกาสแก่เจ้าพนักงานโดยสมัครใจ ทำการก่อสร้างต่อเติมหรือซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง
  - (2) การซื้อขายสิ่งของทรัพย์สิน หรือการรับโอนสิ่งของทรัพย์สิน ซึ่งมีการจดทะเบียน
  - (3) การแก้ไขข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
  - (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เติมเต็ม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจาก
  - (5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่ไม่ต้องจดทะเบียน
  - (6) การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารซึ่งไม่เกี่ยวกับความปลอดภัย หรือเป็นบางส่วน
  - (7) การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ที่กฎหมายว่าด้วยการชดเชยผู้เสียหายกำหนด

**การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง**

- ข้อ 5. การใช้ทรัพย์สินบุคคล หรือของกลางทุกใช้ทรัพย์สินบุคคลที่ในขณะนั้นอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของ
  - (1) การกระทำใดๆก็ตามอาจจะเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายหรือการละเมิด
  - (2) ทำการพาชาย จัดตั้งสถานที่เลี้ยงเด็ก โรงเรียน สถานที่ยังคงอยู่ซึ่งมีสิ่งของมีค่า หรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของเจ้าพนักงานอื่นในท้องที่
  - (3) การกระทำใดๆก็ตามที่เป็นการใช้สิทธิในทรัพย์สินบุคคลของเจ้าพนักงาน
  - (4) การกระทำใดๆก็ตามที่เป็นการใช้สิทธิในทรัพย์สินบุคคลของเจ้าพนักงาน
  - (5) เจ้าพนักงาน หรือเจ้าพนักงาน หรือลูกจ้างของเจ้าพนักงาน ที่อาจหาโทษหรือส่วนหนึ่งหรือเสียหาย

ข้อ 6. การใช้ทรัพย์สินกลาง

(ก) เจ้าของรวมที่มีกรรมสิทธิ์ในของบุคคลเลข 425/6, 425/7, 425/8, 425/9. รวม 4  
ห้องชุด สละสิทธิ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ยกเว้น โครงสร้างหลักของอาคาร, บันได, ระเบียง, รั้ว,  
อาคารยกชั้น 1 รวมอาคาร, รั้วโดยรอบอาคาร, ระแนงแสงสว่างบนชั้น 1 รวมอาคาร และ โครง  
สร้างความปลอดภัยชั้น 1 รวมอาคาร

(ข) เว้นแต่ที่ใดกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เจ้าของรวมมีสิทธิใช้ทรัพย์สินส่วนกลางโดยทางผู้ถือ  
กรรมสิทธิ์รวม หรือจะใช้ตามมติบุคคลอาคารชุดใด เว้นแต่

- (1) ก่อสร้างเพิ่มเติมหรือซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคาร
- (2) ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของรวมอื่น
- (3) กีดขวาง รบกวน การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของรวมอื่น
- (4) ทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางเสื่อมสภาพ เป็นที่รังเกียจแก่เจ้าของรวมอื่น

กักรส่วนที่เจ้าของของบุคคลเลขของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 7. อัตรารวมที่เจ้าของของบุคคลเลขของบุคคลที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของของบุคคลเลข  
ของบุคคลที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ในอัตรารวมตามที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ของบุคคล

การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของรวม

ข้อ 8. การประชุมใหญ่ ในชุดกรรมสิทธิ์บุคคลอาคารชุด นัก เจ้าของรวมซึ่งหมกมาประชุมกัน เป็นการ  
ประชุมใหญ่ครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับการประชุมใหญ่ในการ  
ต่อไปจากการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการนี้ควรตราเจ้าของของรวม หากประชุมกันเป็นการประชุมใหญ่ของ  
นอกปีละครั้ง

ข้อ 9. วิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของรวม การประชุมใหญ่ของเจ้าของรวมซึ่งมีเสียงลงคะแนนใน  
นอกปีละครั้ง ในจำนวนที่ระบุไว้ในข้อนี้ ซึ่งจะเป็นของประชุม  
ในการประชุมใหญ่ ให้เจ้าของรวมที่เข้าประชุมเลือกตั้งเจ้าของรวมคนหนึ่ง ขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม  
คราวนั้น

ข้อ 10. มติของที่ประชุมใหญ่ มีผลบังคับใช้เมื่อได้รับเสียงลงคะแนนของเจ้าของรวมที่  
ประชุม เว้นแต่ที่ใดระบุไว้เป็นอย่างอื่น และที่ประชุมมีมติให้เจ้าของรวมคนหนึ่ง  
เจ้าของรวมทั้งหมด

- (1) การอนุญาตให้เจ้าของรวมใดบุคคลหนึ่งทำการก่อสร้าง ซ่อมแซม หรือเปลี่ยนแปลง  
หรือลักษณะภายนอกของอาคาร โทศการใช้จากของตนเอง
- (2) การตั้งรั้ว หรือตึกกั้นอาคาร
- (3) การรื้อถอนหรือการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอาคาร
- (4) การก่อสร้าง หรือเปลี่ยนแปลงรั้วโดยรอบอาคาร

จำนวนทางผู้ถือหุ้น

ถ้าเจ้าของร่วมหาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่  
ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนน  
เสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุม

ข้อ 11. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเจ้าของร่วม  
ทั้งหมด

- (1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง อัตราร่วมค่าใช้จ่ายรวมกันในข้อบังคับ
- (2) การซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ หรือรับซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความกระตือรือร้นเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ เกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่  
กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อ 12. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนของทรัพย์สิน  
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้ง  
หมด ในหลักจำนวนคะแนนเสียงของผู้มีเสียงมาเหลือให้รับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ  
รวมกัน

ข้อ 13. เจ้าของร่วมอาจจะมอบอำนาจเป็นหนังสือ ให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนโดยได้รับมอบอำนาจหนึ่ง  
จะรับมอบอำนาจให้ผู้อื่นออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้

ผู้จัดการและผู้ร่วมผู้จัดการ จะเป็นประธานในการประชุมหรือรับมอบอำนาจให้ผู้อื่นออกเสียงแทนเจ้าของ  
ร่วมตนมิได้

อัตราร่วมค่าใช้จ่ายรวมกันของเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 3

ข้อ 14. อัตราร่วมค่าใช้จ่ายรวมกันของเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 3 (เจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง  
ต้องเสียค่าใช้จ่ายรวมกันตาม ข้อ 3 ในอัตราร่วมกันที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เว้นแต่จะตกลงกัน  
ไว้เป็นอย่างอื่น

การแต่งตั้ง อำนวยการทำ การชำระค่าแบ่ง และภาระหน้าที่  
ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกรณีที่ดิน คอนโดมิเนียม

ข้อ 15. การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับแต่งตั้ง  
ได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

การแต่งตั้งผู้จัดการในวรรคก่อนมีให้ใช้บังคับกับการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกที่  
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ 16. อำนวยการทำของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่  
ดำเนินการทางปวงของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามข้อบังคับและตามมติของที่ประชุมใหญ่ กับทั้งในข้อ  
อื่นจะทำให้เกิดประโยชน์รวมแก่นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมทุกประการ ซึ่งรวมกันในข้อต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เงินไปตามวัตถุประสงค์ ข้อ 2 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการกิจการนิตยบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมมีมติให้แต่งตั้งขึ้น ทั้งนี้โดยไม่ขัดข้องข้อบังคับ
  - (2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่น วิทยุชุมชนจะตั้งรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
  - (3) เป็นผู้แทนนิตยบุคคลอาคารชุด
  - (4) พิจารณาความเป็นการแต่งตั้งหรือจ้างและแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานและลูกจ้างแห่งนิตยบุคคลอาคารชุด ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของพนักงานและลูกจ้างให้เป็นการถูกต้อง
  - (5) กำหนดระเบียบทางราชการของนิตยบุคคลอาคารชุด
  - (6) ทำเนิการในเรื่องการรับฝากเงินค่าใช้จ่าย ตามข้อบังคับข้อ 3 ตลอดจนดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติการทางราชการตามข้อบังคับ ระเบียบและมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
  - (7) กำหนดการประชุมใหญ่ และเสนอญัตตอกับรายงานประจำปีในสังกัดผลการดำเนินงานของนิตยบุคคลอาคารชุด ต่อที่ประชุมใหญ่
  - (8) จัดให้มีการดูแลให้เรียบร้อย ซึ่งบรรดาทะเบียน สมุดบัญชี เอกสารทางราชการที่กำหนดงานของนิตยบุคคลอาคารชุด อาคาร สถานที่ ตลอดจนบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางที่แบ่งของอาคารชุด
  - (9) เชิญเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เห็นสมควร เป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการนิตยบุคคลอาคารชุด ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนให้ตามที่เห็นสมควร
  - (10) ฟ้อง-คดี หรือดำเนินคดีเกี่ยวกับกิจการของนิตยบุคคลอาคารชุด หรือประนีประนอมยอมความ หรือมอบอำนาจให้อุทธรณ์ในศาลอาญาพิจารณา
  - (11) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎมหาชาติอาคารชุด
- ผู้จัดการจะต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการที่ข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 10 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนก็ได้
- ข้อ 17. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิตยบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิตยบุคคลอาคารชุดที่มิได้อยู่ในตำแหน่งใดมีกำหนดเวลาสองปี ถ้าเมื่อครบกำหนดแล้วยังไม่มีการเลือกผู้จัดการนิตยบุคคลอาคารชุดใหม่ ก็ให้ผู้จัดการนิตยบุคคลอาคารชุดเดิมอยู่ในตำแหน่งไปจนกว่าจะมีการเลือกผู้จัดการนิตยบุคคลอาคารชุดใหม่
- ผู้จัดการนิตยบุคคลอาคารชุดออกนอกถิ่น อาจได้รับเช่ารับตำแหน่งอื่นก็ได้
- ข้อ 18. การพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิตยบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิตยบุคคลอาคารชุดของเจ้าของร่วมตำแหน่งเพราะเหตุดังต่อไปนี้

- (1) ตาย
- (2) ขาดจากกรุง เป็นเจ้าของร่วม
- (3) ต้องคดีทางอาญาโทษประหาร
- (4) ถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
- (5) มีบรรณาการหรือโทษประหาร
- (6) ลาออกจากตำแหน่ง
- (7) หมดอายุตามสัญญา

ข้อ 19: ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างก่อนถึงคราวออกตามวาระ ถ้าตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างลงจนถึงคราวออกตามวาระ ให้เจ้าของร่วมที่อาวุโสที่สุดดำรงตำแหน่งระยะเวลาการเป็นเจ้าของอาคารชุดนั้น ขึ้นหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราว จนกว่าจะมีการเลือกตั้งใหม่ ในผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราวนี้เรียกประชุมใหญ่ เพื่อเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อไปอีกซ้ำ

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 20. การเลิกอาคารชุด อาคารชุดที่ใดจะจดทะเบียนอาคารชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้ อาจเลิกได้ครบทุกชุดหรือบางส่วน ดังต่อไปนี้

- (1) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- (2) อาคารชุดนั้นเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
- (3) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์



| ลำดับที่ | ชื่ออาคารชุด                              | ชั้นที่       | ราคาต่อตารางเมตร | หมายเหตุ |
|----------|---|---------------|------------------|----------|
| 270      | ศรัทพ์ย์ คอมเพล็กซ์<br>ตึก 301 คอมเพล็กซ์ | ชั้นใต้ดิน-25 | 20,000           |          |

เอกสารอื่นๆ

หลักควบคุมการเช่า

การคิดแบ่งเช่าอาคาร



กระทรวงมหาดไทย

แบบ อ. ๑

002437

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 1614 / 2537

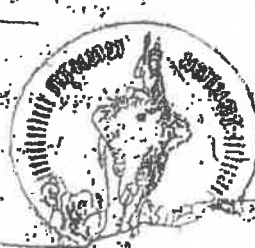
อนุญาตให้ บริษัท บริษัทพัฒนาเพื่อสังคมไทยเป็นไป จำกัด ... นายวิชา เจริญบุษชาติ ... เจ้าของอาคาร ... กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.ก. เลขที่/น.ค. เลขที่ ... บริษัท บริษัทพัฒนาเพื่อสังคมไทยเป็นไป จำกัด ... กรุงเทพมหานคร

พื้นที่/ความยาว ... จำนวน ... เพื่อใช้เป็น ... กรุงเทพมหานคร

พื้นที่/ความยาว ... จำนวน ... เพื่อใช้เป็น ... กรุงเทพมหานคร

พื้นที่/ความยาว ... จำนวน ... เพื่อใช้เป็น ... กรุงเทพมหานคร



ออกให้ ณ วันที่ เดือน ปี พ.ศ. 2537

การเปลี่ยนการใช้อาคาร  
อาคารโรงแรม  
อาคารพาณิชย์



แบบ อ. ๕

006005

ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

เลขที่ ม.๕ / ๒๕๕๕

โดย นายอินทร์นอม เชิดบุญชาติ และ นางอรนารถ เชิดบุญชาติ

อนุญาตให้ บริษัท ดรีทีย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร/หรือผู้ครอบครองอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕/๑๕ หมู่ที่ ๕ ซอย สิริจุลเสวก ถนน สีลม หมู่ที่ -

ค/พท/แขวง สีลม สี่/เวิง/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ เปลี่ยนการใช้อาคารที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย พิพัฒน์ ๒

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

จังหวัด กรุงเทพมหานคร โดย บริษัท ดรีทีย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคารหรือ บริษัท ดรีทีย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

เป็นผู้ครอบครองอาคารในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่ ส.ค. ๑ เลขที่ ๓๑๔๗, ๔๓๑๐๔, ๒๗๗๕, ๕๓๐ เป็นที่ดินของ

บริษัท ดรีทีย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด จากที่ได้รับใบอนุญาตไว้เดิม เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ดังนี้

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

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

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ 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 พ.ศ.

(ลายมือชื่อ) - (นายวินัย สิมบุญ)

เงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตเลขที่ ว.๕, ๒๕๕๕

ราย บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

๑. ต้องปฏิบัติตามวิธีการและเงื่อนไข ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๒๖) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ.๒๕๓๐) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวด ๑๑

๒. ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. ต้องชำระค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารฉบับละ ๒๐,๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๘)

วิ

วิ

วิ



ทะเบียนเลขที่.....๓๗๕  
ใบอนุญาตเลขที่.....๒๒/๒๕๖๑

### กระทรวงมหาดไทย ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่า .....บริษัท สิลมออลด์ จำกัด.....  
.....โดยนางวีณา.เชิดบุญญาชาติ.และ นายณัฐวัฒน์.สงวนศักดิ์.....  
ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติ  
โรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า ... ตรินิตี้ สิลม  
.....  
ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี)..... TRINITY SILOM.....  
โรงแรมประเภท.....๓..... จำนวนห้องพัก.....๘๓.....ห้อง  
สถานที่ตั้ง.....เลขที่ ๑๕๐ ซอยพิพัฒนา ๒ แขวงสีลม  
.....เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร.....  
ตั้งแต่วันที่.....๗.....เดือน ธันวาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๑ ถึง วันที่.....๒.....เดือน ธันวาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๕

ออกให้ ณ วันที่.....๒.....เดือน กันยายน.....พ.ศ.๒๕๖๑.

(นายชำนานฤทธิย์ เตรัตน)  
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมการปกครอง  
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ



๒๕๖๒

แบบ อภ.2

ใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

รายใหม่  ต่ออายุ  โอนกิจการ

เล่มที่ 040201 เลขที่ 006 ปี 2552

0462112-142

อนุญาตให้ บริษัท สยามเอเยนซี จำกัด

เป็นนิติบุคคล ประเภท บริษัทจำกัด จดทะเบียนเมื่อ 1 กุมภาพันธ์ 2554

สำนักงานอยู่เลขที่ 425 หมู่ที่ 2 ตระกอกซอย สีวิบูลย์ 20 ถนน สีลม ตำบลบางขวาง สีลม อำเภอเขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

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

- นายพัชรวิวัฒน์ สงวนศักดิ์ 46371 แขวงคลองเมือง เขตคลองเมือง กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2231-5333
- นางอรนารอด สกลบุษยาศี 425/124 ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ประกอบกิจการ โรงแรม ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

ประเภท การประกอบกิจการโรงแรม

สถานที่พักที่มีไว้โรงแรมที่จัดไว้เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีกำหนดแทน

หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

ค่าตัวที่ 9.5 (๗) ค่าธรรมเนียม 13,650 บาท โฉนดที่ดินเลขที่ 0983/0006 เลขที่ 10691/52

วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2562 โดยไว้ชื่อสถานประกอบการว่า Trially Siam

พื้นที่ประกอบการ 2,450.00 ตารางเมตร กำลังเครื่องจักร โดยรวม 2 เครื่อง

(กรณีที่เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับการบริการ ให้ระบุจำนวนห้อง 83 ห้อง หรือจำนวนที่บัง ที่บัง

กรณีที่เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับการเลี้ยงสัตว์ ให้ระบุจำนวนตัว 2 ตัว จำนวนคนงาน 20 คน

ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 150 ตระกอกซอย สีวิบูลย์ 2 ถนน

แขวง สีลม เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร

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

ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเฉพาะดังต่อไปนี้

1. หากพบว่ามีคนหรือสัตว์ไม่ถือปฏิบัติตามกฎหมายที่มิใช่ของถือว่าใบอนุญาตนี้ถ่มดับโดย

2. ห้ามประกอบกิจการใดๆ ที่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ

3. ใบอนุญาตนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่าผู้รับใบอนุญาตคนหนึ่งนั้นต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของกรุงเทพมหานคร

เรื่องกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ.2544

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 20 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2562

ออกให้ ณ วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2562

คำเตือน

ต่ออายุใบอนุญาตก่อนวันที่ 30 พ.ค. 63 ของทุกปี หากพ้นกำหนดจะเกิดการเสียสิทธิ และหากยังดำเนินการต่อ จะมีความผิดฐานประกอบกิจการโดยไม่ได้รับอนุญาต

(ลงชื่อ)

ผู้ว่าราชการในกรุงเทพมหานคร (นายอภิรักษ์ โกษะโยธินกุล)



## สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมและผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม" ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) บริษัท ตริณีดี แอท สีลม จำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "บจก.ตริณีดี แอท สีลม" )
- (3) บริษัท สีลมออลส์ จำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "บจก.สีลมออลส์" หรือ "ผู้เช่า") และ
- (4) บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "บจก. ตริณีดี แอสเซท")  
ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้ หากไม่เรียก บจก.ตริณีดี แอท สีลม หรือ บจก.สีลมออลส์ หรือ บจก. ตริณีดี แอสเซท โดยเฉพาะเจาะจง จะเรียกรวมกันว่า "กลุ่มผู้เช่าเดิม"

### อารัมภบท

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





กลุ่มผู้เช่าเดิมตกลงให้ บจก. สีส้มออลส์ เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวกับกองทุนรวม และกองทุนรวมตกลงให้ บจก. สีส้มออลส์ เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### ข้อ 1. เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขต่างๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์

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

กองทุนรวมอาจละสิทธิหรือประโยชน์ในเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดได้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

#### ข้อ 2. ทรัพย์สินที่เช่าและระยะเวลาการเช่า

- 2.1 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า ตามสภาพที่เป็นอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้

2.1.1 ที่ดินและอาคาร ดรีนดี สีสลม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

①

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

2.1.2 ที่ดินและอาคารโครงการดรีนดี 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

②

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

2.1.3 ห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

①

- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425/128 และเลขที่ 425/129 ในโครงการอาคารชุดดรีนดี คอมเพล็กซ์ จำนวน 2 ห้อง เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวม 675.89 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 425 ถนนสีลม ซอยสิริจุลเสวก แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) พื้นที่พาณิชย์กรรม ตั้งอยู่ชั้นหนึ่ง เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 2.1.1 (ก)
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ห้องชุดตามข้อ 2.1.3 (ก) และพื้นที่พาณิชย์กรรมตามข้อ 2.1.3 (ข)

2.1.4 ห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมอาคารดรีนดี 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

2

- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425 เลขที่ 425/1 เลขที่ 425/2 เลขที่ 425/3 และเลขที่ 425/4 ในโครงการอาคารชุดตรีนิคี คอมเพล็กซ์ (มอลล์ 3) จำนวน 5 ห้อง เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นพื้นที่รวม 979.86 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) พื้นที่พาณิชย์กรรมชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2 พื้นที่รวมประมาณ 844.89 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และพื้นที่พาณิชย์กรรมประมาณ 140 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่และทางเชื่อมที่ตั้งอยู่ระหว่างห้องชุดเลขที่ 425/128 เลขที่ 425/129 และพื้นที่ชั้นหนึ่งและชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งกองทุนรวมได้รับสิทธิในการใช้และจัดหาประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของห้องชุดตามข้อ 2.1.4 (ก) และพื้นที่พาณิชย์กรรมตามข้อ 2.1.4 (ข)

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

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

ข้อ 3. ค่าเช่า

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

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

#### ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าตกลงจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปหาประโยชน์โดยการประกอบธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการรายย่อยเพื่อใช้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

#### ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 5.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้
- 5.2 ผู้เช่าได้เคยปรับปรุงขยายพื้นที่โดยได้เช่าพื้นที่บางส่วนจากบริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด และบริษัทในเครือรายละเอียดปรากฏตามแบบแปลนที่แนบท้าย 2. ของสัญญาเช่าฉบับนี้

ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อนการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

หากผู้เช่าได้ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน ก่อนที่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ผู้เช่าตกลงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้เช่าได้ออกไปเพื่อการดังกล่าวจากกองทุนรวม โดยไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมในการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 12 ของสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง

ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฏระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

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

ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อกองทุนรวมร้องขอโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน

- 5.6 ผู้เช่าและกองทุนรวมต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ กฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าหรือการดำเนินธุรกิจหรือกิจกรรมใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า รวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม
- 5.7 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ ตามปกติอยู่ตลอดเวลา ภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้
- 5.8 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการใดๆ เพื่อรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการตามปกติของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงดำเนินการต่ออายุและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดตามใบอนุญาตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5.9 ผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญานี้ หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อประกอบธุรกิจของผู้เช่าหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญานี้ หรือมูลค่าของทรัพย์สินที่เช่า

#### ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ และไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้หรือเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการให้เช่าทรัพย์สินที่เป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ตามปกติของธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมแก่ผู้ประกอบการรายย่อยตามปกติตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของสัญญานี้ หรือได้รับอนุญาตล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

## ข้อ 7. การประกันภัย

ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงจัดหาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้

- 7.1 ประกันวินาศภัยและประกันความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่า (All Risk) โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประโยชน์ และกองทุนรวมเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน ซึ่งมีทุนประกันจำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่เช่า หรือตามมูลค่าที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมพิจารณาเห็นสมควร
- 7.2 ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลที่สาม (Third Party Liability) โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประโยชน์ และกองทุนรวมเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน ซึ่งมีวงเงินประกันตามมูลค่าที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมพิจารณาเห็นสมควร

## ข้อ 8. หน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

- 8.1 ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ดังต่อไปนี้
  - (ก) บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน โดยไม่ต้องยกไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
  - (ข) ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติและแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- 8.2 หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

## ข้อ 9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

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

#### ข้อ 10. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- 10.1 ผู้เช่ามีฐานะเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 10.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา ปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า
- 10.3 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

#### ข้อ 11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

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

กลุ่มผู้เช่าเดิมและผู้เช่าตกลงจะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับการใช้ทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ทำสัญญาเช่าฉบับนี้ ในอัตราที่ได้รับการประเมินจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง





## ข้อ 12. เหตุผิดนัดและเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์ใดอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

### 12.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญา

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

### 12.2 การบอกเลิกสัญญา

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

12.3 เหตุสิ้นสุดของสัญญา

- (ก) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิตามสัญญาหรือกฎหมายเพื่อบอกเลิกสัญญาดังฉบับนี้หรือสัญญาประนีประนอมยอมความ
- (ข) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
- (ค) เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาดังฉบับนี้หรือสัญญาประนีประนอมยอมความเป็นหนังสือ

ข้อ 13. ผลการผิดนัดและผลจากการสิ้นสุดของสัญญา

13.1 ในกรณีที่สัญญาดังฉบับนี้สิ้นสุดลง ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ผู้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดในสภาพที่ได้รับการบำรุงรักษาตามข้อ 8 ของสัญญาดังฉบับนี้ ทันทีที่สัญญาดังฉบับนี้สิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้ความยินยอมและกองทุนรวมมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าได้ โดยปราศจากความรับผิดชอบใดๆ หากผู้เช่าไม่มารับมอบทรัพย์สินของตนภายใน 30 วันนับแต่วันที่สัญญาดังฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทุนรวมมีสิทธิดำเนินการจัดการทรัพย์สินของผู้เช่าได้ตามความเหมาะสม รวมถึงการจำหน่ายโดยประการใดๆ หรือทำลายทรัพย์สินดังกล่าว
- (ข) โอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่เช่าที่มีอยู่ ณ วันที่สัญญาดังฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด ยกเว้นทรัพย์สินและการบริการอื่นๆ ของผู้เช่าซึ่งจัดหาไว้เพื่อใช้เกี่ยวกับการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
- (ค) โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมระหว่างผู้เช่ากับผู้ประกอบการรายย่อยทุกรายที่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่ในขณะที่สัญญาดังฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด หรือดำเนินการให้ผู้ประกอบการรายย่อยที่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่ในขณะที่สัญญาดังฉบับนี้สิ้นสุดลงเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดโดยตรง

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

คำรับประกัน หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนผู้เช่าไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันของผู้เช่าที่ต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย หรือตามคำสั่งศาล เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วน ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับการแจ้งและได้รับเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจนครบถ้วนจากกองทุนรวม

#### ข้อ 14. การแยกต่างหากของสัญญา

ในกรณีที่ข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาที่ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญา เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

#### ข้อ 15. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

#### ข้อ 16. คำบอกกล่าว

##### 16.1 คำบอกกล่าว คำร้องขอ คำเรียกร้อง หรือการติดต่ออื่นใดตามสัญญา

(ก) ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งโดยให้บุคคลนำไปส่งหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ

(ข) จะถือว่าได้รับแล้วเมื่อบุคคลนำไปส่งให้แล้วหรือในกรณีจดหมายให้ถือว่าได้รับเมื่อจดหมายไปถึง ณ ที่อยู่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้

##### 16.2 คำบอกกล่าวที่จัดทำขึ้นทั้งหมดให้ระบุที่อยู่และจัดส่งดังนี้

(ก) คำบอกกล่าวถึงกองทุนรวม:

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้นที่ 15  
ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
กรุงเทพมหานคร 10330  
เรียน คุณสุทธิพันธ์ กรีมหา  
ผู้จัดการกองทุน

- (ข) คำบอกกล่าวถึงผู้เช่า:  
บริษัท สีสมอลล์ จำกัด  
เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร  
เรียน ดร.วีณา เขิตบุญญาชาติ  
กรรมการผู้จัดการ

#### ข้อ 17. การสละสิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดยังไม่ใช้สิทธิตามสัญญาหรือใช้สิทธิล่าช้ามิให้ถือหรือตีความว่าเป็นการสละสิทธิดังกล่าวตามสัญญา การใช้สิทธิเพียงประการเดียวหรือใช้สิทธิบางส่วนก็ไม่ทำให้เสื่อมเสียสิทธิประการอื่นหรือสิทธิที่จะใช้สิทธิดังกล่าวในภายหน้า การที่คู่สัญญาใดสละสิทธิเมื่อเกิดการประทุพผิตข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใดๆ แห่งสัญญานี้ในคราวหนึ่งคราวใดมิให้ตีความว่าเป็นการสละสิทธิเมื่อเกิดการประทุพผิตข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในภายหน้าไม่ว่าจะเป็นการประทุพผิตข้อกำหนดหรือเงื่อนไขเดียวกันหรือการทำผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขอื่นแห่งสัญญานี้

#### ข้อ 18. กฎหมายที่ใช้บังคับ

บรรดาข้อสัญญาทั้งหลายในสัญญานี้อยู่ในบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

- พื้นที่ตรงนี้ประสงค์ให้เป็นที่ว่าง -



เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทรินิตี้

โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย:  \_\_\_\_\_

ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กริมหา  
ผู้รับมอบอำนาจ


กลุ่มผู้เช่าเดิม

บริษัท ทรินิตี้ แอท สีลม จำกัด

บริษัท สีลมอลล์ จำกัด

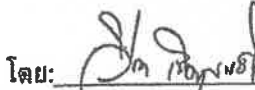
โดย:  \_\_\_\_\_

ชื่อ:

โดย:  \_\_\_\_\_

ชื่อ:


บริษัท ทรินิตี้ แอสเซท จำกัด

โดย:  \_\_\_\_\_

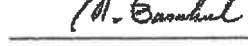
ชื่อ:

พยาน

พยาน

 \_\_\_\_\_

ชื่อ: สมพันธ์ บรรณ

 \_\_\_\_\_

ชื่อ: มาลาทรัพย์ เอี่ยมกุล

หมายเหตุ รายการทรัพย์สินต่าง ๆ ทั้งหมด คู่สัญญาตกลงให้มีการตรวจสอบร่วมกันอีกครั้ง

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข 1.

1. ที่ดินและอาคาร ตรีนิตี สีลม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

- (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 3147 และเลขที่ 43104 รวมทั้งสิ้น 2 แปลง เนื้อที่รวม 2 งาน 94.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) อาคาร ตรีนิตี สีลม เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. (ก)
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและหรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารโครงการตามข้อนี้ ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

Front Hotel

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



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

Lobby Hotel

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

|    |                             |   |         |
|----|-----------------------------|---|---------|
| 21 | ที่นั่งเสื่อทองเหลือง       | 1 | ชั้น    |
| 22 | ชุดไฟฉุกเฉิน                | 1 | ชุด     |
| 23 | เครื่องปรับอากาศ            | 5 | เครื่อง |
| 24 | เครื่องยัดเป่าลมมือ         | 2 | เครื่อง |
| 25 | Wireless                    | 1 | เครื่อง |
| 26 | ชุดซักโครก                  | 5 | ชุด     |
| 27 | โถปัสสาวะชาย                | 2 | ชุด     |
| 28 | ก๊อก + ช่างล้างมืออัตโนมัติ | 5 | ชุด     |

Gift Shop Hotel

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

Floor 2-6 ทางเดินและบันไดหนีไฟ

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

*Handwritten signature and initials*  
SK



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

Floor 6 ห้องแม่บ้าน

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

ชั้นใต้ดิน ห้องแม่บ้าน

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

|   |               |   |         |
|---|---------------|---|---------|
| 2 | ตู้เย็น       | 1 | เครื่อง |
| 3 | ตู้เก็บของ    | 1 | อัน     |
| 4 | ชั้นวางของ    | 3 | อัน     |
| 5 | เครื่องซักพรม | 1 | เครื่อง |
| 6 | พัดลมดูดอากาศ | 1 | เครื่อง |

รายการทรัพย์สินส่วนห้องพัก

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

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

๘

|    |  |     |
|----|--|-----|
| 49 | ถาดอะครีลิค 20x30 + ก่องอะครีลิค ใส่ทิชชูห้องน้ำ | 104 |
| 50 | ถาดอะครีลิค 25x35 + ก่องอะครีลิค ใส่ชุดชากาแฟ    | 104 |
| 51 | ถาดอะครีลิค 30x50 + ร่องก่องอะครีลิค ใส่แก้วน้ำ  | 104 |
| 52 | ผ้าปูที่นอน                                      | 104 |
| 53 | แจกันเหลี่ยมแก้วใส 495                           | 144 |
| 54 | ไม้แขวนเสื้อ + ตะขอ                              | 312 |
| 55 | ไม้แขวนเสื้อ + ตะขอ + ตัวหนีบ                    | 312 |
| 56 | DOOR GUARD                                       | 104 |
| 57 | ตาแมว  | 104 |
| 58 | ชักโครก พร้อมฝา                                  | 104 |
| 59 | สติกเกอร์วอลล์ 3 ทาง                             | 104 |
| 60 | ก๊อกผสมยีนอาบแบบก้านโยก                          | 44  |
| 61 | ก๊อกผสมยีนอาบแบบติดผนัง                          | 60  |
| 62 | ฝักบัวพร้อมสายและขอแขวน                          | 2   |
| 63 | ฟลอร์เดรน  | 250 |
| 64 | ก๊อกผสมอ่างล้างหน้า                              | 104 |
| 65 | อ่างล้างหน้า                                     | 104 |
| 66 | หัวฝักบัวพร้อมก้านฝักบัว                         | 104 |
| 67 | ที่ใส่กระดาษทิชชู                                | 104 |
| 68 | สายฝักบัว  | 104 |
| 69 | ขอแขวนและราวแขวนผ้า                              | 104 |
| 70 | ท่อน้ำทิ้งทรงกระบอก                              | 104 |
| 71 | โคมไฟดาวไลท์                                     | 583 |
| 72 | หลอด MINILNX TWISTER 11W                         | 660 |
| 73 | การ์ดสีขาว (ประตู)                               | 160 |
| 74 | Mifara RF Card Print Hotel logo for Guest S50    | 300 |

  
 SK

2. ที่ดินและอาคารโครงการตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

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

ส่วนที่ 1 : ห้องพัก

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

|    |                                     |     |      |
|----|-------------------------------------|-----|------|
| 14 | หมอนสีขาว pillow polyester 800g     | 150 | ผืน  |
| 15 | ปลอกหมอนมีลีน 90"x100"x60           | 864 | ใบ   |
| 16 | ผ้าเช็ดหน้าสีขาว 12"x12"            | 432 | ผืน  |
| 17 | ผ้าเช็ดมือสีขาว 15"x30"             | 432 | ผืน  |
| 18 | ผ้าเช็ดตัวสีขาว 30"x60"             | 432 | ผืน  |
| 19 | ผ้าเช็ดเท้าสีขาว 20"x30"            | 180 | ผืน  |
| 20 | BATHROBE สีขาว                      | 288 | ผืน  |
| 21 | ไม้แขวนเสื้อสูท+ตะขอ PH-33          | 23  | โหล  |
| 22 | ไม้แขวนเสื้อสูท+ตะขอ PH-38          | 23  | โหล  |
| 23 | ถังขยะ SMART -BK                    | 150 | ใบ   |
| 24 | แก้วน้ำสั้น 280ml                   | 216 | ใบ   |
| 25 | แก้วน้ำยาว 285ml                    | 216 | ใบ   |
| 26 | ช้อนกาแฟ                            | 192 | ใบ   |
| 27 | กล่องอะครีลิกใส่ทิชชู               | 80  | ชุด  |
| 28 | ถาดวางกาน้ำร้อน 25x35 cm หน้า 5 mm. | 80  | ชุด  |
| 29 | ผ้าปูโต๊ะ                           | 72  | ห้อง |
| 30 | ชุดคอนซูมเมอร์ unit bticino         | 72  | ชุด  |
| 31 | แอร์โตกิน SDBT18PU-NUV2S-LD         | 54  | ชุด  |
| 32 | แอร์โตกิน SDBT18PU-NUV2S-LD         | 1   | ชุด  |
| 33 | แอร์โตกิน SDBT24PU-NUV2S-LD         | 18  | ชุด  |
| 34 | หลอด tonado 15w วอร์มไวท์           | 65  | หลอด |
| 35 | โคม T5 14w-ww สีขาว                 | 140 | ชุด  |
| 36 | โคมดาวไลท์ MR-BOX GRAY              | 216 | ชุด  |
| 37 | โคมดาวไลท์ LE-BOX                   | 216 | ชุด  |
| 38 | โคมดาวไลท์ IF-BOX                   | 216 | ชุด  |
| 39 | BATISA 1-88953 PENDANT 1XE27        | 72  | ชุด  |
| 40 | WALL LAMP MILTON E14x1 (OAK)        | 80  | ชุด  |

  
SK

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

CK  
SK

|    |  |     |         |
|----|--|-----|---------|
| 68 | สตูดิโอวาล์ว 3 ทาง Cotto รุ่น Ct 198HM | 72  | ชุด     |
| 69 | ก๊อกผสมเย็นอาบแบบติดผนัง TOTO TS255A   | 72  | ชุด     |
| 70 | หัวฝักบัวติดผนัง TS602 สีดำ            | 72  | ชุด     |
| 71 | ฟลอคเทรนเฮเฟล่ 565.65.70031            | 144 | ชุด     |
| 72 | ที่ใส่กระดาษทิชชูเฮเฟล่ 980.43.2141    | 72  | ชุด     |
| 73 | สายฝักบัวสีโครเมียมเฮเฟล่ 980.32.001   | 72  | ชุด     |
| 74 | ขอแขวนเฮเฟล่ 980.50.00281              | 72  | ชุด     |
| 75 | ราวแขวนผ้าเฮเฟล่ 980.43.2141           | 72  | ชุด     |
| 76 | ช่างล้างหน้าสีขาวเฮเฟล่ 588.41.156     | 72  | ชุด     |
| 77 | ท่อน้ำทิ้งเฮเฟล่ 589.25.60501          | 72  | ชุด     |
| 78 | ชักโครกเฮเฟล่ 588.13.430               | 72  | ชุด     |
| 79 | เก้าอี้ Storm สีดำ                     | 24  | ตัว     |
| 80 | โต๊ะ Pool สีดำ                         | 12  | ตัว     |
| 81 | เก้าอี้ Swan สีดำ                      | 2   | ตัว     |
| 82 | เก้าอี้ สีแดง                          | 6   | ตัว     |
| 83 | เก้าอี้ Ball Stool                     | 4   | ตัว     |
| 84 | เก้าอี้ Boloon                         | 1   | ตัว     |
| 85 | โต๊ะกลม สีขาว Home Plus                | 1   | ตัว     |
| 86 | เครื่องดูดฝุ่น                         | 5   | เครื่อง |
| 87 | กล่องวางจรวด                           | 16  | ตัว     |
| 88 | โต๊ะสีเงินเกลียว                       | 2   | ตัว     |
| 89 | ตะเกียง                                | 7   | อัน     |
| 90 | ระบบปรับอากาศ                          | 1   |         |
| 91 | ลิฟท์                                  | 2   | ตัว     |
| 92 | ระบบกล่องวางจรวด                       | 1   |         |
| 93 | ระบบดับเพลิง                           | 1   |         |
| 94 | ระบบเตือนภัย                           | 1   |         |

SK



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

ส่วนที่ 2 : วิลล่าและตริไนตี้ มอลล์ 1 ล่าง (โซน บี)

| ลำดับ | รายการทรัพย์สิน                              | จำนวน | หน่วย   |
|-------|--|-------|---------|
| 1     | เครื่องปรับอากาศ ขนาด 100,000 บีทียู (มอลล์) | 6     | ชุด     |
| 2     | ถังดับเพลิง                                  | 2     | ชุด     |
| 3     | กล้องวงจรปิด                                 | 1     | ตัว     |
| 4     | โคมไฟนิออนพร้อมหลอด 36W                      | 2     | ชุด     |
| 5     | หลอดนิออน 36W                                | 20    | ชุด     |
| 6     | เครื่องโทรศัพท์                              | 1     | เครื่อง |
| 7     | โต๊ะทำงาน+เก้าอี้+เก้าอี้รับแขก              | 1     | ชุด     |
| 8     | มานอากาศ                                     | 2     | ชุด     |
| 9     | เครื่องปรับอากาศ ขนาด 78,000 บีทียู (วิลล่า) | 6     | ชุด     |
| 10    | เครื่องปรับอากาศ ขนาด 35,000 บีทียู (วิลล่า) | 1     | ชุด     |
| 11    | เครื่องปรับอากาศ ขนาด 12,000 บีทียู (วิลล่า) | 1     | ชุด     |

3. ห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

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

  
 SK

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

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

4. ห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

(ก) ห้องชุดเลขที่ 425 เลขที่ 425/1 เลขที่ 425/2 เลขที่ 425/3 และเลขที่ 425/4 ในโครงการอาคารชุดตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ (มอลล์ 3) จำนวน 5 ห้อง เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นพื้นที่รวม 979.86 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร

(ข) พื้นที่พาณิชยกรรมชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2 (ตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 2.) พื้นที่ยังรวมประมาณ 844.89 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และพื้นที่พาณิชยกรรมประมาณ 140 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่และทางเชื่อมที่ตั้งอยู่ระหว่างห้องชุดเลขที่ 425/128 เลขที่ 425/129 และพื้นที่ชั้นหนึ่งและชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งกองทุนรวมได้รับสิทธิในการใช้และจัดหาประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556

- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ในพื้นที่ของห้องชุดตามข้อ 4. (ก) และพื้นที่พาณิชยกรรมตามข้อ 4. (ข) ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

ตริณีดี มอลล์ 3 (ห้องชุดเลขที่ 425)

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

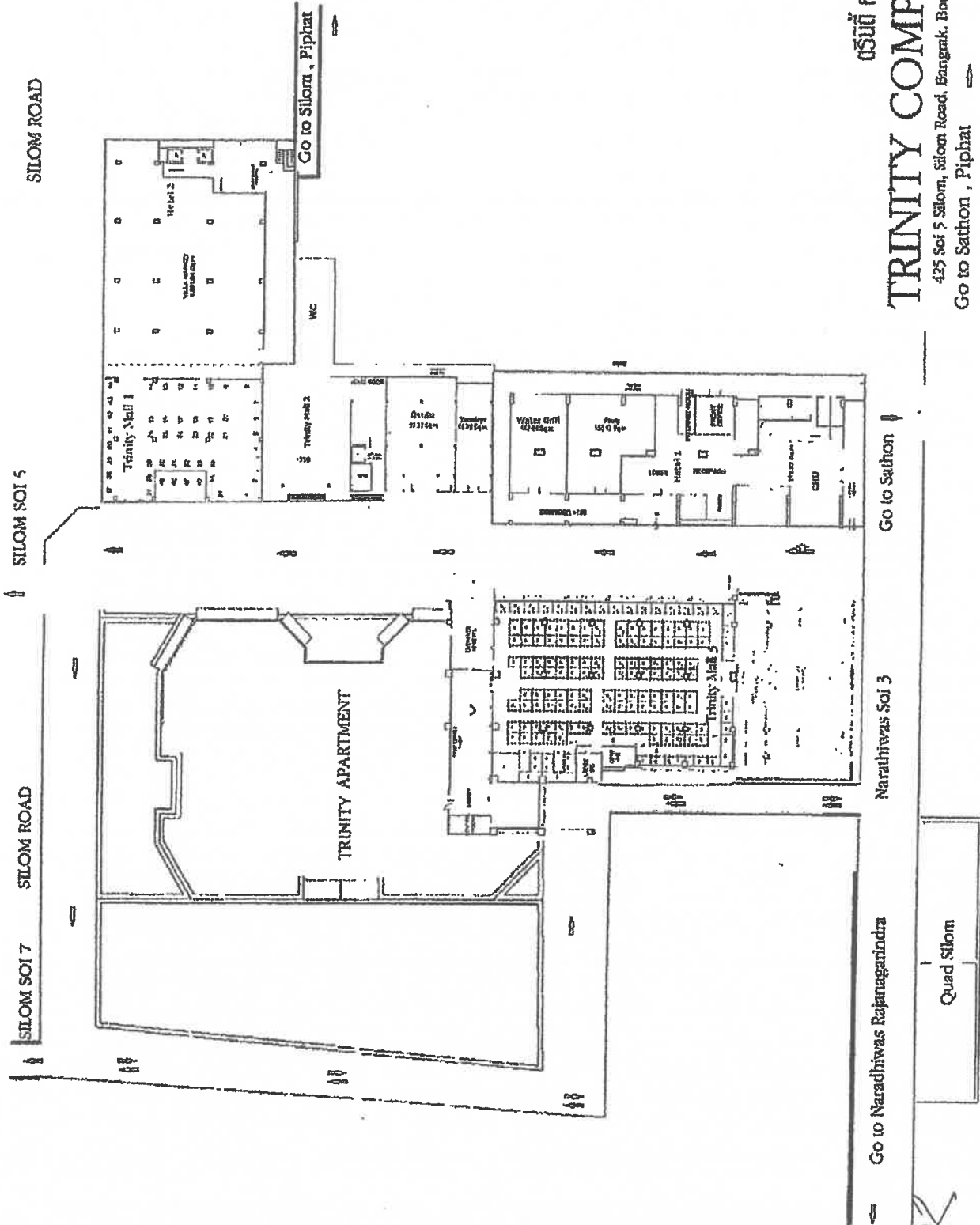
ตริณีดี มอลล์ 3 (ห้องชุดเลขที่ 425/1 - 425/4)

| ลำดับ | รายการ                               | จำนวน | หน่วย |
|-------|--------------------------------------|-------|-------|
| 1     | เครื่องปรับอากาศ ขนาด 300,000 บีทียู | 2     | ชุด   |
| 2     | เครื่องปรับอากาศ ขนาด 78,000 บีทียู  | 6     | ชุด   |
| 3     | โคงไฟฟ้าพร้อมหลอด                    | 11    | ชุด   |
| 4     | ไฟฉุกเฉิน                            | 9     | ชุด   |
| 5     | ถังดับเพลิง                          | 5     | ชุด   |
| 6     | โต๊ะทำงาน+เก้าอี้+เก้าอี้รับแขก      | 0     | ชุด   |



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

  
SK

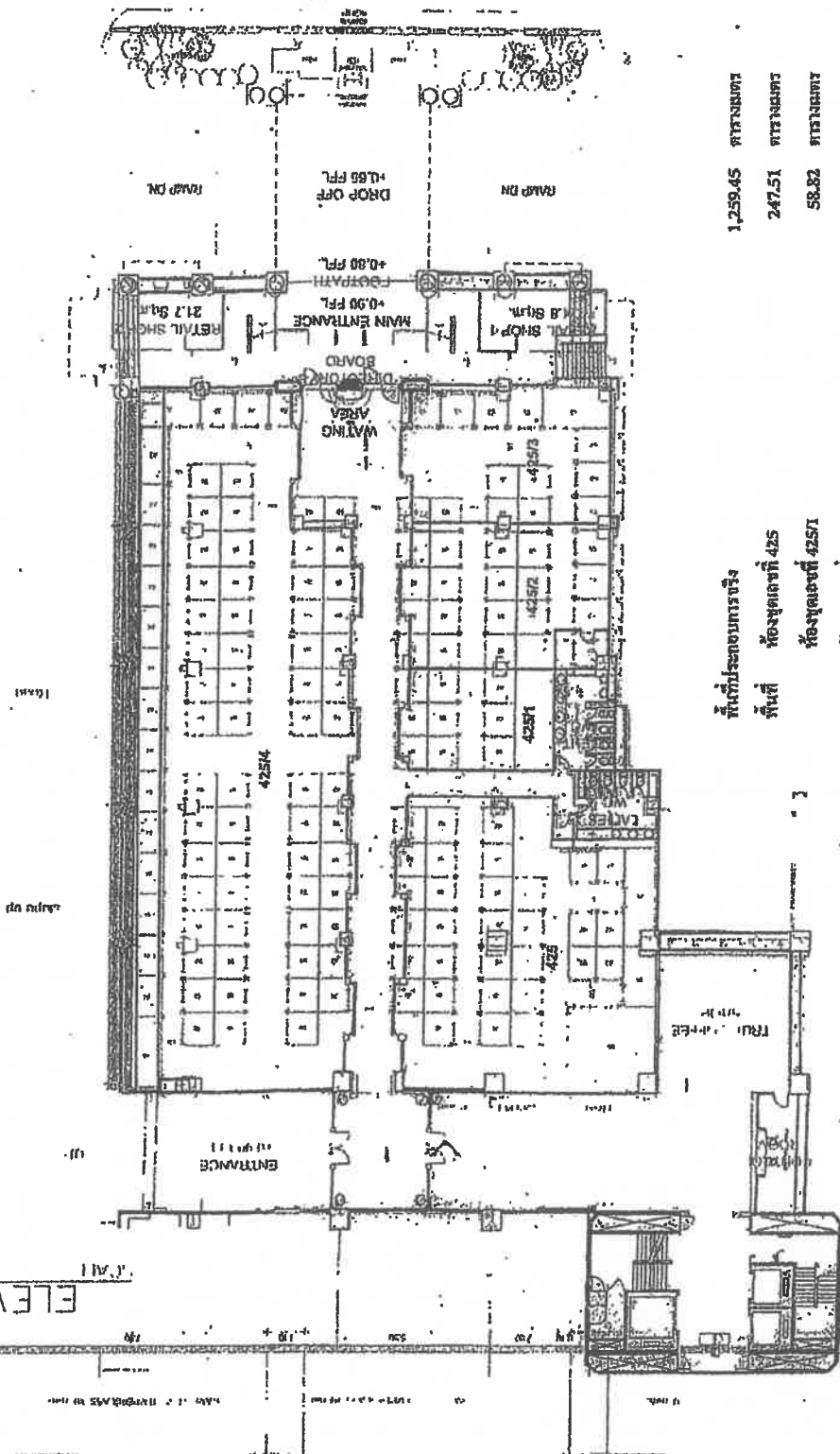


ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์  
**TRINITY COMPLEX**  
425 Soi 5 Silom, Silom Road, Bangkok, Bangkok 10500  
Go to Sathon , Piphat

SK

ELEVATION

125



- 1,259.45 ตารางเมตร
- 247.51 ตารางเมตร
- 58.82 ตารางเมตร
- 108.98 ตารางเมตร
- 106.48 ตารางเมตร
- 458.07 ตารางเมตร
- 279.59 ตารางเมตร

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

พื้นที่รวมสิทธิ์ของบริษัท สจ๊วต คอนสตรัคชั่น จำกัด

*(Handwritten signature)*  
28

## บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน

บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2561 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าตริณีดี ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ตริณีดี แอท สีลม จำกัด, บริษัท สีลมออลส์ จำกัด และ บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด ("กลุ่มผู้เช่าเดิม") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 9 เมษายน 2561 ("สัญญาเช่าทรัพย์สิน") และ คู่สัญญามีความประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ข้อ 3.1 เพื่อระบุถึงค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินในแต่ละส่วนให้ชัดเจน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

1. ให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้เป็นวรรคสองของข้อ 3.1 ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน  
"ค่าเช่าข้างต้นแบ่งเป็น  
(ก) ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เดือนละ 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) และ  
(ข) ค่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) เดือนละ 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน)"
2. นอกจากที่ตกลงกันตามบันทึกเพิ่มเติมฉบับนี้ ให้สัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลบังคับต่อไปตามเดิมทุกประการ และให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าทรัพย์สิน
3. ให้บันทึกเพิ่มเติมฉบับนี้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 จนถึงตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย:

ชื่อ: นายสุชาติพันธ์ กริมหา

ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่าเดิม

บริษัท ตริณีดี แอท สีลม จำกัด, บริษัท สีลมออลส์ จำกัด, บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด

โดย:

ชื่อ: นางวิภา เติตบุญญาชาติ

ผู้รับมอบอำนาจ

พยาน

ชื่อ: นางสาวกัญญา นรนนท์

พยาน

ชื่อ: นางสาวมาลาทิพย์ เขียวกุล

### บันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน

บันทึกฉบับนี้จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าที่ดิน ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด, บริษัท สีลม ออลล์ จำกัด และ บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ("กลุ่มผู้เช่า") โดยบริษัท สีลมออลล์ จำกัด ("ผู้เช่า") อีกฝ่าย หนึ่ง

โดยที่

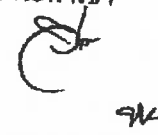
1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ฉบับลงวันที่ 11 เมษายน 2561 ("สัญญาประนีประนอมยอมความ") ต่อหน้าศาลเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกองทุนรวม กลุ่มผู้เช่า และคู่ความที่ เกี่ยวข้อง และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 9 เมษายน 2561 ("สัญญาเช่า ทรัพย์สิน") ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความ และได้มีการทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่า ทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2561 เพื่อเพิ่มเติมรายละเอียดค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ
2. ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 ได้มีมติอนุมัติการขยายสัญญาเช่า ทรัพย์สินกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ต้อยไปกว่าสัญญาเช่า ทรัพย์สิน
3. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน และแก้ไขเพิ่มเติม ข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการของการเช่าทรัพย์สินดังกล่าว

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน ดังต่อไปนี้

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



  
Sillome B Co., Ltd

  
Sillome B Co., Ltd



ทั้งหมดจะต้องลงวันที่ที่ค่าเช่าแต่ละงวดถึงกำหนดชำระตามรายละเอียดค่าเช่าและการชำระค่าเช่าที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1. ของบันทึกฉบับนี้

4. นอกเหนือจากค่าเช่าทรัพย์สิน กลุ่มผู้เช่าตกลงจะดำเนินการลงทุนซ่อมแซม ปรับปรุงสภาพลักษณะ และภูมิทัศน์ (Renovation) และพัฒนาทรัพย์สินที่เช่า ("การปรับปรุงทรัพย์สิน") ด้วยค่าใช้จ่ายของกลุ่มผู้เช่าเอง ในวงเงินรวมไม่น้อยกว่า 18,000,000 บาท (สิบแปดล้านบาทถ้วน) ตามเอกสารแนบ 2. แผนงานปรับปรุงทรัพย์สินเบื้องต้น โดยกลุ่มผู้เช่ามีหน้าที่นำเสนอแผนการปรับปรุงทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงแบบการก่อสร้างและคัดแปลงอาคารและข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้กองทุนรวมพิจารณาอนุมัติก่อนดำเนินการ โดยหากกองทุนรวมไม่คัดค้านแผนการปรับปรุงที่เสนอภายใน 15 วันนับจากที่ได้รับจากผู้เช่า ให้ถือว่าผู้เช่าได้รับอนุมัติให้ดำเนินการจากกองทุนรวม กลุ่มผู้เช่าตกลงให้กองทุนรวมตรวจสอบความเหมาะสมของมูลค่าการปรับปรุงทรัพย์สินที่ได้ดำเนินการไป และแจ้งและนำส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องหรือที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อตรวจสอบความเหมาะสมของมูลค่างานเมื่อดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินในแต่ละส่วนแล้วเสร็จ และผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติมแก้ไข คัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง

5. หากกองทุนรวมตรวจพบว่าค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริงน้อยกว่าวงเงินรวมที่ระบุในข้อ 4. กลุ่มผู้เช่าตกลงที่จะชำระเงินส่วนต่างดังกล่าวพร้อมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวม

6. ในกรณีที่ปรากฏแก่กองทุนรวมว่ามีคำพิพากษาของศาลเพิกถอนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวงลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 หรือมติของที่ประชุมที่อนุมัติการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือการลงมติในการประชุมดังกล่าวเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือโครงการจัดการกองทุนรวมให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกการเช่าทรัพย์สินได้ทันที

7. นอกจากที่ตกลงกันตามบันทึกฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลบังคับต่อไปตามเดิมทุกประการ และให้นำมาใช้บังคับกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตลอดระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไปตามบันทึกฉบับนี้ โดยให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความและสัญญาเช่าทรัพย์สิน

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

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

โดย:

ชื่อ: นายจุมพล สายมาลา

ผู้รับมอบอำนาจ



M

Signature

Signature



เอกสารแนบท้ายบันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายเลข 1  
"รายละเอียดค่าเช่า และการชำระค่าเช่า"

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



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

ปีที่ 3 (ส่งมอบเช็คให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 1 เมษายน 2564)

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



Signature  
  
 Millemall Co., Ltd.

เอกสารแนบท้ายบันทึกขยาสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายเลข 2.  
 "แผนงานปรับปรุงภาพลักษณ์ ภูมิทัศน์ และพัฒนาทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างสัญญาเช่า"

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



Handwritten signature and stamp of Wilmar Co., Ltd.

1

คู่มือ

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

ระหว่าง

นิติบุคคลอาคารชุดศรีวิดี คอมเพล็กซ์

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีวิดี

ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554

WEERAWONG C.O.P.  
WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANG LTD.

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 ระหว่าง

- (1) นิติบุคคลอาคารชุดศรีวิดี คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 อาคารชุดศรีวิดี คอมเพล็กซ์ รอยสีริชเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("นิติบุคคลอาคารชุดฯ")
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีวิดี ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม ("บริษัทจัดการ") ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีวิดี เป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้องแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 พระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("กองทุนรวม")

โดยที่

- ก. นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีหน้าที่ในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดศรีวิดี คอมเพล็กซ์ ตลอดจนมีอำนาจกระทำการภายใต้วัตถุประสงค์ดังกล่าว ภายใต้ความคิดเห็นชอบของเจ้าของร่วม ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดศรีวิดี คอมเพล็กซ์
  - ข. ที่ประชุมเจ้าของร่วม มีมติในการประชุมครั้งที่ 1/2549 วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2549 อนุมัติให้บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมสามารถให้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารชุดศรีวิดี คอมเพล็กซ์ ("ถนนและทางเดินที่อนุญาต") เพื่อใช้เป็นถนนและทางออกสู่ถนนสาธารณะได้ โดยมีค่าตอบแทนตามสัดส่วนที่ยุติธรรม
  - ค. กองทุนรวมมีความประสงค์จะให้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารชุดศรีวิดี คอมเพล็กซ์ เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงอนุญาตให้กองทุนรวมใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. การอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

กองทุนรวมเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามที่มีรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย 1 ("ทรัพย์สินของกองทุนรวม") และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงยินยอมให้กองทุนรวม ผู้เช่า ผู้ให้บริการ และผู้มาติดต่อใน

ทรัพย์สินของกองทุนรวม สามารถใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตเพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ โดย  
รายละเอียดของถนนและทางเดินที่อนุญาตปรากฏในแผนผังแสดงรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 2

2. ระยะเวลาของการอนุญาต

นิติบุคคลอาคารชุดฯ คกลงอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ตลอดระยะเวลาที่กองทุน  
รวมยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม นับแต่วันที่กองทุนรวมรับโอนกรรมสิทธิ์ใน  
ทรัพย์สินของกองทุนรวม

3. ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์

กองทุนรวมคกลงจะชำระค่าตอบแทนการอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ให้แก่นิติ  
บุคคลอาคารชุดฯ เป็นการเหมาจ่าย โดยชำระเป็นรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท

ทั้งนี้ ให้ชำระภายในวันที่ 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ หากในกรณีที่วันดังกล่าว  
เป็นวันหยุดทำการของธนาคารให้ชำระในวันทำการถัดไป

หากกองทุนรวมไม่ชำระค่าตอบแทนภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมจะต้องชำระค่าปรับในอัตรา  
ร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

4. เหตุผิดนัดแห่งสัญญา

เมื่อมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ให้ถือว่าเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา

4.1 กองทุนรวมผิดนัดชำระค่าตอบแทนตามข้อ 3. เกินกว่า 3 เดือนขึ้นไป ภายใต้สัญญาฉบับนี้

4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ การกระทำผิดหรือสัญญาฉบับนี้จนทำให้ผู้เช่า ผู้รับบริการ รวมทั้งผู้อยู่อาศัย  
ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย และผู้มาติดต่อทรัพย์สินของกองทุนรวม ไม่อาจใช้ถนนและทางเดินอย่าง  
ปกติได้

5. ผลของการผิดนัด และการเลิกสัญญา

5.1 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.1 นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที โดยไม่ตัดสิทธิ  
ในการเรียกร้องเอาหนี้ที่ค้างชำระ และค่าเสียหายอื่นต่อไป

5.2 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ ตรีนิติ คอมเพล็กซ์จะต้องขอใช้ค่าเสียหายให้แก่  
กองทุนรวมและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงเพื่อจัดหาถนนและทางเดินทดแทนสำหรับทรัพย์สิน  
ของกองทุนรวม





6. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาร่วมกันนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาร่วมกันนี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาร่วมกันนี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาร่วมกันนี้

7. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาร่วมกันนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. อันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนด และเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาร่วมกันนี้ขัดแย้งกับโครงการหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะพิจารณาร่วมกันเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาร่วมกันนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

8 การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญาร่วมกันนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาร่วมกันนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูล ที่เกี่ยวกับสัญญาร่วมกันนี้ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ส่งมอบหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญาร่วมกันนี้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับดังกล่าวให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่

8.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาร่วมกันนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

8.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ

8.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว



9. คำบอกกล่าว

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

9.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

9.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดตรีบีดี คอมเพล็กซ์

ที่อยู่ : 425 อาคารชุดตรีบีดีคอมเพล็กซ์ รอยสีวิบูลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์:

เวียน : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีบีดี

ที่อยู่ : เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 พระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์: 02-659-8888

เวียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากผู้สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ ผู้สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ ผู้สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่ผู้สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว



10. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้าในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญานี้ มีให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

11. การโอนสิทธิ

หากกองทุนรวมมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนรวม ต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญานี้ได้

14. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

นิติบุคคลอาคารชุดบริษัท คอมเพ็กซ์

ผู้มีอำนาจกระทำการแทน

ผู้มีอำนาจกระทำการแทน

พยาน

นางณิชาภัต์ บรรพต

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์รีดรีด

บริษัท อสังหาริมทรัพย์รีดรีด จำกัด  
One Asset Management Limited

นายมนตรี ผดุงสิทธิ์

นางสาวทิวารัตน์ เฑระมีเกียรติชัย

พยาน

นางพรรณสุภา เสดะเวช

**เอกสารแนบท้าย 1**  
**รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม**

1. ที่ดิน

|       |          |      |             |        |               |          |
|-------|----------|------|-------------|--------|---------------|----------|
| 3147  | 73 (68)  | 631  | สีลม (สาทร) | บางรัก | กรุงเทพมหานคร | 0-1-96.4 |
| 43104 | 544 (59) | 5333 | สีลม (สาทร) | บางรัก | กรุงเทพมหานคร | 0-0-98.2 |

2. อาคารโกลด์ ศรีนิที สีลม และพื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 150 รอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร


3. ห้องชุด

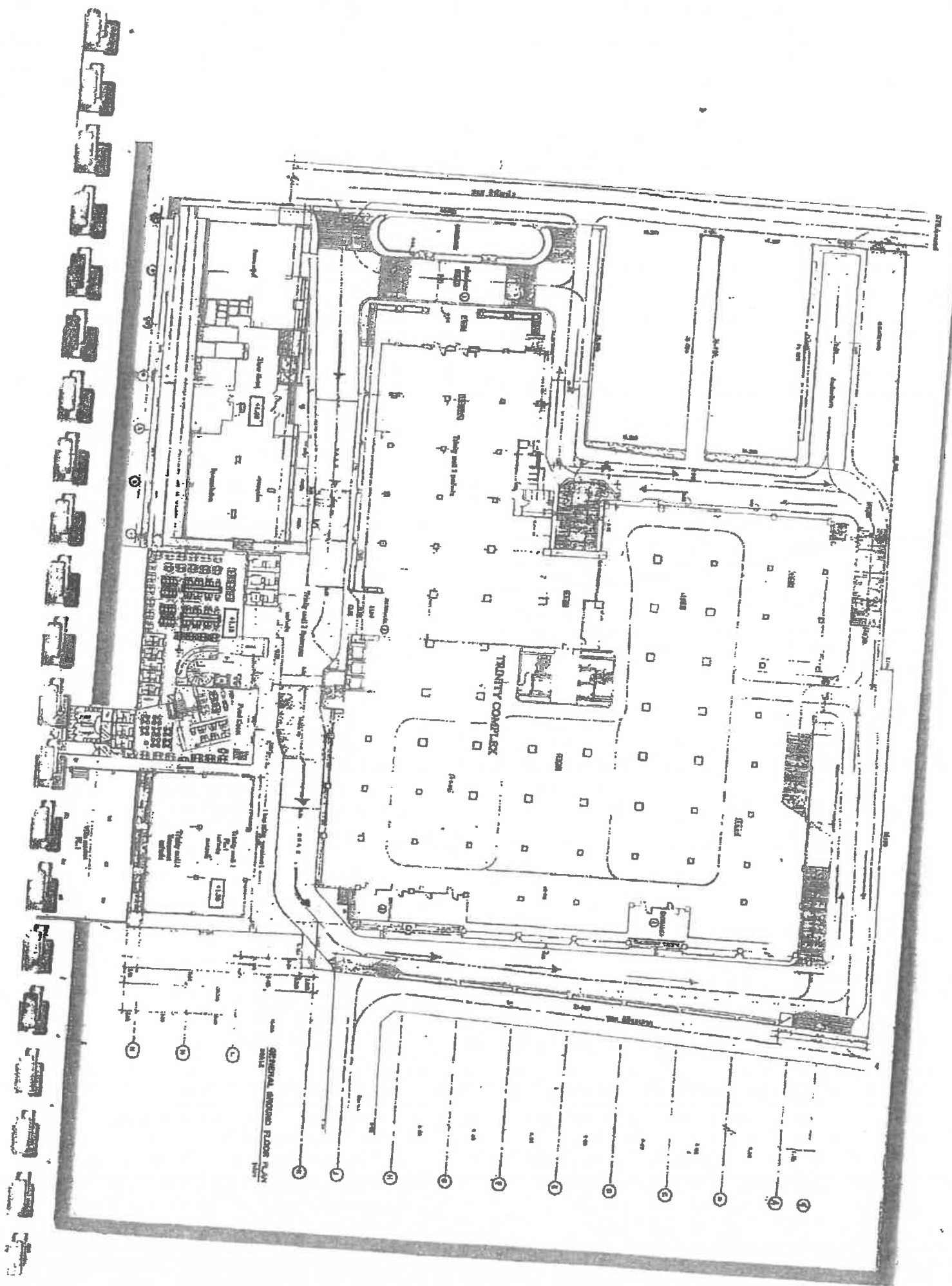
ห้องชุดเลขที่ 425/128 และห้องชุดเลขที่ 425/129 ทั้ง 2 ห้องตั้งอยู่ในอาคารชุดศรีนิที คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 125 รอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารชุดซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบล สีลม (สาทร) อำเภอ บางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยห้องชุดแต่ละห้องมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ชั้นที่                                | ชั้นใต้ดิน           | ชั้นที่ 1            |
|--|----------------------|----------------------|
| เนื้อที่ประมาณ                         | 342.81 ตารางเมตร     | 333.08 ตารางเมตร     |
| ความสูง                                | 3 เมตร               | 3.17 เมตร            |
| อัตราส่วนแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง | 0.72 ส่วนใน 100 ส่วน | 0.69 ส่วนใน 100 ส่วน |



เอกสารแนบท้าย 2  
แบบผังแสดงพื้นที่ถนนและทางเดินที่อนุญาต





GENERAL SECOND FLOOR PLAN

| No  | ทรัพย์สิน                       | ประเภทกรรมกรรม                             | เลขที่กรรมกรรม      | เลขที่โฉนดที่ดิน    | จำนวนเงิน  |
|-----|---------------------------------|--|---------------------|---------------------|------------|
| 1   | โรงแรมตรีปที สีสลม              | ประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน              | 14016-115-200000126 | 001-115-20-00004950 | 83,700.75  |
| 2   |                                 | ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก                   | 14059-115-200000091 | 001-115-20-00002813 | 23,083.11  |
| 3   |                                 | ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก          | 14013-115-200000151 | 001-115-20-00002905 | 10,742.80  |
| 4   | อาคารตรีปที 2                   | ประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน              | 14016-115-200000115 | 001-115-20-00002743 | 58,196.23  |
| 5   |                                 | ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก                   | 14059-115-200000080 | 001-115-20-00002780 | 14,425.74  |
| 6   |                                 | ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก          | 14013-115-200000140 | 001-115-20-00002802 | 8,057.10   |
| 7   | ห้องชุดเลขที่<br>425/128 - 129  | ประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน              | 14016-115-200000093 | 001-115-20-00002721 | 8,003.60   |
| 8   |                                 | ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก                   | 14059-115-200000065 | 001-115-20-00002754 | 6,161.06   |
| 9   |                                 | ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก          | 14013-115-200000125 | 001-115-20-00002765 | 5,371.40   |
| 10  | ห้องชุดเลขที่ 425,<br>425/1 - 4 | ประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน              | 14015-115-200000104 | 001-115-20-00002732 | 12,659.17  |
| 11  |                                 | ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก                   | 14059-115-200000076 | 001-115-20-00002776 | 7,678.32   |
| 12  |                                 | ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก          | 14013-115-200000136 | 001-115-20-00002791 | 5,371.40   |
| 13  |                                 | ประกันภัยอุบัติเหตุ (คุ้มครองสิทธิการเช่า) | 14015-115-200000014 | 001-115-20-00003292 | 97,113.20  |
| รวม |                                 |  |                     |                     | 340,563.88 |

สำนักงานใหญ่กรุงเทพ  
 115 ถนนพหลโยธิน แขวงปทุมวัน  
 ถนนพหลโยธิน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน  
 กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2241 7871  
 โทรสาร 0 2241 7871  
 www.dhipaya.co.th



บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)  
 DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED  
 ประกันภัยเบ็ดเตล็ด MISCELLANEOUS INSURANCE

1819. 576 เลขที่ : 001-115-20-0002785  
 No.

ใบแจ้งหนี้  
 DEBIT NOTE

วันที่ : 20 มกราคม 2563  
 Date

|  |  |  |               |             |
|--|--|--|---------------|-------------|
| กรมธรรม์เลขที่<br>Policy No<br>14013-115-200900125   | หลักประกัน<br>End. No.                         | ทุนประกัน<br>Sum Insured                         | 10,000,000.00 | บาท<br>Baht |
| ชื่อผู้เอาประกันภัย<br>Insured<br>ที่อยู่<br>Address<br>44 ซ.นาคสารสีลมชั้น 15 ซ. 16 อ.คลองสาน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน<br>กรุงเทพมหานคร 10330 | กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน | เบี้ยประกันภัย<br>Premium                        | 5,000.00      | บาท<br>Baht |
|  |  | อากรแสตมป์<br>Stamp Duty                         | 20.00         | บาท<br>Baht |
|  |  | รวมเบี้ยประกันภัยและอากร<br>Premium + Stamp Duty | 5,020.00      | บาท<br>Baht |
|  |  | ภาษีมูลค่าเพิ่ม<br>VAT. 7.00%                    | 351.40        | บาท<br>Baht |
|  |  | รวม<br>Total                                     | 5,371.40      | บาท<br>Baht |
|  |  | จำนวนเงินที่ต้องชำระ                             | 5,371.40      | บาท<br>Baht |
| วันเริ่มประกัน<br>From<br>9 มกราคม 2563  | สิ้นสุดวันที่<br>To<br>9 มกราคม 2564           |  |               |             |

  
 ผู้รับผิดชอบอำนาจ Authorized Signature

  
 daungrudee  
 ผู้ตรวจ Examined

  
 01075380063301 14013115200900125 0009 537140

\* โปรดส่งชำระเช็คโดยพร้อมแนบนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน  
 Please pay by crossed cheque in favor of DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED An official receipt will be issued upon payment\*

Mali - PL



สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่  
เลขที่ ๓๓๓ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10330  
โทรศัพท์ โทร. ๐ ๒๖๖ ๒๖๖๖  
โทรสาร. ๐ ๒๖๖ ๒๖๖๖  
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
๐๙๖๖๐๐๐๐๐๐๐๐  
www.dhipaya.co.th





บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)  
DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED  
ประกันภัยเบ็ดเตล็ด MISCELLANEOUS INSURANCE

กรม. ๕๗๖ เลขที่ : ๐๐๑-๑๑๖-๒๐-๐๐๐๐๒๗๕๔  
No.

ใบแจ้งหนี้  
DEBIT NOTE

วันที่ : ๒๐ มกราคม ๒๕๖๓  
Date


|   |                                      |   |               |             |
|---|--------------------------------------|---|---------------|-------------|
| กรมธรรม์เลขที่<br>Policy No<br>14059-115-200000085  | เลขที่หลังเลขที่<br>End. No.         | ทุนประกัน<br>Sum Insured                      | 20,813,000.00 | บาท<br>Baht |
| ชื่อผู้เอาประกันภัย<br>Insured<br>ทอสงคุณธรรม ผลิตงาถึงพร้อมและจัดการเช่าที่ดิน                       |                                      | เบี้ยประกันภัย<br>Premium                     | 5,735.00      | บาท<br>Baht |
| ที่อยู่<br>Address<br>44 ธนาคารวิไลสมัยไทย ชั้น 16 อ.หลักสวน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร<br>กรุงเทพฯ 10330 |                                      | อากรแสตมป์<br>Stamp Duty                      | 23.00         | บาท<br>Baht |
|   |                                      | รวมเบี้ยประกันและอากร<br>Premium + Stamp Duty | 5,758.00      | บาท<br>Baht |
|   |                                      | ภาษีมูลค่าเพิ่ม<br>VAT. 7.00%                 | 402.08        | บาท<br>Baht |
|   |                                      | รวม<br>Total                                  | 6,161.08      | บาท<br>Baht |
| วันเริ่มประกัน<br>From<br>9 มกราคม ๒๕๖๓   | สิ้นสุดวันที่<br>To<br>9 มกราคม ๒๕๖๔ | จำนวนเงินที่ต้องชำระ                          | 6,161.08      | บาท<br>Baht |
| (ยกเว้นเงินค่าธรรมเนียมการพิมพ์)<br>๑๔๐๖๑๑๕๒๑๐๐๐๐๒๒๔  |                                      |   |               |             |

ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

ผู้ตรวจ Examined

daungrudee



ID1075390053301 14059115200000085 0009 616108

\* โปรดจ่ายเช็คหรือบัตรเครดิต บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินใบนี้เมื่อได้รับชำระเงิน  
Please pay by crossed cheque in favor of DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED An official receipt will be issued upon payment

Mail - BE

สำนักงานใหญ่กรุงเทพ  
 1115 ถนนพระราม 9 แขวงคลองเตย  
 เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110  
 โทรสาร 1736 0 2239 2330  
 โทรสาร 0 2268 7871  
 เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
 010763800053301  
 www.dhipaya.co.th





บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)  
 DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED  
 ประกันภัยเบ็ดเตล็ด MISCELLANEOUS INSURANCE

บมจ. 576 เลขที่ : 001-115-20-00002721  
 No.

ใบแจ้งหนี้  
 DEBIT NOTE

วันที่ : 20 มกราคม 2563  
 Date


|                                |   |                          |               |   |               |                    |
|--------------------------------|---|--------------------------|---------------|---|---------------|--------------------|
| กรมธรรม์เลขที่<br>Policy No.   | 14016-115-2000000093                            | หลักฐานเลขที่<br>End No. |               | ทุนประกัน<br>Sum Insured                      | 27,035,600.00 | บาท<br>Baht        |
| ชื่อผู้เอาประกันภัย<br>Insured | กองทัพร่วม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน |                          |               | เบี้ยประกันภัย<br>Premium                     | 7,480.00      | บาท<br>Baht        |
| ที่อยู่<br>Address             | 44 ถนนลาดพร้าว แขวงปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  |                          |               | อากรแสตมป์<br>Stamp Duty                      | 30.00         | บาท<br>Baht        |
| วันเริ่มประกัน<br>From         | 9 มกราคม 2563                                   | สิ้นสุดวันที่<br>To      | 9 มกราคม 2564 | รวมเบี้ยประกันและอากร<br>Premium + Stamp Duty | 7,480.00      | บาท<br>Baht        |
| (แปดพันสามหมื่นบาทสิบสามบาท)   |   |                          |               | ภาษีมูลค่าเพิ่ม<br>VAT.                       | 7.00%         | 823.60 บาท<br>Baht |
|                                |   |                          |               | รวม<br>Total                                  | 8,003.60      | บาท<br>Baht        |
|                                |   |                          |               | จำนวนเงินที่ต้องชำระ                          | 8,003.60      | บาท<br>Baht        |

dangrudee

ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

ผู้ตรวจ Examined



1010763800053301 14016115200000093 0009 800360

\* โปรดส่งจ่ายเช็คมีค่าธรรมเนียม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน  
 Please pay by crossed cheque in favor of DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED An official receipt will be issued upon payment\*

Mai AL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่  
115 ถนนพระราม 3 แขวงคลองเตย  
เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์ 1735, 0 2388 2200  
โทรสาร 0 2388 7871  
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
0-0-0-00000-00  
www.dhipaya.co.th



บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)  
DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED  
ประกันภัยเบ็ดเตล็ด MISCELLANEOUS INSURANCE

กรม 578 เลขที่ : 001-115-20-0002905  
No

ใบแจ้งหนี้  
DEBIT NOTE

วันที่ : 20 มกราคม 2563  
Date

|   |   |                            |               |  |               |                    |
|---|---|----------------------------|---------------|--|---------------|--------------------|
| กรมธรรม์เลขที่<br>Policy No.                | 14013-115-200000151   | ตัดกำกับเลขที่<br>End. No. |               | ทุนประกัน<br>Sum Insured                         | 20,000,000.00 | บาท<br>Baht        |
| ชื่อผู้เอาประกันภัย<br>Insured              | กองทัพอากาศ วิทยาลัยทหารบกและวิทยาลัยการช่างเรือ                                      |                            |               | เบี้ยประกันภัย<br>Premium                        | 10,000.90     | บาท<br>Baht        |
| ที่อยู่<br>Address                          | 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ต.หลักสอง แขวงจตุจักร เขตจตุจักร<br>กรุงเทพมหานคร 10330 |                            |               | อากรแสตมป์<br>Stamp Duty                         | 40.00         | บาท<br>Baht        |
| วันเริ่มประกันภัย<br>From                   | 9 มกราคม 2563   | สิ้นสุดวันที่<br>To        | 9 มกราคม 2564 | รวมเบี้ยประกันภัยและอากร<br>Premium + Stamp Duty | 10,040.90     | บาท<br>Baht        |
| (เงินที่เก็บแล้วโดยสิ้นเชิงจากกรมเบ็ดเตล็ด) |   |                            |               | ภาษีมูลค่าเพิ่ม<br>VAT                           | 7.00%         | 702.80 บาท<br>Baht |
|   |   |                            |               | TIN Total  | 10,742.80     | บาท<br>Baht        |
|   |   |                            |               | จำนวนเงินที่ต้องชำระ                             | 10,742.80     | บาท<br>Baht        |





ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature      ผู้ตรวจ Examined



ID10753800053301 14013115200000151 0009 1074280

\* โปรดส่งจ่ายเช็คด้วยชื่อธนาคาร บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

Please pay by crossed cheque in favor of DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED An official receipt will be issued upon payment\*

Hotel - ML

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่  
116 ถนนพระยา 3 แขวงพญาไท  
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทรศัพท์ โทร. 0 2388 8300  
โทรสาร 0 2388 8301  
เลขบัญชีเงินฝากออมทรัพย์  
0520000003  
www.dhipaya.co.th



บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)  
DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED  
ประกันภัยเบ็ดเตล็ด MISCELLANEOUS INSURANCE

กรมจ. 578 เลขที่ : 001-116-20-00002813  
No.

ใบแจ้งหนี้  
DEBIT NOTE

วันที่ : 20 มกราคม 2563  
Date


|   |   |  |               |             |
|---|---|--|---------------|-------------|
| กรมธรรม์เลขที่<br>Policy No.<br>14059-116-200000001   | หลักฐานเลขที่<br>End. No.                                   | ทุนประกัน<br>Sum Insured                         | 59,999,000.00 | บาท<br>Baht |
| ชื่อผู้เอาประกันภัย<br>Insured<br>ที่อยู่<br>Address<br>44 ธนาคารไทยเชียงใหม่ ชั้น 16 อ.คลังสวน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร<br>กรุงเทพมหานคร 10330 | กองขุนทด อ.วังหินจ.ชัยภูมิและสินธุการเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า | เบี้ยประกันภัย<br>Premium                        | 21,487.00     | บาท<br>Baht |
|   |   | อากรแสตมป์<br>Stamp Duty                         | 88.00         | บาท<br>Baht |
|   |   | รวมเบี้ยประกันภัยและอากร<br>Premium + Stamp Duty | 21,575.00     | บาท<br>Baht |
|   |   | ภาษีมูลค่าเพิ่ม<br>VAT. 7.00%                    | 1,510.11      | บาท<br>Baht |
|   |   | รวม<br>Total                                     | 23,085.11     | บาท<br>Baht |
| วันเริ่มประกันภัย<br>From<br>0 มกราคม 2563  | สิ้นสุดวันที่<br>To<br>0 มกราคม 2564                        | จำนวนเงินที่ต้องชำระ                             | 23,083.11     | บาท<br>Baht |
| (สองหมื่นสามพันแปดสิบสามบาทสิบเอ็ดสตางค์)<br>94031162000000260  |   |  |               |             |




ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

ผู้ตรวจ Examined

daungrudee



ID10753800063301 14059116200000091 0008 2308311

\* โปรดส่งจ่ายเบ็ดเตล็ดค่าธรรมเนียม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

Please pay by crossed cheque in favor of DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED An official receipt will be issued upon payment\*

Net - 25

สำนักงานใหญ่กรุงเทพฯ  
 ชั้น 15 อาคาร 3 ซอยสุขุมวิท  
 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ 10120  
 โทรศัพท์ โทร. 0 2269 8822  
 โทรสาร 0 2269 1871  
 โทรไปรษณีย์โทรเลข  
 0078222220  
 www.dhipaya.co.th



บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)  
 DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED  
 ประกันภัยเบ็ดเตล็ด MISCELLANEOUS INSURANCE

1878. 878 เลขที่: 001-115-00-00004850  
 No.

ใบแจ้งหนี้  
 DEBIT NOTE

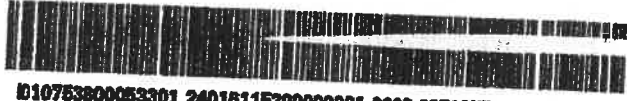
วันที่: 20 มกราคม 2563  
 Date

|   |   |                           |                     |   |                |                      |
|---|---|---------------------------|---------------------|---|----------------|----------------------|
| กรมธรรม์เลขที่<br>Policy No.                    | 14016-115-200000126   | หลักฐานเลขที่<br>End. No. | 24016-115-200000081 | ทุนประกัน<br>Sum Insured                      | 227,940,000.00 | บาท<br>Baht          |
| ชื่อผู้เอาประกันภัย<br>Insured                  | กองจตุรจวง อสังหาริมทรัพย์และสิ่งอำนวยความสะดวก                                       |                           |                     | เบี้ยประกันภัย<br>Premium                     | 77,613.00      | บาท<br>Baht          |
| ที่อยู่<br>Address                              | 44 ซานาคารีโยเดียปัลโยย ชั้น 16 ถ.พหลโยธิน แขวงจตุรจวง เขตจตุรจวง กรุงเทพมหานคร 10330 |                           |                     | อากรแสตมป์<br>Stamp Duty                      | 312.00         | บาท<br>Baht          |
| วันเริ่มประกัน<br>From                          | 9 มกราคม 2562   | สิ้นสุดวันที่<br>To       | 9 มกราคม 2564       | รวมเบี้ยประกันและอากร<br>Premium + Stamp Duty | 77,925.00      | บาท<br>Baht          |
| (แบบประกันส่วนเกินเบ็ดเตล็ดแบบที่ 101 (ส่วน ก)) |   |                           |                     | ภาษีมูลค่าเพิ่ม<br>VAT.                       | 7.00%          | 5,475.75 บาท<br>Baht |
|   |   |                           |                     | รวม<br>Total                                  | 83,700.75      | บาท<br>Baht          |
|   |   |                           |                     | จำนวนเงินที่ต้องชำระ                          | 83,700.75      | บาท<br>Baht          |

  
 ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature



daungrudee  
 ผู้ตรวจ Examined



010763800053301 24016115200000081 0009 8370075

\* โปรดชำระเบ็ดเตล็ดโดยเช็คธนาคาร บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบแจ้งหนี้คืนให้เมื่อได้รับชำระเงิน  
 Please pay by crossed cheque in favor of DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED An official receipt will be issued upon payment\*

AI