

## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
- รหัสงาน : 2320-BK66-GEN
- ทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)
1. อาคารตริณีดี 2 (อาคาร สตูดิโอ)
  2. พื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1 ของอาคารตริณีดี 2
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่า)
1. สิทธิการเช่าห้องชุด พื้นที่ตริณีดี มอเดิ้ล 3 จำนวน 5 ห้องชุด

- ที่ตั้ง : ทรัพย์สินส่วนที่ 1
1. อาคารตริณีดี 2 (อาคาร สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 22-24 ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2
2. ห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เสนอ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

จัดทำโดย

**บริษัท บางกอก แวลูเอชัน 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 2320-BK66-GEN

วันที่ 22 ธันวาคม 2566

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าครินดี

ตามที่ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไข ข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าครินดี
ประเภททรัพย์สิน	<b>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</b> ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) 1. อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตุติโอ) 2. พื้นที่พาณิชยกรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1 ของอาคารตรีทิพย์ 2 <b>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</b> ห้องชุดพาณิชยกรรม (สิทธิการเช่าห้องชุด ระยะเวลาเช่า 30 ปี) 1. สิทธิการเช่าห้องชุด พื้นที่ครินดี มอลล 3 จำนวน 5 ห้องชุด
ที่ตั้งทรัพย์สิน	1. อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตุติโอ) และพื้นที่พาณิชยกรรม เลขที่ 22-24 ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 2. ห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ครินดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
<b>❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1</b>	<b>อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตุติโอ)</b>
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 12746 และ 12747 เนื้อที่ดินรวม 0-2-01.0 ไร่ (201.0 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าครินดี
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตุติโอ) <b>พื้นที่ห้องพัก (ชั้นที่ 2-7)</b> - พื้นที่ใช้สอยอาคาร 2,608.30 ตารางเมตร (จำนวน 72 ห้อง) <b>พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1)</b> - ชั้นใต้ดิน พื้นที่รวม ประมาณ 529.13 ตารางเมตร แบ่งเป็นเฉพาะส่วนของพื้นที่ร้านค้ารายย่อย จำนวน 69 ร้านค้า มีพื้นที่เช่าสุทธิ 357.46 ตารางเมตร - ชั้นที่ 1 พื้นที่ซูปเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market) จำนวน 1 ร้านค้า มีพื้นที่รวม 487.43 ตารางเมตร <b>พื้นที่ส่วนกลาง (ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 7) มีพื้นที่รวม 1,144.51 ตารางเมตร</b>

❖ <b>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</b>	<b>สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม (พื้นที่ตรีนิติ มอลล์ 3)</b>
<b>เอกสารสิทธิห้องชุด</b>	หนังสือสัญญาเช่าห้องชุด (พื้นที่ตรีนิติ มอลล์ 3)
<b>อาคารชุด</b>	อาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์
<b>เนื้อที่ห้องชุด</b>	จำนวน 5 ห้องชุด พื้นที่ใช้สอยรวม 979.86 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 20 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2566)
<b>ผู้ให้เช่า</b>	บริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด
<b>ผู้เช่า</b>	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ
<b>ภาระผูกพัน</b>	ไม่มี
<b>วัตถุประสงค์การประเมิน</b>	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
<b>หลักเกณฑ์การประเมิน</b>	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
<b>วิธีการประเมิน</b>	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
<b>วันที่สำรวจ</b>	11 สิงหาคม 2566
<b>วันที่ประเมินมูลค่า</b>	11 สิงหาคม 2566
<b>มูลค่าตลาดทรัพย์สิน</b>	<b>380,400,000.00 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)</b>

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ (Property Level) โดยไม่พิจารณาสัญญาเช่าชั่วคราวที่กองทุนฯทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เนื่องจากสัญญาเช่าไม่สามารถแยกค่าเช่าของแต่ละทรัพย์สินได้ เป็นลักษณะสัญญารวมทั้งกลุ่ม (รวม 4 ส่วน) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ได้แก่ อาคารสตูดิโอ (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชยกรรม (สิทธิการเช่า) (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่ไม่มีปัญหา หรือภาระผูกพันใดๆ ตามเงื่อนไข และสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



**BANGKOK**  
Valuation and Consultant Co., Ltd.  
(นายประสัจจ์ ลำพูล)  
กรรมการผู้จัดการ

**สารบัญ**

หนังสือนำเสนอรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน และห้องชุด	4
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	25
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	26
7. ภาพรวมของการท่องเที่ยวและตลาดอสังหาริมทรัพย์	28
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	35
9. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	36

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 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566 และประเมินมูลค่า ทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566

### 1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี โดยมีรายละเอียดดังนี้.-

❖ **ทรัพย์สินส่วนที่ 1** (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย

- **ที่ดิน** โฉนดที่ดินเลขที่ 12746 และ 12747 รวม 2 ฉบับ มีเนื้อที่ดินรวม 0-2-01.0 ไร่ (201.0 ตารางวา)

- **สิ่งปลูกสร้าง** อาคารตริณีดี 2 (อาคาร สตูดิโอ) มีพื้นที่รวม 4,598.00 ตารางเมตร

พื้นที่ห้องพัก ชั้นที่ 2-7 มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร ประมาณ 2,608.30 ตารางเมตร

พื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1

พื้นที่ชั้นใต้ดิน : พื้นที่รวม ประมาณ 529.13 ตารางเมตร แบ่งเป็นเฉพาะส่วนของพื้นที่ร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า

มีพื้นที่เช่าสุทธิ 357.46 ตารางเมตร

พื้นที่ชั้นที่ 1 : พื้นที่รวม ประมาณ 487.43 ตารางเมตร เป็นซูเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market) จำนวน 1 ร้านค้า

พื้นที่ส่วนกลาง (ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 7) มีพื้นที่รวม 1,144.51 ตารางเมตร

❖ **ทรัพย์สินส่วนที่ 2** สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรม (พื้นที่ตริณีดี มอลล์ 3) ประกอบด้วย

- อาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ จำนวน 5 ห้องชุด มีพื้นที่รวม 979.86 ตารางเมตร

- ระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 20 ปี

## 2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

- ❖ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 ตั้งอยู่อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตุคิโอ) และพื้นที่พำนักชยกรรม เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ❖ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 2 เป็นห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 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
โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์	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

- ❖ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 (เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และพื้นที่พำนักชยกรรม)
  - ถนนสายหลัก คือ ถนนสีลม สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประ โยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 24.0 เมตร (8 ช่องจราจร) เขตทางกว้างประมาณ 60.0 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน ทางเท้า และท่อระบายน้ำ
  - ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ซอยไม่มีชื่อ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประ โยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 3.0 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 3.5 เมตร
  - ถนนทางเข้าสู่ทรัพย์สิน คือ ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประ โยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 5.5 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 6.0 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน และท่อระบายน้ำ

❖ **ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่าห้องเช่าพาณิชย์กรรม)**

- ถนนสายหลัก คือ ถนนราชวิลาสราชนครินทร์ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 24.0 เมตร (8 ช่องจราจร) เขตทางกว้างประมาณ 60.00 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน ทางเท้า และท่อระบายน้ำ
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ซอยราชวิลาสราชนครินทร์ 3 สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 7.00 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน และท่อระบายน้ำ

**2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม**

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

### 3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน และห้องชุด

#### 3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

##### ❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 -กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

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

ระวางแผนที่หมายเลข 5136 III 6416-4, 8									
ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร									
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เล่ม	หน้า	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
						ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	12746	527 (218)	2389	128	46	0	1	00.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าตริณีดี
2	12747	528 (219)	2390	128	47	0	1	01.0	
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์						0	2	01.0	(201.0 ตารางวา)

สิทธิ์ตามกฎหมาย                                      กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง                                      ไม่มี

ภาระผูกพันอื่น ๆ    ไม่มี

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์                                      LAT                                      : 13.725283

LONG    : 100.530764

หมายเหตุ:    -



### 3.2 เอกสารสิทธิห้องชุด

#### ❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2 - สิทธิการเช่า ระยะเวลาตามสัญญาเช่า 30 ปี

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

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้น	อาคารเลขที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตรม.)	ทรัพย์สินส่วนบุคคลนอกห้องชุด	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง
1	425	1	425	247.51	-	0.52 ส่วน ใน 100 ส่วน
2	425/1	1	425	58.82	-	0.12 ส่วน ใน 100 ส่วน
3	425/2	1	425	108.98	-	0.23 ส่วน ใน 100 ส่วน
4	425/3	1	425	106.48	-	0.22 ส่วน ใน 100 ส่วน
5	425/4	1	425	458.07	-	0.96 ส่วน ใน 100 ส่วน
<b>รวม</b>				<b>979.86</b>		

สิทธิตามกฎหมาย

สิทธิการเช่า ระยะเวลาตามสัญญาเช่า 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า มีระยะเวลาคงเหลือ 20 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2556)

ผู้ให้เช่า

บริษัท ศรีนิดี แอสเซท จำกัด (ห้องชุดเลขที่ 425) และ  
บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด (ห้องชุดเลขที่ 425/1-4)

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าศรีนิดี

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง

ไม่มี

ภาระผูกพันอื่น ๆ

ไม่มี

ค่าพิชิตทางภูมิศาสตร์

LAT : 13.724403

LONG : 100.530561

หมายเหตุ

### 3.3 สัญญาเช่า

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 คือ ห้องชุดภายในโครงการอาคารชุดศรีนครินทร์ คอมเพล็กซ์ (มอลล์ 3) จำนวน 5 ห้อง พร้อมระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ต่างๆ

ภาระผูกพันที่มีการทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ทรัพย์สินดังกล่าวไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ แต่มีภาระผูกพันการเช่า มีรายละเอียดดังนี้

#### 3.3.1 สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 ห้องชุดเลขที่ 425

ผู้ให้เช่า	บริษัท ศรีนครินทร์ แอสเซท จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าศรีนครินทร์
สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อ	วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2556 (อ้างอิงตามนิติกรรมฯ)
1. ทรัพย์สินที่เช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และกองทุนฯ ตกลงเช่าห้องชุดในโครงการอาคารชุดศรีนครินทร์ คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ห้อง ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 425 เนื้อที่รวม 247.51 ตารางเมตร ตั้งอยู่บน โฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร (“ทรัพย์สินที่เช่า”)
2. วัตถุประสงค์การเช่า	ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร
3. ระยะเวลาการเช่า	3.1 ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และกองทุนฯ ตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่า โดยมีระยะเวลากำหนด 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับวันที่จดทะเบียนการเช่า โดยคู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขาย และจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลงให้ระยะเวลาเช่าเริ่มต้นในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามกำหนดไว้ข้างต้น แต่คู่สัญญาอาจเลื่อนกำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตามความจำเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่เช่าทำสัญญาฉบับนี้

## ระยะเวลาการเช่า (ต่อ)

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

ทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด 30 ปี จากวันที่จดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่า ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขาย ทรัพย์สินที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นรายแรก (Right of First Refusal) ในการ พิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า โดยแจ้งรายละเอียด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้หากกองทุนรวมไม่แจ้งตอบรับการซื้อ ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่า ออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียด และเงื่อนไขการเสนอ ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้อง ไม่ดีกว่าที่เสนอขายให้แก่ กองทุนรวม

## 4. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เป็นเงินจำนวน 63,477,704.00 บาท (หกสิบสามล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันเจ็ด ร้อยสี่บาทถ้วน) ตลอดอายุการเช่า โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวน ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

## 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาประโยชน์ใดๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญา เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้ประโยชน์ จากหรือ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจด ทะเบียนการเช่า

ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับประโยชน์จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

- สิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่า (ต่อ)**
- 5.2 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกันหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า
- 5.3 ภายใต้ข้อบังคับข้อ 3.2 วรรคสองผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพัน และอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิ และหน้าที่ต่างๆของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้
- 5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ให้เป็นหลักประกันก่อภาระผูกพันหรือดำเนินการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม
- 5.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่ตัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวม จะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า
- 6. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า**
- 6.1 กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลาการเช่าคู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้
- (1) บำรุงซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่คงอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า
- (2) ดำเนินการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ตามประมาณการรายรับ และรายจ่าย ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ทำให้กองทุนรวม
- 7. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า**
- ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
- 7.1 กองทุนรวม สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ให้แก่บุคคลใดๆ ได้ โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

การให้เช่าช่วงและการโอน สิทธิการเช่า (ต่อ) 7.2 ตลอดจนอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออก ให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่

- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่ บริษัท สีสมอลล์ จำกัด ภายใต้ สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
- (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมการค้าปกติของกองทุนรวม
- (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

## 8. การประกันภัย

8.1 กองทุนรวมมีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้ เสี่ยงของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งรวมถึงแต่ ไม่จำกัดเพียง การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การ ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก(Business Interruption Insurance) การประกันภัย เพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) ทั้งนี้ เว้นแต่ การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ซึ่งผู้ให้เช่าตกลง เป็นผู้จัดให้มีการประกันภัยดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมในนามของ ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง

8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกันความเสี่ยงภัยทางทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ก่อน หน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคง มีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะ ดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย (ผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/ หรือผู้รับประโยชน์ตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี โดย ขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรรมธรรม์ประกันภัยแต่ละ ฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทุนรวม ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของ ความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวข้องกับการ โอนสิทธิการสละหลัง กรรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

**9. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย**

9.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึง ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ เนื่องด้วยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุนรวมจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ให้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า

9.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

9.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

**10. สิทธิ และ หน้าที่ ของ คู่สัญญาในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย**

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้ :-

(1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่

(2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่าผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสียหายทรัพย์สิน ดังกล่าว มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลง จนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้

สิทธิ และหน้าที่ของ  
คู่สัญญาในกรณีทรัพย์สินที่  
เช่าได้รับความเสียหาย  
(ต่อ)

(3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่  
เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่  
ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหาย  
ให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตาม  
ระยเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบ  
ระยะเวลาการเช่าได้

**หมายเหตุ :** ค่าสินไหมทดแทนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นหมายความถึงเฉพาะค่า  
สินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All  
Risks Insurance) เท่านั้น แต่ไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิ  
ได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ อาทิเช่น การประกันภัยสิทธิการเช่า  
(Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption  
Insurance) และสิทธิในการเรียกร้องให้นำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมาชดเชย  
ค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นถือเป็นค่าเสียหายหรือ ค่า  
สินไหมทดแทนนอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตาม  
กรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ

### 3.3.2 สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอดล 3 ห้องชุดเลขที่ 425/1-4

ผู้ให้เช่า

บริษัท ศรีนิคี้ คอมเพล็กซ์ จำกัด

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าศรีนิคี้

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อ

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

1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และกองทุนฯ ตกลงให้เช่าห้องชุดในโครงการอาคารชุดศรี  
นิคี้ คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 425 ซอยสิริจตุ  
เสวก ถนนสีลม แขวงบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 4 ห้อง ได้แก่ ห้องชุด  
เลขที่ 425/1, 425/2, 425/3 และ 425/4 เนื้อที่รวม 732.35 ตารางเมตร ตั้งอยู่บน  
โฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร  
("ทรัพย์สินที่เช่า")

2. วัตถุประสงค์การเช่า

ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า  
เพื่อประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์  
และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจาก  
ผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

### 3. ระยะเวลาการเข้าและการต่อสัญญาเช่า

3.1 ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และกองทุนฯ ตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีระยะเวลา กำหนด 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับวันที่จดทะเบียนการเช่าโดย คู่สัญญาตกลงจํานำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงาน เจ้าหน้าที ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วัน นับ จากวันที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และแก้ไข เพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอ ขาย และจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็น ที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลง ให้ระยะเวลาเช่าเริ่มต้นในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามกำหนดไว้ข้างต้น แต่คู่สัญญาอาจเลื่อนกำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตาม ความจำเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วัน นับจาก วันที่เช่าทำสัญญาฉบับนี้

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

ทั้งนี้ภายในระยะเวลากำหนด 30 ปี จากวันที่จดทะเบียนการเช่าผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขาย ทรัพย์สินที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นรายแรก (Right of First Refusal) ในการ พิจารณาซื้อ และ/หรือรับ โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าแจ้ง โดย รายละเอียด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้หากกองทุนรวมไม่แจ้ง ตอบรับการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามี สิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียด และเงื่อนไขการเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้องไม่ คึกว่าที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวม



#### 4. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เป็นเงินจำนวน 187,822,295.-บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบเจ็ดล้านแปดแสนสองหมื่นสองพันสองร้อยเก้าสิบหกบาทถ้วน) ตลอดอายุการเช่า โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

#### 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาประโยชน์ใดๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญาเช่าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้ประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับผลประโยชน์จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันจดทะเบียนการเช่า

5.2 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกันหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า

5.3 ภายใต้ข้อบังคับข้อ 3.2 วรรคสอง ผู้เช่าให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพัน และอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิ และหน้าที่ต่างๆของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ให้เป็นหลักประกันก่อภาระผูกพันหรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

5.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่คัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวม จะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

- 6 หน้าทีในการบำรุงรักษา 6.1 กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลาการเช่าคู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้
- ทรัพย์สินที่เช่า
- (1) บำรุงซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่คงอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า
  - (2) ดำเนินการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามประมาณการรายรับ และรายจ่าย ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ทำให้กองทุนรวม
- 7 การให้เช่าช่วงและการโอน 7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- สิทธิการเช่า
- 7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่
- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่บริษัท สีสโมลด์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พณิชยกรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
  - (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมการค้าปกติของกองทุนรวม
  - (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
- 8 การประกันภัย 8.1 กองทุนรวมมีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งไม่รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การประกันสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) การประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) ทั้งนี้ เว้นแต่การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้จัดให้มีการประกันภัยดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมในนามของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง

## การประกันภัย (ต่อ)

8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกันความเสี่ยงภัยทางทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย (ผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/หรือผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี โดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัยแต่ละฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าธรรมเนียมใดๆที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวข้องกับการ โอนสิทธิการสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

## 9. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

9.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บ โดยหน่วยงานราชการ เนื่องด้วยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆที่เรียกเก็บ โดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุนรวมจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ให้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า

9.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า ออกรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

9.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

10 สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ดังนี้ :-

- (1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่
- (2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสียหายทรัพย์สินดังกล่าว มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้
- (3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสียหายทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยะเวลาการเช่า

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

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอจัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมาย โดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

### 3.4 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินแบบรายแปลง จากการตรวจสอบพบว่า มีรายละเอียดดังนี้ :-

#### ❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินราชการรวม (บาท)
1	12746	100.0	280,000.-	28,000,000.-
2	12747	101.0	280,000.-	28,280,000.-
รวม		201.0		56,280,000.-

#### ❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับห้องชุดที่ประเมินมูลค่าข้างต้น ตรวจสอบพบว่า มีรายละเอียดดังนี้ :-

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ขนาดเนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินราชการรวม (บาท)
1	425	247.51	52,100.-	12,895,271.-
2	425/1	58.82	52,100.-	3,064,522.-
3	425/2	108.98	52,100.-	5,677,858.-
4	425/3	106.48	52,100.-	5,547,608.-
5	425/4	458.07	52,100.-	23,865,447.-
รวม		979.86		51,050,706.-

**หมายเหตุ** การคำนวณราคาทุนทรัพย์ดังกล่าว เป็นการประมาณราคาในเบื้องต้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อความถูกต้อง ชัดเจน ดังนั้นเห็นควรตรวจสอบราคาทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมอย่างเป็นทางการกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

บริษัทฯ และผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันถ้วนแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารไม่ถูกต้อง หรือปลอมแปลงหรือไม่

บริษัทฯ และผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อ-ขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

บริษัทฯ และผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ ถูกต้องตามกฎหมายปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้

บริษัทฯ และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิด สัญญาเช่ามาก่อน ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมายปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

### 3.5 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้โดยตรวจสอบจาก

- ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขต
- ระวังแผนที่ เลขที่ 5136 III 6416-4
- ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์
- สำรวจโดยใช้แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน และมีผู้นำชี้สำรวจ ได้แก่ คุณเกรียงศักดิ์ โทรศัพท์ 08-9969-3014 ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยเป็น เจ้าหน้าที่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ สิทธิการเช่าตริณีดี

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้น ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดินเอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือ ใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นการอ้างอิง ตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดินและมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การ ทรุคตัว ตลอดจนวัดภูมิพิกขที่อาจมี

### 3.6 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

#### ❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน : 2 แปลง (ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน)

- เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น : 0-2-01.0 ไร่ (หรือ 201.0 ตารางวา)  
 ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : ที่เหลี่ยมผืนผ้า  
 ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : 1 ด้าน คือ ด้านทิศใต้ ได้แก่ ซอยไม่ปรากฏชื่อ  
 ด้านหน้าที่ดินติดถนนเข้าออกหลัก : กว้างประมาณ 27.00 เมตร ความลึกเฉลี่ย ประมาณ 30.25 เมตร

#### สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับพื้นผิวดิน และการใช้ประโยชน์

- สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นพื้นที่ราบ  
 ระดับพื้นผิวดิน : ถมแล้ว มีระดับเสมอดถนนผ่านหน้าที่ดิน  
 การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน : เป็นอาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)

#### อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	27.00 เมตร	ที่ดินเลขที่ 6
ทิศใต้	27.00 เมตร	ซอยไม่ปรากฏชื่อ (ทางสาธารณประโยชน์)
ทิศตะวันออก	30.25 เมตร	ที่ดินเลขที่ 529
ทิศตะวันตก	30.25 เมตร	ที่ดินเลขที่ 455 (โครงการตรีนิษฐ์ คอมเพล็กซ์)

#### สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

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

#### 3.6 ระบบสาธารณูปโภค

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

## 4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

### 4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ก่อสร้างรวม ประมาณ (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน โฉนดที่ดินเลขที่
1	22 - 24	อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	4,598.00	12746 และ 12747
รวมพื้นที่ใช้สอย			4,598.00	

### 4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

#### ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 1842/2536 ลงวันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ. 2536
- สำหรับอาคารประเภท อาคาร .....ซึ่งต้องมีใบอนุญาตการใช้อาคาร จากการตรวจสอบพบว่า มีใบรับรองก่อสร้างอาคาร เลขที่.....ลงวันที่ .....
- ไม่สามารถตรวจสอบได้ / ไม่มีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร เนื่องจาก ไม่ได้รับเอกสารจากผู้ว่าจ้าง กรณีนี้บริษัทฯ จะประเมิน โดยมีสมมติฐานว่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน คังนั้นสิทธิในอาคาร และ สิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

#### แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคาร และร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

#### ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งาน หรือได้ใช้งานแล้ว
- เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

#### การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจภายในทรัพย์สินได้
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน



## การสำรวจของห้องชุด (ทรัพย์สินส่วนที่ 2)

### ผังห้องชุดที่ใช้ประกอบในการประเมิน

- เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมิน ได้ยึดถือตามผังกรรมสิทธิ์ห้องชุด

### ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งาน หรือ ได้ใช้งานแล้ว
- เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคารและมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

### การเข้าสำรวจและตรวจสอบห้องชุด

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจภายในทรัพย์สินได้
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

### เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด 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 ได้แสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย ตามลำดับ)

### 4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

#### ❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 4,598.00 ตารางเมตร ณ วันที่ทำการสำรวจอาคารมีการบำรุงรักษาดี โดยมีรายละเอียดของอาคารดังนี้-

รายการ : อาคารตรีทิพย์ 2 สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง

#### รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน  
(เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น)

ขนาดอาคาร : 24.50 X 26.80 เมตร

พื้นที่รวมประมาณ : 4,598.00 ตารางเมตร

การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : ชั้นใต้ดิน : พื้นที่พณิชยกรรม (ร้านค้า)  
ชั้น 1 : พื้นที่ วิลล่า มาร์เก็ต และ โถงอเนกประสงค์  
ชั้น 2-7 : พื้นที่ห้องพัก, โถงทางเดิน และ โถงลิฟท์

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

#### รูปแบบอาคาร

คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง  
รูปแบบสถาปัตยกรรม : ปานกลาง  
อายุอาคารประมาณ : 31 ปี (ปรับปรุง และซ่อมแซมในปี 2560)  
สภาพอาคาร : ดี  
การดูแล บำรุงรักษา : ดี

#### โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก  
โครงสร้างหลังคาและวัสดุผนังหลังคา : คอนกรีตเสริมเหล็ก (คาดฟ้า) และ โครงเหล็กมุงด้วยเมทัลชีท  
ฝ้าเพดาน : ยิบซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี, ยิบซัมบอร์ดทึบบาร์ และคอนกรีต  
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องแกรนิตโต้, ปูกระเบื้องเซรามิก และปูไม้ลามิเนต

ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และบานกระจก
ประตู	:	บานไม้เนื้อแข็ง และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
พื้นและผนังห้องน้ำ	:	ปูกระเบื้องเซรามิก ปูกระเบื้องเซรามิก
สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย	:	ชักโครกแบบนั่งราบ, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ, กระจกเงา และอุปกรณ์อื่นๆตามมาตรฐาน

#### งานระบบในอาคาร

ภายในอาคารประกอบด้วย งานระบบต่างๆ ได้ดังนี้.-

ระบบไฟฟ้า	:	มี
ระบบสุขาภิบาล	:	มี
ระบบปรับอากาศ	:	มี
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	มี
ระบบรักษาความปลอดภัย	:	มี
ระบบลิฟท์	:	มี ลิฟท์โดยสาร : 2 ตัว
ระบบโทรศัพท์	:	มี
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	เป็นโรงแรม (เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์) และพื้นที่พาณิชย์กรรม

**❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่า ระยะเวลาเช่า 30 ปี)**

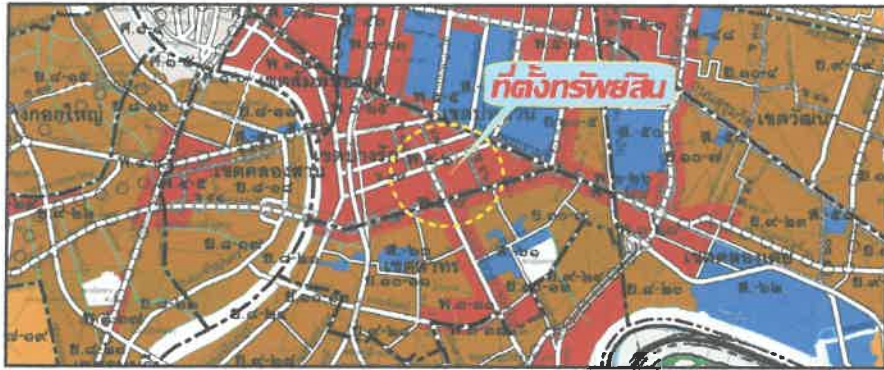
รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	: ห้องชุด พาณิชยกรรม จำนวน 5 ห้องชุด
รายละเอียดทั่วไป	
ลักษณะอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นที่ห้องชุด	: ห้องชุดเลขที่ 425                     พื้นที่ 247.51 ตารางเมตร ห้องชุดเลขที่ 425/1                 พื้นที่ 58.82 ตารางเมตร ห้องชุดเลขที่ 425/2                 พื้นที่ 108.98 ตารางเมตร ห้องชุดเลขที่ 425/3                 พื้นที่ 106.48 ตารางเมตร ห้องชุดเลขที่ 425/4                 พื้นที่ 458.07 ตารางเมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 979.86 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	: 35 ปี (พ.ศ. 2531)
สภาพห้องชุด	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี
วัสดุในห้องชุด	
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องแกรนิโต้, ปูกระเบื้องเซรามิก
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, กระจก และยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก และยิปซัมบอร์ดทีบาร์
ประตู	: บานไม้เนื้อแข็ง และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
พื้นและผนังห้องน้ำ	: ปูกระเบื้องเซรามิก ปูกระเบื้องเซรามิก
สุขภัณฑ์	: ชักโครกแบบนั่งราบ, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้า, กระจกเงา
งานระบบในอาคารชุด	
ระบบไฟฟ้า	: มี
ระบบสุขาภิบาล	: มี
ระบบปรับอากาศ	: มี ระบบ Cooling Tower
ระบบป้องกันอัคคีภัย	: มี
ระบบรักษาความปลอดภัย	: มี
ระบบโทรศัพท์	: มี
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม

## 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 โดยการจกการจำยอม	: 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 (Central Business District -CBD)	ติดถนนซอย
ลักษณะกายภาพที่ดิน	ปรับถมแล้ว สูงกว่าระดับถนนหน้า 0.30 เมตร, รูปแปลงใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	
การคมนาคม / ถนนหน้าที่ดิน	สะดวก สถานีรถไฟฟ้า BTS, ทางด่วน / 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 สัถยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พาณิชยกรรม (ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน) บริษัทมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการ ใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว

### 6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด มีสมมติฐานอื่นๆ ดังนี้-

- เนื่องด้วยทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม แต่เนื่องด้วยไม่มีใบอนุญาตประกอบกิจการประเภทโรงแรม ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้พิจารณาประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานเป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ตามข้อกำหนดของกฎหมาย

- แนวโน้มธุรกิจโรงแรมในสถานการณ์ปัจจุบัน

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

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีก

ปี 2566 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ปรับตัวขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามภาวะเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐ (2) การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และ (3) ผู้บริโภคกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บน ยังมีศักยภาพการใช้จ่ายอยู่มาก 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 ขณะที่ในปี 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 % จะเห็นได้ว่ามีอัตราเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมากกว่านักท่องเที่ยวชาวไทย

รายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือน (ล้านบาท) พ.ศ. 2565 ประมาณ 340,970,000 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2564 ที่มีรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนประมาณ 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 โดยอัตราเข้าพักจะอยู่ที่ 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

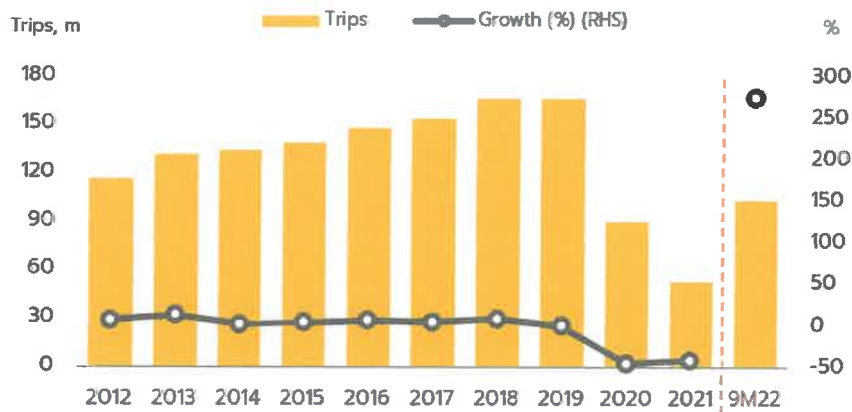
### ข้อมูลพื้นฐาน

ธุรกิจโรงแรม (รวมรีสอร์ทและเกสต์เฮ้าส์) 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



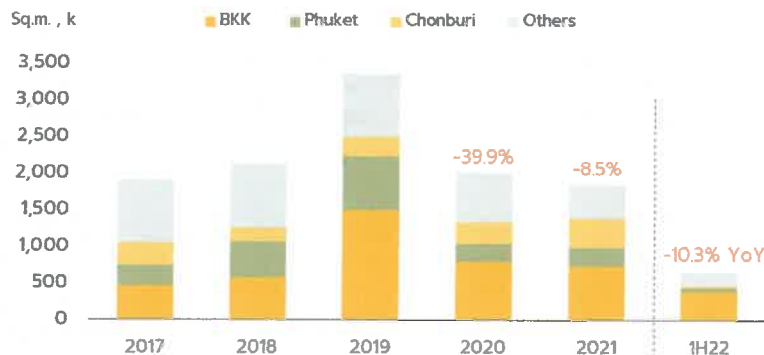
Source: Office of The National Economic and Social Development Council (NESDC)

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 ร่องลงมา คือ ชลบุรี 4.0 แสน ตร.ม. (สัดส่วน 22%) เพิ่มขึ้น 38.3% แรงหนุนจากโครงการลงทุนในพื้นที่ EEC เพื่อรองรับอุปสงค์จากภาคอุตสาหกรรมและท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต



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 ขณะที่เครือข่ายโรงแรมไทยและต่างชาติยังคงมีการลงทุนต่อเนื่องตั้งแต่โรงแรมราคาประหยัดจนถึงหรูหราในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก 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 ธุรกิจการบินทั่วโลกที่ยังฟื้นตัวอย่างเปราะบาง อีกทั้งประเทศต่างๆ มีแนวโน้มจะสนับสนุนให้ประชากรของตนเองท่องเที่ยวภายใน ประเทศเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ

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

- ด้านภาวะการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจาก

- 1) คู่แข่งในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เนื่องจากผู้ประกอบการโรงแรมยังคงขยายการลงทุนในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักและเมืองศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง ทั้งการลงทุนเองและการรับบริหาร (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 เนื่องจากต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาดึงดูดลูกค้า



### - ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานคร มีอุปทานประมาณ 19,000 ห้อง ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณถนนสุขุมวิท ร้อยละ 68 รองลงมาเป็นบริเวณสีลม-สาทร ร้อยละ 14 บริเวณลุมพินี ร้อยละ 11 และทำเลอื่นๆ อีกร้อยละ 7



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### อุปทาน

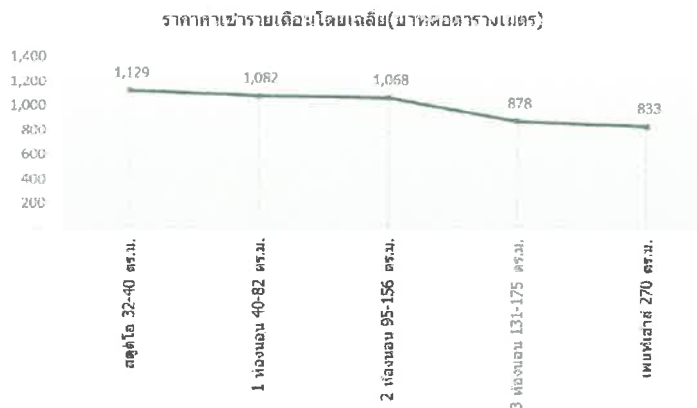
ตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ใกล้เคียงส่วนใหญ่มักจะได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม จึงสามารถให้บริการห้องพักได้ทั้งรูปแบบโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์รายเดือน ในสถานการณ์ปกติห้องพักรายเดือนมีจำนวนประมาณ 2,000 ห้อง โดยในช่วงปี พ.ศ.2563-2564 เป็นช่วงที่มีอัตราการเข้าพักลดลงมาก ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่พร้อมปรับตัวโดยนำห้องรายวันมาเปลี่ยนเป็นรายเดือนได้ตามความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ยังมีการปรับตัวรับสถานการณ์ทั้งการปิดพื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนชั่วคราวเพื่อลดต้นทุนค่าบริหารจัดการ หรือการปรับรูปแบบห้องพักเพื่อรองรับ ผู้เช่าในรูปแบบ Staycation สถานักักตัวทางเลือก หรือหากลูกค้าต้องการเช่าแบบรายเดือน (Long Stay) ก็จะมีโปรโมชันราคาพิเศษที่ลดจากราคาปกติร้อยละ 30-50 นอกจากนี้การต่อราคาเช่าและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ค่อนข้างมีความยืดหยุ่นสูง นับว่าเป็นช่วงที่ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูง อย่างไรก็ตามจากสถานการณ์การแพร่กระจายของวัคซีนที่มีความคืบหน้า ทำให้บางโครงการเริ่มมีแผนปรับราคาเช่าขึ้นประมาณร้อยละ 10 ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปีนี้

## อุปสงค์

ด้านอุปสงค์ จากการสำรวจโครงการตัวอย่าง 8 แห่ง ในบริเวณ โดยรอบพบว่า มีอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 36 กลุ่มลูกค้าในปัจจุบันมีลักษณะผสมระหว่างชาวไทยและชาวต่างชาติ (Expatriate)

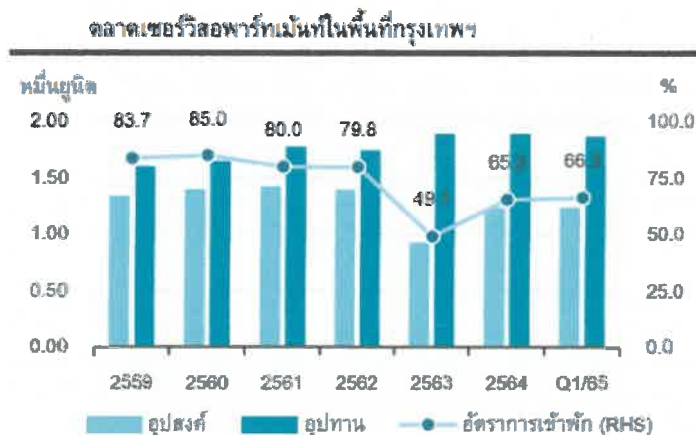
### ราคาค่าเช่าในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

จากการสำรวจและรวบรวมข้อมูลด้านราคาค่าเช่าพบว่า ในโครงการหลายแห่งมีการปรับแพคเกจสัญญาเช่าห้องไปรโมชัน ให้มีราคาลดลงเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเก่าที่สิ้นสุดสัญญาลงทยอยต่อสัญญาใหม่ โดยมีความยืดหยุ่นในการเจรจาต่อรองสูงเช่น สามารถแยกส่วนเซอร์วิสต่างๆ ออกมาคิดค่าบริการต่างหาก เช่น ค่าไฟฟ้า ประปา หรือค่าอาหาร เป็นต้น ราคาค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนเฉลี่ย ห้องสตูดิโอ ขนาด 32-40 ตารางเมตร อยู่ที่ 1,129 บาท แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 40-82 ตารางเมตร อยู่ที่ 1,082 บาท แบบ 2 ห้องนอน ขนาด 95-156 ตารางเมตร อยู่ที่ 1,068 บาท แบบ 3 ห้องนอน ขนาด 131-175 ตารางเมตร อยู่ที่ 878 บาท และแบบพื้นที่ไฮสปีซ ขนาด 270 ตารางเมตร อยู่ที่ 833 บาท

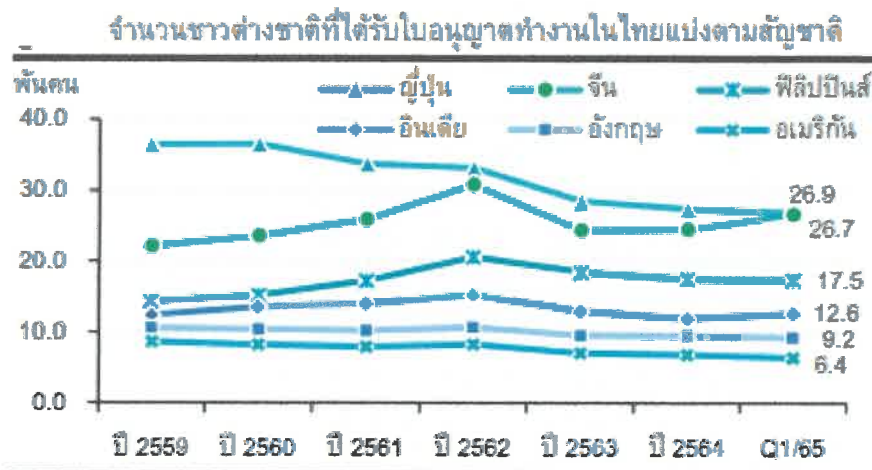


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ตั้งอยู่ใน พื้นที่กรุงเทพฯ ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 พบว่า มีอัตราการเข้าพักที่ระดับ 66.3% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่มีอัตราการเข้าพัก อยู่ที่ 79.8% ในปี 2562 แม้ปัจจุบันจำนวนอุปทานที่มีอยู่ในตลาดจะยังคง ทรงตัวใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา ด้วยจำนวน 18,693 ยูนิต แต่ยังคงมีการ แข่งขันที่รุนแรงจากทั้งกลุ่มธุรกิจเดียวกันที่ยังมีการลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและ คู่แข่งจากกลุ่มอาคารชุดและ โรงแรมที่ให้เช่ารายเดือนด้วย



สำหรับกลุ่มลูกค้าของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ณ เดือน ก.ค. 2665 ที่ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวต่างชาติที่ทำงานในไทย ซึ่งโดยภาพรวมยังทรงตัวจาก ณ สิ้นปี 2564 สะท้อนจากจำนวนชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยยังอยู่ในระดับต่ำกว่า ช่วงก่อนเกิดการระบาดของไวรัสโควิด-19 โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจาก นโยบายการลดค่าใช้จ่ายของบริษัท



ที่มา : กรมการจัดหางาน สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว

## 8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

### 8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด มีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปตามที่ได้ระบุไว้ในรายงาน โดยไม่มีเงื่อนไขและข้อจำกัดพิเศษอื่น 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 อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด 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)" เป็นวิธีที่เหมาะสม และสามารถสรุปผลการประเมิน ทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ดังนี้ :-

### สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	เป็นเงิน	:	380,400,000.-บาท
(-สามร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน-)			


หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ (Property Level) โดยไม่พิจารณาสัญญาเช่าชั่วคราวที่กองทุนฯทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เนื่องจากสัญญาเช่าไม่สามารถแยกค่าเช่าของแต่ละทรัพย์สินได้ เป็นลักษณะสัญญาเช่ารวมทั้งกลุ่ม (รวม 4 ส่วน) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ได้แก่ อาคาร สตูดิโอ (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชย์กรรม (สิทธิการเช่า) (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่ไม่มีปัญหา 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

  
.....  
( นายชินณพงศ์ มัญยานนท์ )  
เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ และผู้ประเมินหลัก  
ชั้นสามัญ สม.386



## ภาคผนวก ก

### 1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

#### ข้อมูลที่ 1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) แยกเข้าซอยไม่มีชื่อ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคัด	:	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	:	ด้านพาณิชยกรรม
ราคา	:	80,000,000.00 บาท (800,000.00 บาท/ตารางวา)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ คีต
สถานที่ดินต่อ/โทรศัพท์	:	08-1732-9399



**ข้อมูลที่ 2**

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารพาณิชย์ 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
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 4.00 เมตร เขตทาง 5.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โฟนถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าปลีกพาณิชย์กรรม
ราคา	:	184,000,000.00 บาท (800,000.00 บาท/ตารางวา) (ผู้ขายไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากมีสภาพเก่า)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ อาร์
สถานที่ติดต่อ/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 (256.00 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	:	ค้าพาณิชยกรรม
ราคา	:	230,400,000 บาท (900,000.00 บาท/ตารางวา) (ผู้ขายไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากมีสภาพเก่า)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ วีรเมศวร์
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-2850-7119



### ข้อมูลี่ 4

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.724919, 100.533611
เนื้อที่ที่ดิน	:	0-1-85.0 ไร่ (185.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	:	หลายเหลี่ยม (คล้ายรูปมิตีได้)
หน้ากว้าง	:	หน้ากว้างติดถนน 3.00 เมตร
ระดับดิน	:	เสมอระดับถนน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง 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	:	ค้าพาณิชยกรรม
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	: SABAI SATHORN SERVICE APARTMENT
ที่ตั้ง	: เลขที่ 57 ซอยสาทร 10 ถนนสาทร
ค่าพิกัด	: 13.723497, 100.527606
รายละเอียดโครงการ	: Silom I Residence Silom Hotel ตั้งอยู่ในทำเลหลักห่างกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ซ่งนนทรี เพียง 750 เมตร
สภาพโรงแรม	: ปานกลาง
โทร.	: 0-2636-0131-2

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	(บาท/ตร.ม.)
แบบห้อง 1 Bedroom 1 Bathroom	40.00	65,000.00	1,625.00
แบบห้อง 2 Bedroom 2 Bathroom	65.00	85,000.00	1,307.69
แบบห้อง 3 Bedroom 3 Bathroom	80.00	95,000.00	1,187.50
<b>เฉลี่ย</b>	<b>61.67</b>	<b>81,666.67</b>	<b>1,373.40</b>

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

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



<b>ข้อมูลที่ 6</b>	
<b>ชื่อโรงแรม</b>	: At 21 Saladaeng
<b>ที่ตั้ง</b>	: เลขที่ 21 ถนนสาลาแดง ซอยยมราช แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ
<b>ค่าพิกัด</b>	: 13.726859, 100.536945
<b>รายละเอียดโครงการ</b>	: At 21 Saladaeng ตั้งอยู่ใจกลางย่านสาลาแดง ให้บริการที่พักสไตล์บูติกพร้อมตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าสาลาแดงประมาณ 350 เมตร
<b>สภาพโรงแรม</b>	: ปานกลาง
<b>โทร.</b>	: 0-2636-0131, 0-2360-0155

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	
แบบห้อง Junior Suite	42.00	68,000	1,619.05
แบบห้อง Executive Suite	60.00	78,000	1,300.00
แบบห้อง Elite Suite / Premier Suite	80.00	98,000	1,225.00
แบบห้อง Family Suite	110.00	108,000	981.82
แบบห้อง Penthouse Suite	120.00	118,000	983.33
<b>เฉลี่ย</b>	<b>82.40</b>	<b>94,000.00</b>	<b>1,221.84</b>

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

- กรณีราคาค่าเช่าหลังช่วง Hi Season ราคาปรับลดห้องละ 10,000 บาท

ที่มา : [www.21saladaeng.com/](http://www.21saladaeng.com/)



<b>ข้อมูลที่ 7</b>	
ชื่อโรงแรม	: Baan Pipat Exclusive Residence
ที่ตั้ง	: ที่อยู่: 21/2 ซอย สีลม 3 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ค่าพิกัด	: 13.724222, 100.532032
รายละเอียดโครงการ	: Baan Pipat Exclusive Residence ให้บริการที่พักเรียบง่ายในทำเลใจกลางเมือง
สภาพโรงแรม	: ปานกลาง
โทร.	: 0-2267-8855

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	(บาท/ตร.ม.)
แบบห้อง 1 Bedroom 1 Bathroom	65.0	38,000.00	584.62
แบบห้อง 2 Bedroom 2 Bathroom	120.0	55,000.00	458.33
แบบห้อง 3 Bedroom 3 Bathroom	187.0	80,000.00	427.81
<b>เฉลี่ย</b>	<b>124.00</b>	<b>57,666.67</b>	<b>490.25</b>

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

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



<b>ข้อมูลที 8</b>	
ชื่อโรงแรม	: 181Apartment
ที่ตั้ง	: เลขที่ 18/1 ซอยสีลม 3 ถนนสีลม แขวงบางรัก เขตบางรัก
ค่าพัก	: 13.725359, 100.531225
รายละเอียดโครงการ	: 181Apartment มีอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรี ตั้งอยู่ในใจกลางเขตสีลมใน กรุงเทพฯ ห่างกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสช่องนนทรี 400 เมตร
สภาพโรงแรม	: ปานกลาง
โทร.	: 09-4264-1528 คุณฉายา

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	(บาท/ตร.ม.)
แบบห้อง 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	25.0	20,000.00	800.00
เฉลี่ย		20,000.00	800.00

หมายเหตุ: - ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

ที่มา : [www.hongpak.in.th/en/rooms/52189-181apartment](http://www.hongpak.in.th/en/rooms/52189-181apartment)





**ข้อมูลี่ 9**

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารไพบย 1 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.752984 , 100.539437
พื้นที่ห้องชุด	:	24.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	ใต้ดิน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าปลีกพาณิชย์กรรม
ราคา	:	10,000,000 บาท (416,666.00 บาท/ตารางเมตร)
	:	ค่าเช่า 25,000 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 จริญา
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-6556-6709



**ข้อมูลที่ 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
คามกว้าง/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 แม็ก
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	:	08-3069-2284



**ข้อมูลที่ 11**

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
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
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	6,323,000.00 บาท/ ( 247,960.00 บาท/ตารางเมตร) ราคาโปรโมชั่นก่อน 31 ตุลาคม 2566
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณบูร โขติ (ทรัพย์สินอาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน))
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-6414-1551 รหัสโทรศัพท์ 17-88-00201



### ข้อมูลที่ 12

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 130/196 อาคารใบหยก 1 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.752984 , 100.539437
พื้นที่ห้องชุด	:	28.85 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	3
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	:	7,890,000.00 บาท / ( 273,483.00 บาท/ตารางเมตร)
	:	
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	ฝ่ายขายและส่งเสริมกิจกรรมการขาย บสส. รหัสทรัพย์สิน 8Z6958
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	0-2686-1888



### ข้อมูลที่ 13

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารพาณิชย์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคัด	:	13.728667, 100.534362
พื้นที่ห้องชุด	:	80.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โฟนิน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 60,000.00 บาท/เดือน ( 750.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) 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	:	ผิวจราจรลาดยาง 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) ทำสัญญา 3 ปี 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	:	คุณเบญจ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	09-1878-2453



### ข้อมูลที 15

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารสีลม 64 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.728384, 100.533432
พื้นที่ห้องชุด	:	230 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1 (ห้องค้ำหน้า)
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 609,500.00 บาท/เดือน (2,650.00 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



### ข้อมูลที่ 16

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารสีลม 64 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.728384, 100.533432
พื้นที่ห้องชุด	:	105.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1 (ห้องด้านในคิตลิฟท์)
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 บาท/เดือน (1,250 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





**ข้อมูลที่ 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	:	ค้าปลีกพาณิชยกรรม
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



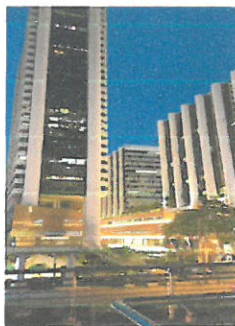
### ข้อมูลที่ 18

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	:	ค้าปลีกพาณิชยกรรม
ราคา	:	เช่า 22,000.00 บาท/เดือน (1,222.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ค่าส่วนกลาง 540.00 บาท/เดือน
เงื่อนไข	:	ล่วงหน้า 1 เดือน สัญญา 1 ปี
วัน/เดือน/ปี	:	เสนอเช่า
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	คุณ รัชดา
	:	06-5549-0536



### ข้อมูลที่ 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 ซอยสีลม 5
ค่าพิกัด	:	13.726143, 100.529678
พื้นที่ห้องชุด	:	3.60 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
กามกว้าง/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)
	:	ล่วงหน้า 1 เดือน สัญญา 1ปี (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

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก	การคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
		ความเข้ม	คะแนน	1	2	3	
1 ทำเล / ที่ตั้ง	1.5	10	15	6	6	8	7
2 สภาพแวดล้อม / ความเจริญในพื้นที่	0.0	10	0	7	7	7	7
3 การคมนาคมเข้า-ออก / ความสะดวก	1.5	10	15	7	7	8	7
4 สาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ	0.0	10	0	7	7	7	7
5 ขนาดของที่ดิน	2.0	10	20	8	6	6	6
6 ลักษณะรูปแปลง	0.0	10	0	7	7	7	7
7 ลักษณะทางกายภาพ	0.0	10	0	7	7	7	7
8 การใช้ประโยชน์สูงสุด / ความเหมาะสม	0.0	10	0	8	8	8	8
9 การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	2.0	10	20	7	8	7	9
10 ข้อจำกัดทางกฎหมาย	1.5	10	15	5	6	7	6
11 สภาพความคล่อง (ด้านการซื้อ-ขาย)	1.5	10	15	7	8	7	7
<b>ผลรวม</b>	<b>10.0</b>		<b>100</b>	<b>675</b>	<b>685</b>	<b>710</b>	<b>705</b>
เกณฑ์คะแนน		1-2 ต่ำมาก	3-4 พอใช้	5-6 ปานกลาง	7-8 ดี	9-10 ดีมาก	
เนื้อที่ดิน		ไร่-งาน-ตารางวา		0-1-00.0 ไร่	0-2-30.0 ไร่	0-2-56.0 ไร่	0-2-01.0 ไร่
ราคาประกาศขาย/เสนอขาย/ซื้อขาย		บาท/ตารางวา		800,000.00	800,000.00	900,000.00	
อัตราต่อรอง		%		7%	5%	5%	
ราคาล้างการปรับแก้		บาท/ตารางวา		744,000.00	760,000.00	855,000.00	
คะแนนเฉลี่ย		คะแนน		675	685	710	705
อัตราส่วนปรับแก้			1.0000	1.0444	1.0292	0.9930	
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล				22.73%	31.82%	45.45%	100%
มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก				176,598.55	248,879.27	385,915.91	<b>811,393.73</b>

<b>มูลค่าตลาดที่ประเมิน</b>	<b>800,000.00 บาท/ตารางวา</b>
-----------------------------	-------------------------------

ลูกค้าราย	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมอพาร์ทเมนต์ และห้องชุด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน	รหัสงาน	2320-BK66-GEN
	วันที่ประเมินมูลค่า	11 สิงหาคม 2566
	ผู้จัดทำรายงาน	นางสาวรุจิรา นิคยภาพ

● ตารางคำนวณสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตร.ม./หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทดแทน (บาท)	อายุ (ปี)	ค่าเสื่อม ราคา %	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
1	อาคาร สตูดิโอ (อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สูง 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน)						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	4,598.00	23,000.00	105,754,000.00	31	52%	50,761,920.00
<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง</b>							<b>50,761,920.00</b>
<b>พิเศษ</b>							<b>50,760,000.00</b>
<b>ห้าสิบล้านเจ็ดแสนหกหมื่นบาทถ้วน</b>							
<b>มูลค่าประกันอัคคีภัย (หักฐานราคา 10%)</b>							<b>45,684,000.00</b>

**หมายเหตุ**

- การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาราคาค่อตารางเมตร ตามมาตรฐานราคาค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่วนสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ไม่ได้กำหนดไว้ หรือใช้วัสดุ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ หรือมีการดูแลรักษาต่างจากที่ควรจะเป็น บริษัทฯ พิจารณาตามสภาพการก่อสร้างอาคารและการดูแลตามสภาพจริง
- การหักค่าเสื่อมของอาคารใช้เกณฑ์ตามข้อกำหนดของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย แล้วนำมาปรับเพิ่ม – ลด โดยความเห็นของผู้ประเมินตามความเหมาะสมโดยพิจารณาถึงสภาพการบำรุงรักษาอาคาร
- บริษัทฯ พิจารณาพื้นที่อาคารข้างต้นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ จากพื้นที่อาคารที่ระบุไว้ตามใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 1842/2536 เป็นเกณฑ์ เนื่องจาก ณ วันสำรวจ ไม่สามารถวัดสอบทานขนาดอาคารทั้งหมดได้

**สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน**

1.มูลค่าที่ดิน	เป็นเงิน	160,800,000.00 บาท
2.มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	50,760,000.00 บาท
3.รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	211,560,000.00 บาท
	<b>พิเศษ</b>	<b>211,600,000.00 บาท</b>

**สองร้อยสิบเอ็ดล้านหกแสนบาทถ้วน**

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

- ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของห้องพัก

#### วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

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

**ตาราง** แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หรือ WQS

ใช้กับทรัพย์สินประเภท : อพาร์ทเมนต์

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก	การคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
		ความเข้ม	คะแนน	5	7	8	
1. ทำเล / ที่ตั้ง ห้องพัก	1.5	10	15	9	8	6	7
2. สภาพแวดล้อม / ความเจริญ	1.0	10	10	7	7	6	6
3. การคมนาคม เข้า - ออก / ความสะดวก	1.5	10	15	8	6	6	6
4. สาธารณูปโภคพื้นฐาน ภายในอาคาร	1.0	10	10	7	7	5	5
5. ขนาดห้องพัก	1.5	10	15	7	6	9	6
6. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	1.0	10	10	8	7	7	7
7. ตำแหน่งของห้องพักที่ว่างพร้อมเช่าพัก	1.0	10	10	7	7	5	7
8. พื้นที่จอดรถ	0.5	10	5	8	8	5	8
9. ความหนาแน่น ในการเข้าพัก	0.0	10	0	7	7	7	7
10. การใช้ประโยชน์สูงสุด	1.0	10	10	6	6	6	7
<b>ผลรวม</b>	<b>10.0</b>		<b>100</b>	<b>750</b>	<b>680</b>	<b>630</b>	<b>645</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>61.67</b>	<b>124.00</b>	<b>25.00</b>	<b>42.00-120.00</b>
<b>ค่าเช่า</b>		<b>บาท/ห้อง/เดือน</b>		<b>81,666.67</b>	<b>57,666.67</b>	<b>20,000.00</b>	
<b>อัตราต่อรอง</b>		<b>%</b>		<b>10%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>	
<b>ราคาหลังการปรับแก้</b>		<b>บาท/ห้อง/เดือน</b>		<b>73,500.00</b>	<b>54,783.33</b>	<b>20,000.00</b>	
<b>คะแนนเฉลี่ย</b>		<b>คะแนน</b>		<b>750</b>	<b>680</b>	<b>630</b>	<b>645</b>
<b>อัตราส่วนปรับแก้</b>			<b>1.0000</b>	<b>0.8600</b>	<b>0.9485</b>	<b>1.0238</b>	
<b>น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล</b>				<b>16.13%</b>	<b>38.71%</b>	<b>45.16%</b>	<b>100%</b>
<b>มูลค่าจากคะแนนถ่วงน้ำหนัก</b>				<b>10,195.16</b>	<b>20,114.32</b>	<b>9,247.23</b>	<b>39,556.71</b>

<b>ค่าเช่าตลาดที่ประเมินได้</b>	<b>40,000.00 บาท/ห้อง/เดือน</b>
---------------------------------	---------------------------------

ลูกค้าราย	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมอพาร์ทเมนท์ และห้องชุด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน	รหัสงาน	2320-BK66-GEN
	วันที่ประเมินมูลค่า	11 สิงหาคม 2566
	ผู้จัดทำรายงาน	นางสาวรุจิรา นิตยภาพ

● **ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนพื้นที่ร้านค้าปลีก**

**วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)**

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

ตาราง แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักชื่อ WQS

ใช้กับทรัพย์สินประเภท : **ร้านค้า**

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก	การคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
		ความเข้ม	คะแนน	13	16	18	
1. ทำเล / ที่ตั้ง ห้องพัก	0.0	10	0	7	7	7	7
2. สภาพแวดล้อม / ความเจริญ	1.0	10	10	6	7	6	7
3. การคมนาคม เข้า - ออก / ความสะดวก	1.0	10	10	7	7	7	6
4. สาธารณูปโภคพื้นฐาน ภายในอาคาร	1.5	10	15	5	6	6	6
5. ขนาดห้องพัก	1.0	10	10	6	7	4	6
6. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	0.0	10	0	6	6	6	6
7. ตำแหน่งของห้องพักที่ว่างพร้อมเข้าพัก	1.5	10	15	9	7	7	6
8. พื้นที่จอดรถ	1.5	10	15	3	6	6	4
9. ความหนาแน่นในการเข้าพัก	1.5	10	15	4	6	6	5
10. การใช้ประโยชน์สูงสุด	1.0	10	10	5	6	6	6
<b>ผลรวม</b>	<b>10.0</b>		<b>100</b>	<b>555</b>	<b>645</b>	<b>605</b>	<b>565</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.	80.00	105.00	18.0	357.46	
ค่าเช่า		บาท/ตร.ม./เดือน	750.00	1,250.00	1,222.00		
อัตราต่อรอง		%	10%	7%	12%		
ราคาหลังการปรับแก้		บาท/ตร.ม./เดือน	675.00	1,162.50	1,075.36		
คะแนนเฉลี่ย		คะแนน	555	645	605	565	
อัตราส่วนปรับแก้		1.0000	1.0180	0.8760	0.9339		
น้ำหนักความแม่นยำของข้อมูล			46.15%	19.23%	34.62%	100%	
มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก			317.15	195.84	347.63	<b>860.62</b>	

<b>มูลค่าตลาดที่ประเมินได้</b>	<b>900.00 บาท/ตร.ม./เดือน</b>
--------------------------------	-------------------------------

ลูกค้าราย	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมอพาร์ทเมนท์ และห้องชุด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าครินตี้	รหัสงาน	2320-BK66-GEN
	วันที่ประเมินมูลค่า	11 สิงหาคม 2566
	ผู้จัดทำรายงาน	นางสาววิจิรา นิตยภาพ

● **การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกลับกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)**



● **การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)**

**1. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด**

- 1.1. บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้ จากการดำเนินงานกิจการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินงานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่ารวมของ โรงแรมปัจจุบันของทรัพย์สิน
- 1.2. สภาพทรัพย์สินปัจจุบัน เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน ซึ่งปัจจุบันเปิดดำเนินการมาประมาณ 31 ปี โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีสภาพพร้อมใช้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ ซอยลิ้ม 3 (ซอยพิพัฒนา) ถนนลิ้ม แขวงลิ้ม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร สภาพบริเวณโดยรอบทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยว
- 1.3. บริษัทฯ จะทำการประมาณการรายได้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยประกอบต่างๆ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อราคาค่าดำเนินงานของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ อันได้แก่ การวิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจ ปริมาณนักท่องเที่ยว ปัจจัยทางด้าน อุปสงค์ อุปทาน สถานการณ์การแข่งขัน การคาดการณ์แนวโน้ม และอัตราการเจริญเติบโตในอนาคต การวิเคราะห์ถึงผลกระทบของการดำเนินการของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อราคาค่าดำเนินงานของทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบในการอ้างอิงจากผู้จ้างบางส่วน รายละเอียดได้จากเอกสารสัมมนาของผู้ประกอบการและทำการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นหลัก ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงบริษัทฯ ได้รับข้อมูลการเช่าของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เอง ประกอบกับได้สำรวจรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า โดยมิรายละเอียดดังนี้

อาคารศรีทิพย์ 2 – Studio

ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องพัก ชั้นที่ 2-7 จำนวนรวม 72 ห้อง

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม จำนวนห้องพักที่มีการขายอยู่จริง และพิจารณาภายใต้เงื่อนไขว่าทรัพย์สินจะประกอบธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ไปตลอดการประมาณการ

**2. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด**

**1) การประมาณการรายได้**

**1.1 การประมาณการรายได้ห้องพัก (Average Room Rate)**

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้ห้องพัก ซึ่งมีทั้งหมดจำนวน 72 ห้อง โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาเช่าทั่วไป ของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆ ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาห้องพักในแต่ละแบบ ประมาณการปรับลดราคาขายต่อเดือนใช้ในการเปรียบเทียบ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่ง และสภาพอาคาร เป็นสำคัญ เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เหมาะสมแล้ว มีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดการเช่าที่เหมาะสม โดยการวิเคราะห์หามูลค่าตลาดค่าเช่า โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)

เฉลี่ยค่าเช่าห้องพักทุกแบบในอัตรา	40,000 บาท/ห้อง/เดือน	สำหรับปีที่ 1-2
เฉลี่ยค่าเช่าห้องพักทุกแบบในอัตรา	45,000 บาท/ห้อง/เดือน	ตั้งแต่ปีที่ 3

ข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ผู้ประเมินตั้งสมมติฐานตามข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และจากการสำรวจทรัพย์สินเป็นหลัก

จากผลกระทบโรคระบาดที่เริ่มคลี่คลายขึ้น ทำให้ค่าเช่ามีการปรับขึ้นเล็กน้อย และอัตราเข้าพักจากการประมาณการทั้งปีมีเพียง 10% และคาดการณ์สถานการณ์ปรับตัวดีขึ้นในปีถัดไป คาดว่าอัตราเข้าพักทั้งปีประมาณ 30% ก่อนกลับสู่ภาวะปกติในปีถัดไป

**1.2 การประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชยกรรม**

พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (มิลเลน)	845.00	ตารางเมตร	
- พื้นที่ชั้นใต้ดินให้เช่าร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า มีพื้นที่เช่าสุทธิ	357.46	ตารางเมตร	
เฉลี่ยค่าเช่าพื้นที่ในอัตรา	900.00	บาท/ตร.ม./เดือน	สำหรับปีที่ 1 และ 2
เฉลี่ยค่าเช่าพื้นที่ในอัตรา	2,200.00	บาท/ตร.ม./เดือน	สำหรับปีที่ 3
- พื้นที่ชั้น 1 ซุปเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market) มีพื้นที่เช่าสุทธิ	487.43	ตารางเมตร	
เฉลี่ยอัตราค่าเช่าพื้นที่คิดที่ 35% ของร้านค้า	315	บาท/ตร.ม./เดือน	สำหรับปีที่ 1

หมายเหตุ : พื้นที่พาณิชยกรรมอ้างอิงจากหนังสือชี้ชวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าครีนิตี้

และในส่วนของการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม ในปีที่ 1 และ 2 เป็นค่าเช่า อยู่ระหว่างปรับปีถัดหลังการระบาดของไวรัสโควิด -19 ที่เพิ่งคลี่คลาย ซึ่งมีการคาดการณ์ว่ามีผลกระทบต่อประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เช่าสู่สภาพปกติ ค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรมในปีที่ 3 เป็นค่าเช่าตลาดตามสถานการณ์ปกติ ส่วนพื้นที่ซุปเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market) อ้างอิงจากการสอบถามค่าเช่าจริงจากผู้ให้เช่าเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ 35-40% ของร้านค้า ทางบริษัทพิจารณาคิดที่ 35% ในปีที่ 1-3 ตามสถานการณ์ปัจจุบัน

**1.3 การพิจารณาอัตราค่าเช่า**

บริษัทฯ พิจารณา โดยการเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาดบริเวณใกล้เคียง

**1.4 การพิจารณาการปรับอัตราค่าเช่าห้องพัก**

บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่าห้องพัก เพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ครั้งละ	5%	เริ่มปรับขึ้นในปีที่ 6
บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม เพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ครั้งละ	10%	เริ่มปรับขึ้นในปีที่ 6

**1.5 การพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่ห้องพัก (Occupancy Rate)**

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราการใช้ห้องพักให้เช่า ในบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วยทำเลที่ตั้ง สภาพทางการตลาดในพื้นที่ คู่แข่งขัน กลุ่มลูกค้า และการจัดการของห้องพักประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์สำหรับให้เช่ารายเดือน ควรมีอัตราการเข้าใช้บริการที่เหมาะสมดังนี้

ปีที่ 1 - 2	อัตราการใช้ห้องพัก	30%
ปีที่ 3 - 5	อัตราการใช้ห้องพัก	65%
ปีที่ 6 - 8	อัตราการใช้ห้องพัก	70%
ปีที่ 9 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการใช้ห้องพัก	75%

**1.6 การพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรม (Occupancy Rate)**

พื้นที่ชั้นใต้ดินให้เช่าร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า

ปีที่ 1	อัตราการใช้	0%	(วันสำรวจ พื้นที่ร้านค้าไม่มีผู้เช่า)
ปีที่ 2	อัตราการใช้	30%	
ปีที่ 3 - 5	อัตราการใช้	70%	
ปีที่ 6 - 8	อัตราการใช้	75%	
ปีที่ 9 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการใช้	80%	
พื้นที่ชั้น 1 ซุปเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market)			
ปีที่ 1 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการใช้	100%	

**1.7 การพิจารณารายได้อื่นๆ (เช่น ค่าซักผ้า อื่นๆ)**

 บริษัทฯ พิจารณาที่อัตรา **1%** ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก

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

ต้นทุนค่าวัสดุสิ้นเปลืองห้องพัก บริษัทฯ พิจารณาที่	12%	ของรายรับห้องพัก
ต้นทุนรายได้อื่นๆ บริษัทฯ พิจารณาที่	80%	ของรายได้ของรายได้อื่นๆ
<b>2.2 ค่าบริหารจัดการ</b>	<b>ประมาณ</b>	<b>10%</b> ของรายได้รวม

ตามเกณฑ์การประกอบกิจการของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ทั่วไป จะมีสัดส่วนของเงินและค่าจ้าง ประมาณ 15-20% ของรายได้ ทั้งนี้จะสำหรับอาคาร "โกลด์ สตูดิโอ" ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 10% ของรายได้ เป็นฐานรายได้ดังกล่าวในปีที่ 1-3 เนื่องจากปัจจุบันอยู่ในสถานการณ์การระบาดโควิด-19 ที่เริ่มคลี่คลาย ซึ่งมีการคาดการณ์ว่ามีผลกระทบประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่ภาวะปกติ

<b>2.3 ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย</b>	<b>ประมาณ</b>	<b>5%</b> ของรายได้รวม
<b>2.4 ค่าซ่อมบำรุง</b>	<b>ประมาณ</b>	<b>2%</b> ของรายได้รวม
<b>2.5 ค่าพลังงาน (ไฟฟ้าและสาธารณูปโภค)</b>	<b>ประมาณ</b>	<b>5%</b> ของรายได้รวม
<b>2.6 เงินสำรองสำหรับปรับปรุงครั้งใหญ่</b>	<b>ประมาณ</b>	<b>2%</b> ของรายได้รวม
<b>2.7 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</b>		

พิจารณาจากอัตราภาษีที่ดิน (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 โดยใช้ในลักษณะคงที่จากตัวบทกฎหมาย

**การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินราชการที่ดิน			รวมราคาประเมิน
201.0	280,000			56,280,000 บาท
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง	อายุอาคาร	ค่าเสื่อมรวม	มูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม
4,598.00	9,250	31	52%	20,415,120 บาท
	<b>รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</b>			<b>76,695,120 บาท</b>
ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทพาณิชย์กรรม				
	0-50 ล้านบาท พิจารณาที่		0.3%	150,000 บาท
	50-200 ล้านบาท พิจารณาที่		0.4%	106,780 บาท
	<b>มูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</b>			<b>256,780 บาท</b>

**2.8 ค่าเบี้ยประกันภัย**

พิจารณาที่กำหนดที่ 80,679 บาท/ปี คงที่จนถึงสิ้นปีที่ประมาณการ โดยอ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

**2.9 ค่าใช้ถนนและทางเดิน**

พิจารณาที่กำหนดที่ 240,000 บาท/ปี คงที่จนถึงสิ้นปีที่ประมาณการ โดยอ้างอิงจากสัญญาขอใช้ทาง

**3) การวิเคราะห์อัตราคิดลด (Discount Rate)**

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

**4) อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)**

บริษัทฯ พิจารณาที่กำหนดอัตราผลตอบแทน โดยพิจารณาจาก อัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรมเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ จะอยู่ที่เกณฑ์เฉลี่ย ประมาณ 6% - 10% ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ที่อัตราประมาณ 8%

**3. นายประยิษฐ์ บุญช่วยชัยวัฒน์ (Prayusit Boonhuaychai) นายผู้จัดการฝ่ายบริหารการเงิน (Discussed Cash Flow)**

รายละเอียดการดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
จำนวนหุ้นออก (หุ้น)	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
- อัตราค่าเช่าพื้นที่ตั้งลิโด้ (บาท/ห้อง/เดือน)	40,000	40,000	45,000	45,000	45,000	47,250	47,250	47,250	49,613	49,613	49,613
- อัตราการเช่าพื้นที่	30.0%	30.0%	65.0%	65.0%	65.0%	70.0%	70.0%	70.0%	75.0%	75.0%	75.0%
รายได้ค่าเช่าห้องเช่า	10,368,000	10,368,000	25,272,000	25,272,000	25,272,000	28,576,800	28,576,800	28,576,800	32,148,900	32,148,900	32,148,900
รายได้โฆษณา	103,680	103,680	252,720	252,720	252,720	285,768	285,768	285,768	321,489	321,489	321,489
รวมรายได้ห้องเช่า	10,471,680	10,471,680	25,524,720	25,524,720	25,524,720	28,862,568	28,862,568	28,862,568	32,470,389	32,470,389	32,470,389
พื้นที่ชั้นใต้ดินใช้สำหรับลิโด้ จำนวน ๘ ชั้น (ตารางเมตร)	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46
- อัตราค่าเช่าพื้นที่ลิโด้ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	900	900	2,200	2,200	2,200	2,420	2,420	2,420	2,662	2,662	2,662
- อัตราการเช่า	0.0%	30.0%	70.0%	70.0%	70.0%	75.0%	75.0%	75.0%	80.0%	80.0%	80.0%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ลิโด้	-	1,158,170	6,605,861	5,861	6,605,861	7,785,479	7,785,479	7,785,479	9,134,962	9,134,962	9,134,962
พื้นที่ชั้น 1 ขุดไม่รับยก (Void Marston)(ตารางเมตร)	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43
- อัตราค่าเช่าพื้นที่ลิโด้ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	315	315	315	347	347	347	381	381	381	419	419
- อัตราการเช่า	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ลิโด้	1,842,485	1,842,485	1,842,485	1,734	2,026,734	2,026,734	2,229,407	2,229,407	2,452,348	2,452,348	2,452,348
รายได้รวม	12,314,165	13,472,336	33,973,066	34,157,315	34,157,315	38,674,781	38,674,781	38,674,781	43,834,758	43,834,758	44,857,699
ค่าใช้จ่าย											
ค่าใช้จ่ายอาคาร											
- ต้นทุนค่าก่อสร้างลิโด้	1,244,160	1,244,160	3,032,640	3,032,640	3,032,640	3,429,216	3,429,216	3,429,216	3,857,868	3,857,868	3,857,868
- ต้นทุนรายได้ลิโด้	82,944	82,944	202,176	202,176	202,176	228,614	228,614	228,614	257,191	257,191	257,191
ค่าใช้จ่ายอาคารอื่น ๆ											
- ค่าบริหารอาคาร	1,231,417	1,347,234	3,397,307	3,499,226	3,604,203	3,712,329	3,823,699	3,938,409	4,056,562	4,178,259	4,303,606
- ค่าดำเนินการขาย	615,708	673,617	1,698,653	1,707,866	1,707,866	1,933,739	1,943,873	1,943,873	2,191,738	2,202,885	2,202,885
- ค่าบำรุง	246,283	269,447	679,461	683,146	683,146	773,496	777,549	777,549	876,695	881,154	881,154
- ค่าพลังงาน	615,708	673,617	1,698,653	1,707,866	1,707,866	1,933,739	1,943,873	1,943,873	2,191,738	2,202,885	2,202,885
- เงินค่าธรรมเนียมปรับปรุงโครงสร้าง	246,283	269,447	679,461	683,146	683,146	773,496	777,549	777,549	876,695	881,154	881,154
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	256,780	256,780	256,780	256,780	256,780	256,780	256,780	256,780	256,780	256,780	256,780
- ค่าประกันภัย	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679
- ค่าใช้ถนอมและตกแต่ง	240,000	240,000	240,000	3,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
ค่าใช้จ่ายรวม	4,859,963	5,137,924	11,965,811	12,093,525	12,198,502	13,362,088	13,501,832	13,616,543	14,885,947	15,038,855	15,164,203
รายได้สุทธิอาคารสำนักงาน	7,454,202	8,334,412	22,007,255	22,063,789	21,958,813	25,312,693	25,375,622	25,260,911	28,948,812	29,018,844	28,893,496
มูลค่าสุทธิ (Terminal Value) เมื่อสิ้นปีที่ 11											
อัตราผลตอบแทน	8%										
กระแสเงินสดสุทธิ	7,454,202	8,334,412	22,007,255	22,063,789	21,958,813	25,312,693	25,375,622	25,260,911	28,948,812	29,018,844	28,893,496
อัตราคิดลด	10%	0.90909	0.82645	0.75131	0.62092	0.56447	0.82645	0.75131	0.68301	0.62092	0.56447
มูลค่าสุทธิกระแสเงินสด	260,709,201	6,776,547	16,234,376	15,069,865	13,654,695	14,288,335	20,971,589	18,978,896	19,772,428	242,275,766	
คิดเป็น		261,800,000									

**4. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 2 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)**
**• ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม**
**วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)**

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบข้อมูลราคาเสนอเช่า (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	16	18	
1. ทำเล / ที่ตั้ง ห้องพัก	0.0	10	0	7	7	7	7
2. สภาพแวดล้อม / ความเจริญ	1.0	10	10	6	7	6	7
3. การคมนาคม เข้า - ออก / ความสะดวก	1.0	10	10	7	7	7	6
4. สาธารณูปโภคพื้นฐาน ภายในอาคาร	1.5	10	15	5	6	6	6
5. ขนาดห้องพัก	1.0	10	10	6	7	8	6
6. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	0.0	10	0	6	6	6	6
7. ตำแหน่งของห้องพักที่วางพร้อมเข้าพัก	1.5	10	15	9	7	7	9
8. พื้นที่จอดรถ	1.5	10	15	3	6	6	5
9. ความหนาแน่นในการเข้าพัก	1.5	10	15	4	6	6	7
10. การใช้ประโยชน์สูงสุด	1.0	10	10	5	6	6	6
<b>ผลรวม</b>	<b>10.0</b>		<b>100</b>	<b>555</b>	<b>645</b>	<b>645</b>	<b>655</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>105.00</b>	<b>18.0</b>	<b>638.26</b>
<b>ค่าเช่า</b>		<b>บาท/ตร.ม./เดือน</b>		<b>750.00</b>	<b>1,250.00</b>	<b>1,222.00</b>	
<b>อัตราต่อรอง</b>		<b>%</b>		<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	
<b>ราคาหลังการปรับแก้</b>		<b>บาท/ตร.ม./เดือน</b>		<b>712.50</b>	<b>1,125.00</b>	<b>1,099.80</b>	
<b>คะแนนเฉลี่ย</b>		<b>คะแนน</b>		<b>555</b>	<b>645</b>	<b>645</b>	<b>655</b>
<b>อัตราส่วนปรับแก้</b>			<b>1.0000</b>	<b>1.1802</b>	<b>1.0155</b>	<b>1.0155</b>	
<b>น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล</b>				<b>8%</b>	<b>45%</b>	<b>47%</b>	<b>100%</b>
<b>มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก</b>				<b>67.27</b>	<b>514.10</b>	<b>524.92</b>	<b>1,106.29</b>

<b>มูลค่าตลาดที่ประเมินได้</b>	<b>1,100.00 บาท/ตร.ม./เดือน</b>
--------------------------------	---------------------------------

<b>ลูกค้าราย</b>	<b>ประเภททรัพย์สิน</b>	<b>ที่ดินพร้อมอพาร์ทเมนต์ และห้องชุด</b>
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน	<b>รหัสงาน</b>	2320-BK66-GEN
	<b>วันที่ประเมินมูลค่า</b>	11 สิงหาคม 2566
	<b>ผู้จัดทำรายงาน</b>	นางสาววุฒิจา นิตยภาพ

**สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด**
**พื้นที่พาณิชย์กรรม - ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ประมาณ 20 ปี**
**1. รายละเอียดของทรัพย์สิน**

- 1.1. บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้ จากการดำเนินงานที่ให้เช่าเพื่อพาณิชย์กรรม หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้องของผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว
- 1.2. สภาพทรัพย์สินปัจจุบัน เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรมแบ่งพื้นที่ให้เช่า โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีสภาพพร้อมใช้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ ซอยนาฬิกาสาทรนครินทร์ 3 ถนนนาฬิกาสาทรนครินทร์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร สภาพบริเวณโดยรอบทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยว
- 1.3. ในการตั้งสมมติฐานการพัฒนาค้างนี้ เป็นความคิดเห็นของผู้ประเมิน ได้พิจารณาปัจจัยและข้อมูลที่ได้รับ-ค้นหาตามกำหนดระยะเวลาที่จำกัด ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับเอกสารในการอ้างอิงจากผู้ว่าจ้างบางส่วน รายละเอียดได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและทำการเปรียบเทียบข้อมูลและเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลักในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

**2. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า**

- 2.1. พื้นที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ประมาณ 979.86 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 638.26 ตารางเมตร  
หมายเหตุ ข้อมูลพื้นที่เช่าสุทธิ อ้างอิงข้อมูลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าครีเนดี
- 2.2. ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 20 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2566
- 2.3. บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรมเฉลี่ยปัจจุบัน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาเสนอเช่าทั่วไป ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆ ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สำหรับค่าเช่าปกติก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) จะอยู่ที่ประมาณ 2,700-3,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงกำหนดราคาเช่าเฉลี่ยสุทธิ (ช่วงสภาวะปกติ) ไว้ที่เฉลี่ยประมาณ 2,800-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ประกอบกับพิจารณาอ้างอิงจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินเอง  
บริษัทฯ กำหนดราคาเช่าเฉลี่ยสุทธิ ไร่ที่เฉลี่ยประมาณ 1,100.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับปีที่เริ่มต้น ถึงปีที่ 2  
บริษัทฯ กำหนดราคาเช่าเฉลี่ยสุทธิ ไร่ที่เฉลี่ยประมาณ 2,800.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับปีที่ 3  
หมายเหตุ : เนื่องจากสถานการณ์ปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด -19 ที่คลี่คลายลง แต่ยังส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ ทำให้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก มีการปรับค่าเช่ายังคงที่ รวมถึง อัตราผู้เช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) มีจำนวนใกล้เคียงกับในช่วงสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด -19 แต่คาดการณ์ว่ายังมีผลกระทบอีกประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่สภาวะปกติ โดยค่าเช่าปีที่เริ่มต้น ถึง ปีที่ 2 พิจารณาประมาณ 40% ของค่าเช่าตลาดในปีที่ 3 โดยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลจากเทคนิค WQS ประกอบด้วย สำหรับค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปีที่ 3 เป็นค่าเช่าตลาดตามสถานการณ์ปกติ
- 2.4. อัตราเพิ่มของค่าเช่าพื้นที่ ทางบริษัทฯ พิจารณาจากพื้นที่เช่าอื่นๆ ที่มีลักษณะ และองค์ประกอบต่างๆ ที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน และอ้างอิงจากการสอบถามจากสัดส่วนการปรับเพิ่มในอดีตของตัวทรัพย์สินเองประกอบ  
บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม ทุก 3 ปี ครั้งละ 10%
- 2.5. ค่าบริหารส่วนกลาง ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าความปลอดภัย ค่าวสเอาค ค่าขยะ  
บริษัทฯ ประมาณการค่าบริหารส่วนกลางที่ 154.50 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปีที่ 3%  
2.6. ค่าบริหารจัดการ ประมาณ 8% ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปีที่ 3%  
2.7. ค่าซ่อมแซม ประมาณ 3% ของรายได้รวม  
2.8. ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ประมาณ 1% ของรายได้รวมเพื่อการโฆษณา และประชาสัมพันธ์

**2.9 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

พิจารณาจากอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = (พื้นที่ห้องชุด x ราคาประเมินราชการส่วนห้องชุด) x อัตราภาษี) (ซึ่งมีการกำหนดใช้แทนภาษีโรงเรือน โดยมีเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563 ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน)

\*\*\*ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯประมาณการจากรายละเอียดของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ในลักษณะคงที่ จากตัวบทกฎหมาย

**การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

เนื้อที่ห้องชุด (ตร.ม.)	ราคาประเมินราชการห้องชุด	รวมราคาประเมิน	
979.86	52,100	51,050,706	บาท
<b>ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทพาณิชย์กรรม</b>			
0-50 ล้านบาท พิจารณาที่		0.3%	153,152 บาท
<b>มูลค่าตามที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</b>			<b>153,152 บาท</b>

หมายเหตุ : เนื่องจากทรัพย์สินเป็นห้องชุดจำนวน 5 ห้อง จึงคิดที่ละห้องในการเสียภาษีฯ

2.10 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณ 0.5% ของรายได้รวม

**3. การวิเคราะห์อัตราคิดลด (Discount Rate)**

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on Risk Free Rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล อยู่ที่ 3.55 % รวมกับปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on Risk Premium) จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ ซึ่งประกอบกิจการพื้นที่พาณิชย์กรรมจะอยู่ระหว่าง 6% - 8% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 9.55% - 13.55% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 11% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

**ตารางคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตลาดและค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่า**

เริ่มต้น	สิ้นสุด	ปีที่	ค่าเช่าตลาด	อัตราการใช้	ค่าเช่าตามส่วนกลาง	Admin. & Salary	Marketing	Maintenance	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ค่าใช้ค่าอื่น ๆ	ค่าเช่าตามสัญญา	ผลต่างอัตราเช่า	อัตราคิดลด	มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการเช่า (บาท)
			Market Rent 10.00%	Occupancy Rate 85.00%	Common Area 3.00%	8.00%	1.00%	3.00%	Taxes on land and buildings	Others 0.50%	Contract Rent	Profit Rent	Discount Rate 11.0%	
11/8/2566	28/8/2566	0.05	415,481	353,159	58,356	34,236	4,155	12,464	7,553	2,077	-	234,318	0.9949	233,115
29/8/2566	28/8/2567	1.05	842,503	7,161,277	1,183,334	694,223	84,250	252,751	153,152	42,125	-	4,751,441.97	0.8963	4,258,605
29/8/2567	28/8/2568	2.05	842,503	7,161,277	1,218,834	715,049	84,250	252,751	153,152	42,125	-	4,695,115.26	0.8075	3,791,100
29/8/2568	28/8/2569	3.05	21,445,536	18,228,706	1,255,399	736,501	214,455	643,366	153,152	107,228	-	15,118,604.48	0.7274	10,997,847
29/8/2569	28/8/2570	4.05	21,445,536	18,228,706	1,293,061	758,596	214,455	643,366	153,152	107,228	-	15,058,847.49	0.6553	9,868,808
29/8/2570	28/8/2571	5.05	21,445,536	18,228,706	1,331,853	781,354	214,455	643,366	153,152	107,228	-	14,997,297.78	0.5904	8,854,479
29/8/2571	28/8/2572	6.05	23,590,090	20,051,576	1,371,808	804,794	235,901	707,703	153,152	117,950	-	16,660,267.23	0.5319	8,861,536
29/8/2572	28/8/2573	7.05	23,590,090	20,051,576	1,412,963	828,938	235,901	707,703	153,152	117,950	-	16,594,969.15	0.4792	7,952,075
29/8/2573	28/8/2574	8.05	23,590,090	20,051,576	1,455,352	853,806	235,901	707,703	153,152	117,950	-	16,527,712.12	0.4317	7,134,997
29/8/2574	28/8/2575	9.05	25,949,099	22,056,734	1,499,012	879,420	259,491	778,473	153,152	129,745	-	18,357,439.60	0.3889	7,139,539
29/8/2575	28/8/2576	10.05	25,949,099	22,056,734	1,543,983	905,803	259,491	778,473	153,152	129,745	-	18,286,086.62	0.3504	6,407,017
29/8/2576	28/8/2577	11.05	25,949,099	22,056,734	1,590,302	932,977	259,491	778,473	153,152	129,745	-	18,212,593.05	0.3157	5,748,889
29/8/2577	28/8/2578	12.05	28,544,008	24,262,407	1,638,011	960,966	285,440	856,320	153,152	142,720	-	20,225,797.11	0.2844	5,751,681
29/8/2578	28/8/2579	13.05	28,544,008	24,262,407	1,687,151	989,795	285,440	856,320	153,152	142,720	-	20,147,827.78	0.2562	5,161,719
29/8/2579	28/8/2580	14.05	28,544,008	24,262,407	1,737,766	1,019,489	285,440	856,320	153,152	142,720	-	20,067,519.38	0.2308	4,631,662
29/8/2580	28/8/2581	15.05	31,398,409	26,688,648	1,789,899	1,050,074	313,984	941,952	153,152	156,992	-	22,282,594.40	0.2079	4,633,252
29/8/2581	28/8/2582	16.05	31,398,409	26,688,648	1,843,596	1,081,576	313,984	941,952	153,152	156,992	-	22,197,395.21	0.1873	4,158,141
29/8/2582	28/8/2583	17.05	31,398,409	26,688,648	1,898,904	1,114,024	313,984	941,952	153,152	156,992	-	22,109,640.05	0.1688	3,731,264
29/8/2583	28/8/2584	18.05	34,538,250	29,357,513	1,955,871	1,147,444	345,383	1,036,148	153,152	172,691	-	24,546,824.17	0.1520	3,732,043
29/8/2584	28/8/2585	19.05	34,538,250	29,357,513	2,014,547	1,181,868	345,383	1,036,148	153,152	172,691	-	24,453,724.72	0.1370	3,349,449
29/8/2585	28/8/2586	20.05	34,538,250	29,357,513	2,074,983	1,217,324	345,383	1,036,148	153,152	172,691	-	24,357,832.28	0.1234	3,005,688
														<b>119,402,907</b>
														<b>119,400,000</b>



**ผลสรุป**

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

ทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	วิธีพิจารณาจากรายได้
ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)		
ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	211,600,000	261,000,000
ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่า)		
ห้องชุด เลขที่ 425 , 425/1-4	-	119,400,000
<b>รวมมูลค่าทั้ง 2 ส่วน</b>	<b>211,600,000</b>	<b>380,400,000</b>

## 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 และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือได้ว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ

#### หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือ ไม่มีการซื้อขายเลย 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 ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดพลาดจากความไม่เป็นจริงได้

## 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 = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนถึงอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

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

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต 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 เงินเพื่อ 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)

วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือ โครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ 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 เพื่อการเวนคืนการจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

#### การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

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

## ภาคผนวก ข

### เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครอง ไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อม ในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ ได้รับมา 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 หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนแปลงมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

## ภาคผนวก ข

### เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามิใช่ข้อความในสาระสำคัญตรงกันถ้วนแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมาย โดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน

11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

12. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระยะเวลาที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำซี หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

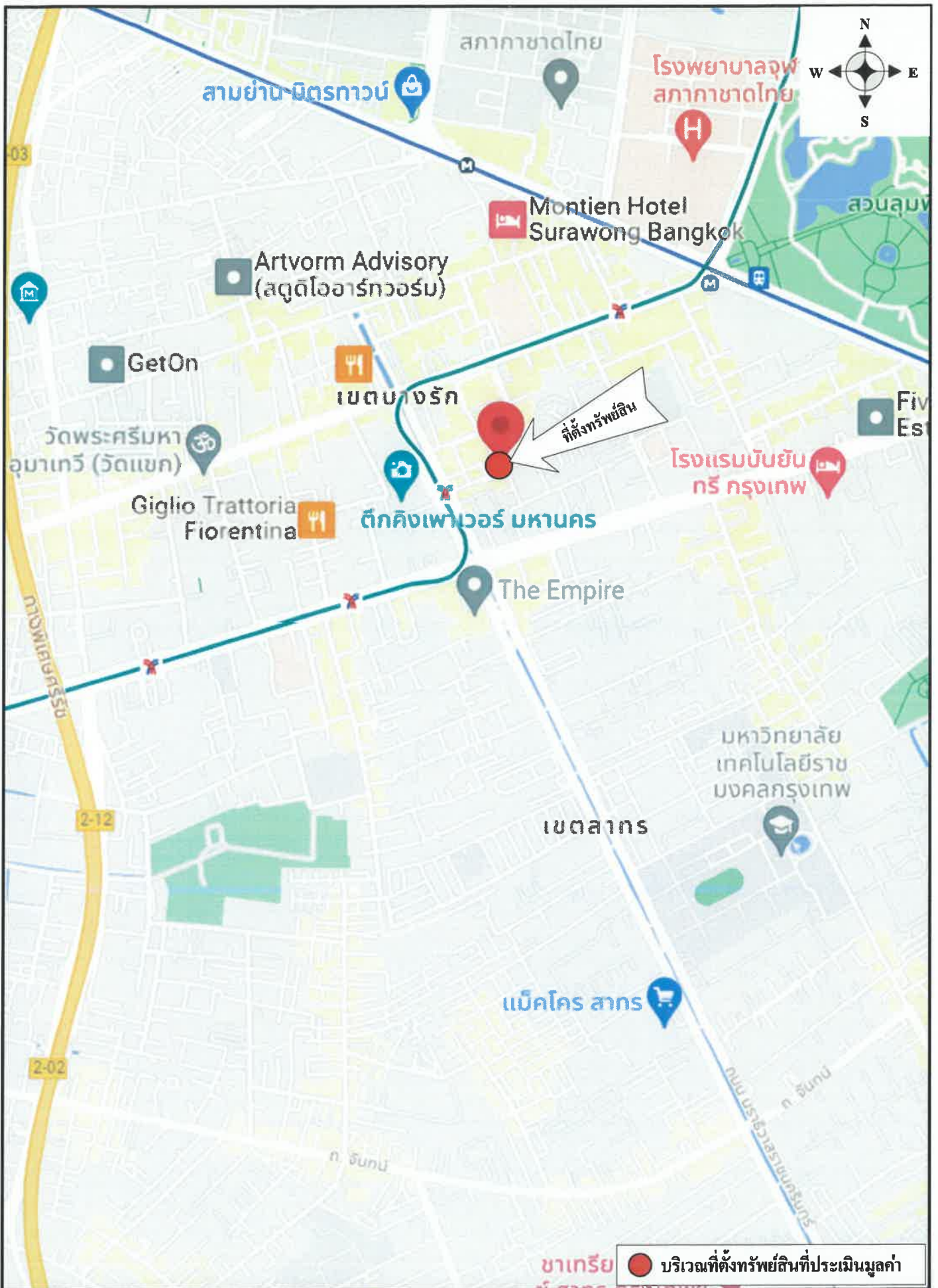
13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนรังวัดภูมิพิกซที่อาจมี

14. กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการทำงานนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควร ให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน

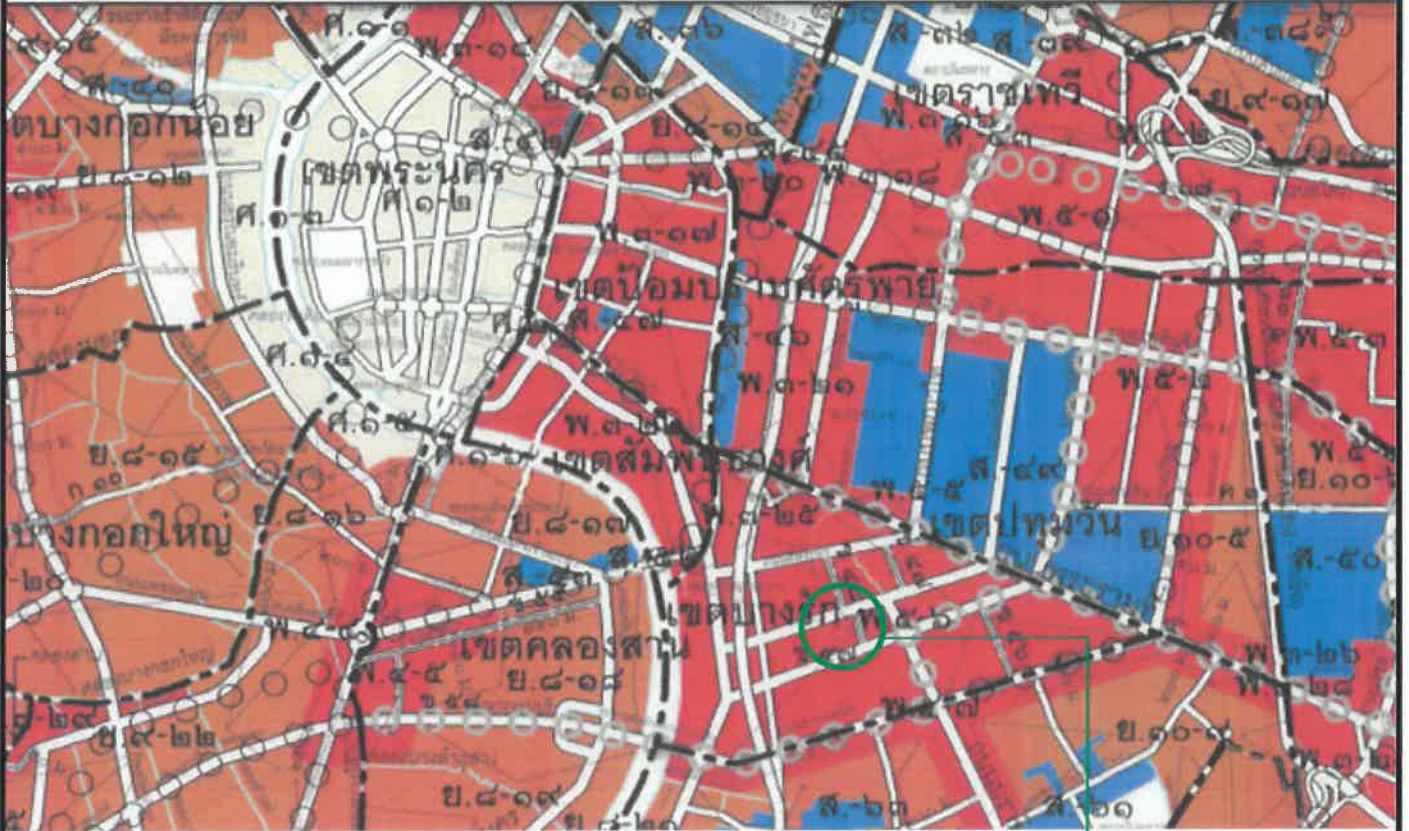
15. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้าง โดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน



**กฎกระทรวง**  
**ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร**  
**พ.ศ. ๒๕๕๖**



๑. เขตสีเหลือง	ป.๑-ป.๔	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
๒. เขตสีส้ม	ป.๕-ป.๗	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
๓. เขตสีน้ำตาล	ป.๘-ป.๑๐	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
๔. เขตสีแดง	พ.๑-พ.๕	ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม
๕. เขตสีม่วง	ป.๑๑-ป.๑๒	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
๖. เขตสีเม็ดมะปราง	อ.๓	ที่ดินประเภทคลังสินค้า
๗. เขตสีเขียวมีกรอบ และเส้นทแยงสีเขียว		ที่ดินประเภทอนุรักษ์ ชนบทและเกษตรกรรม
๘. เขตสีเขียว	ก.๑-ก.๓	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
๙. เขตสีน้ำตาลอ่อน	ค.๑-ค.๒	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
๑๐. เขตสีน้ำเงิน	อ.	ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

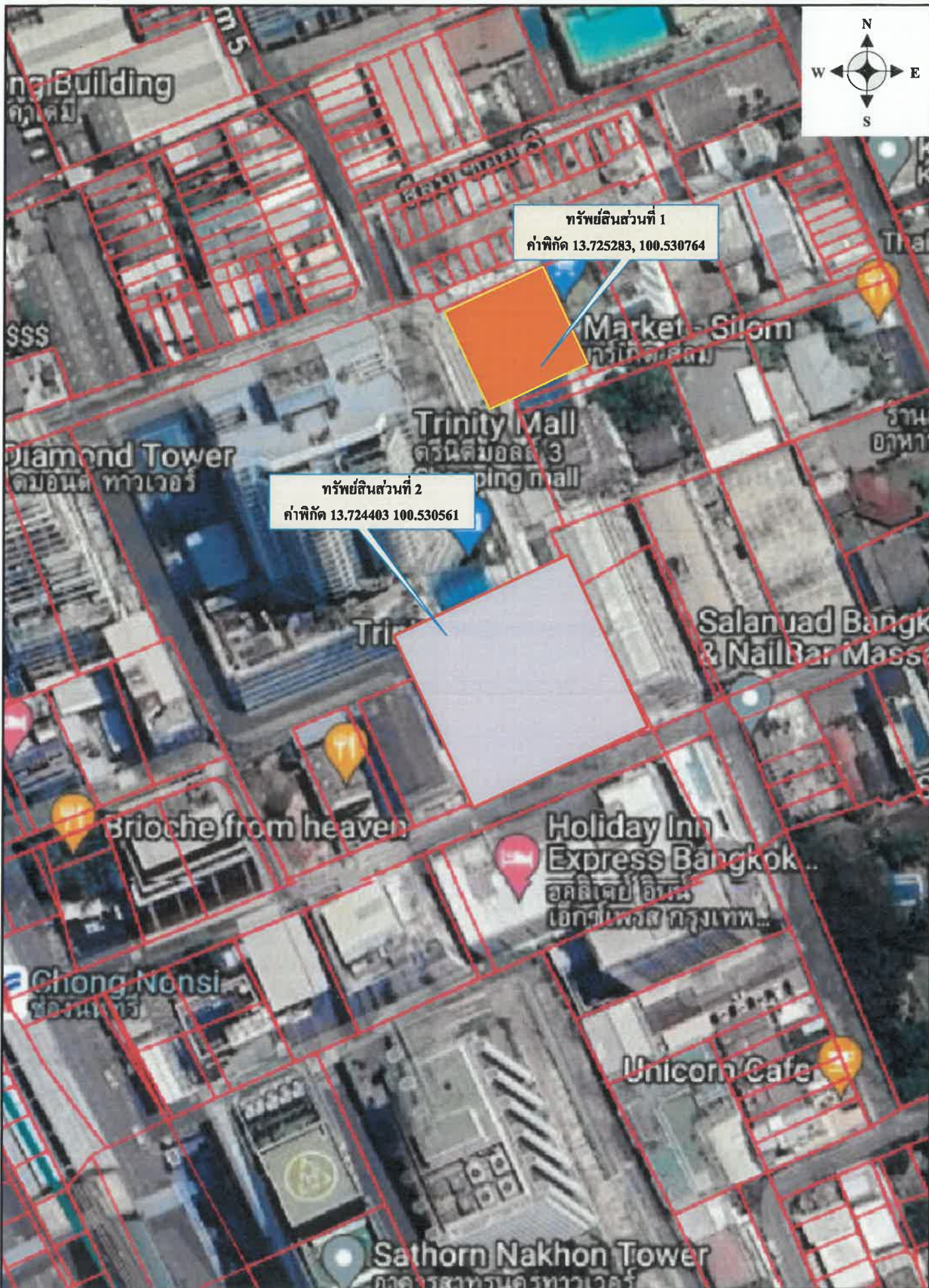


บริษัท บางกอก แววลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
 Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

**ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน**  
**Land Utilization**

**รหัสงาน / Job Code**  
**2320-BK66-GEN**





ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
ค่าพิกัด 13.725283, 100.530764

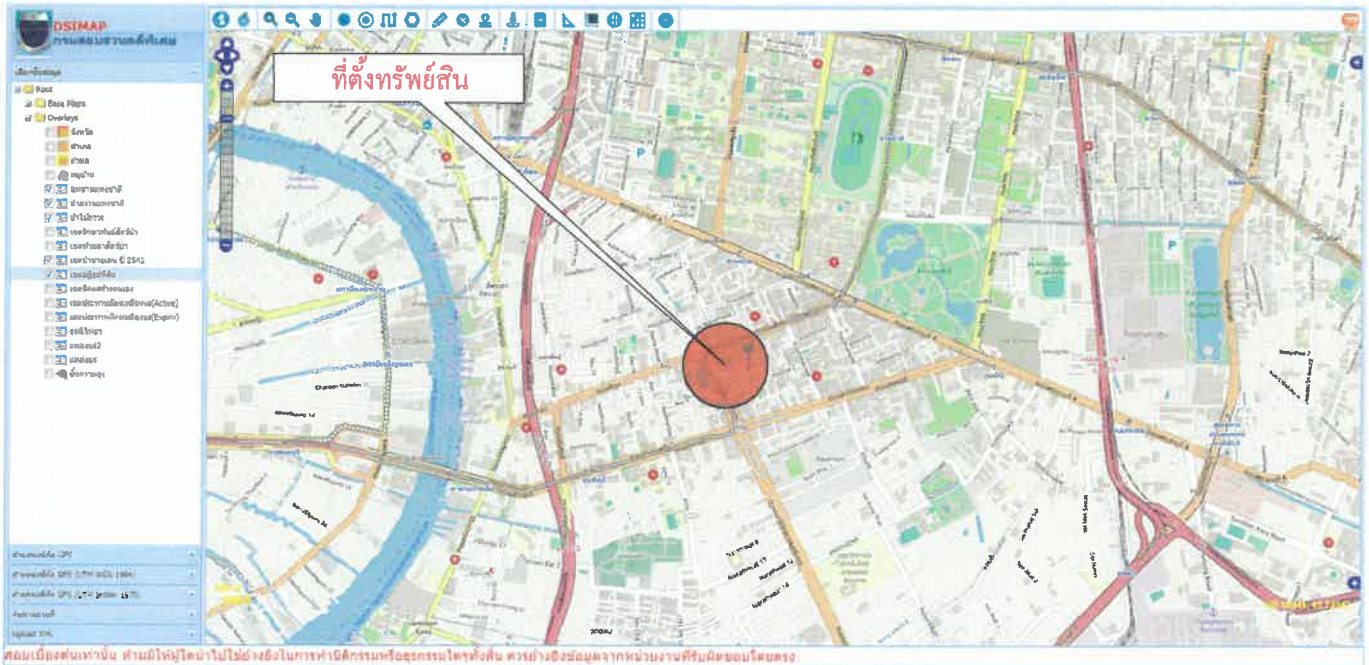
ทรัพย์สินส่วนที่ 2  
ค่าพิกัด 13.724403 100.530561



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

ภาพถ่ายทางอากาศ  
Aerial Photography

รหัสงาน / Job Code  
2320-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.....

2. การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดินฯ

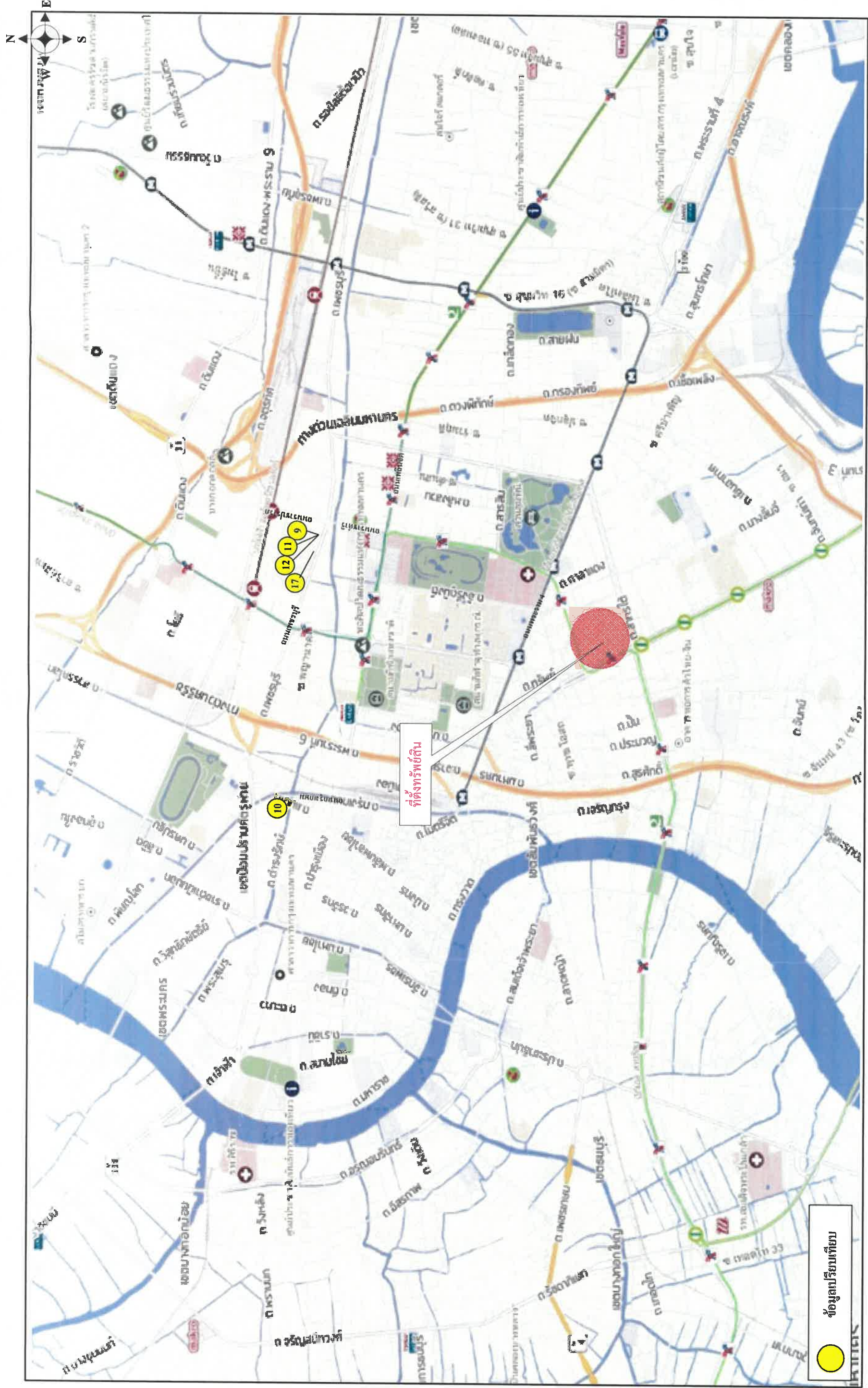
- ไม่พบเอกสารการได้มา       พบเอกสารการได้มา (ดูเอกสารแนบท้ายประกอบ)



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

ตรวจสอบเขตป่า  
Check Forest Area

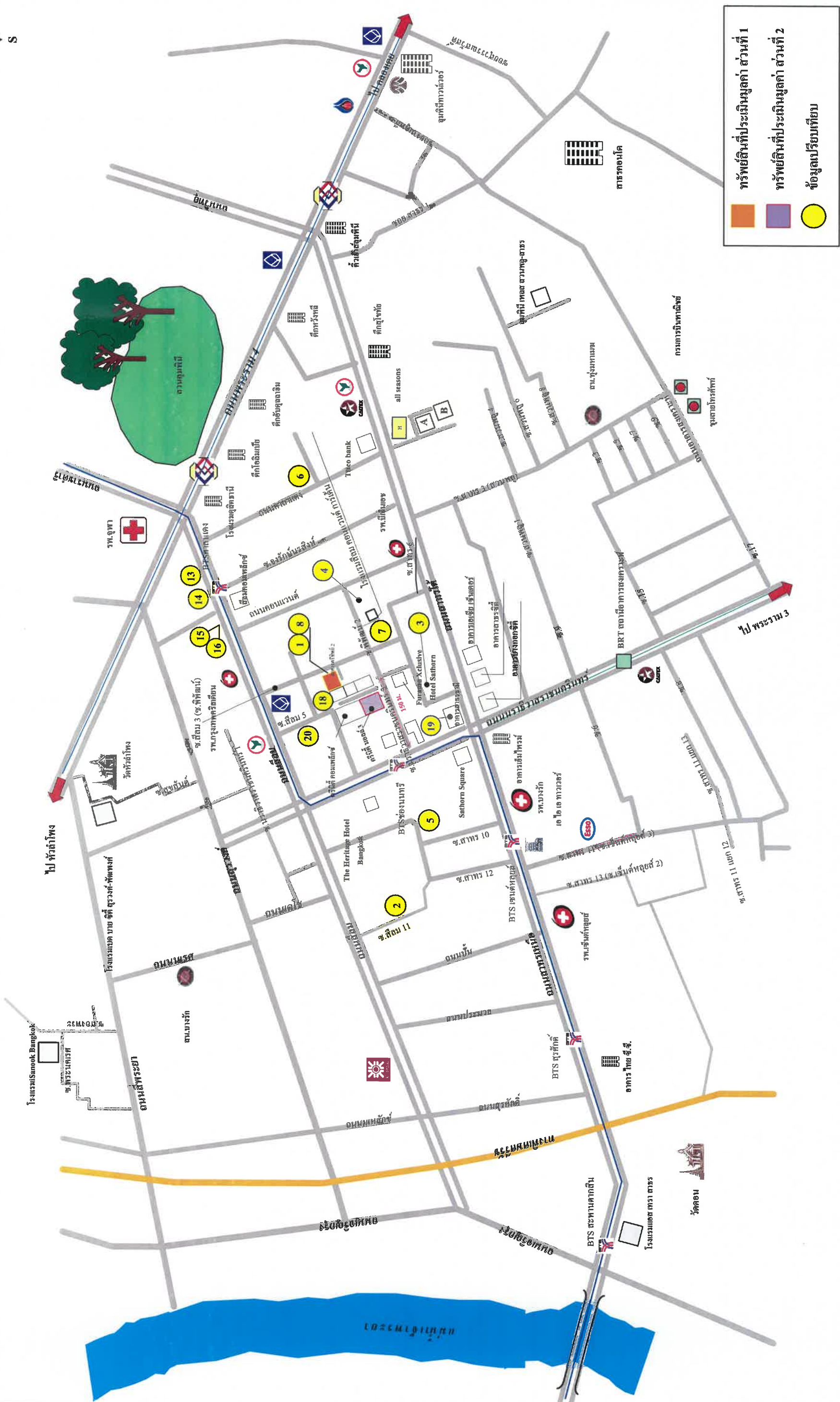
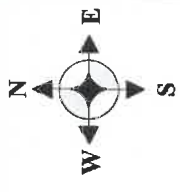
รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN



รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN

แผนที่ตั้งงาน  
Location Map

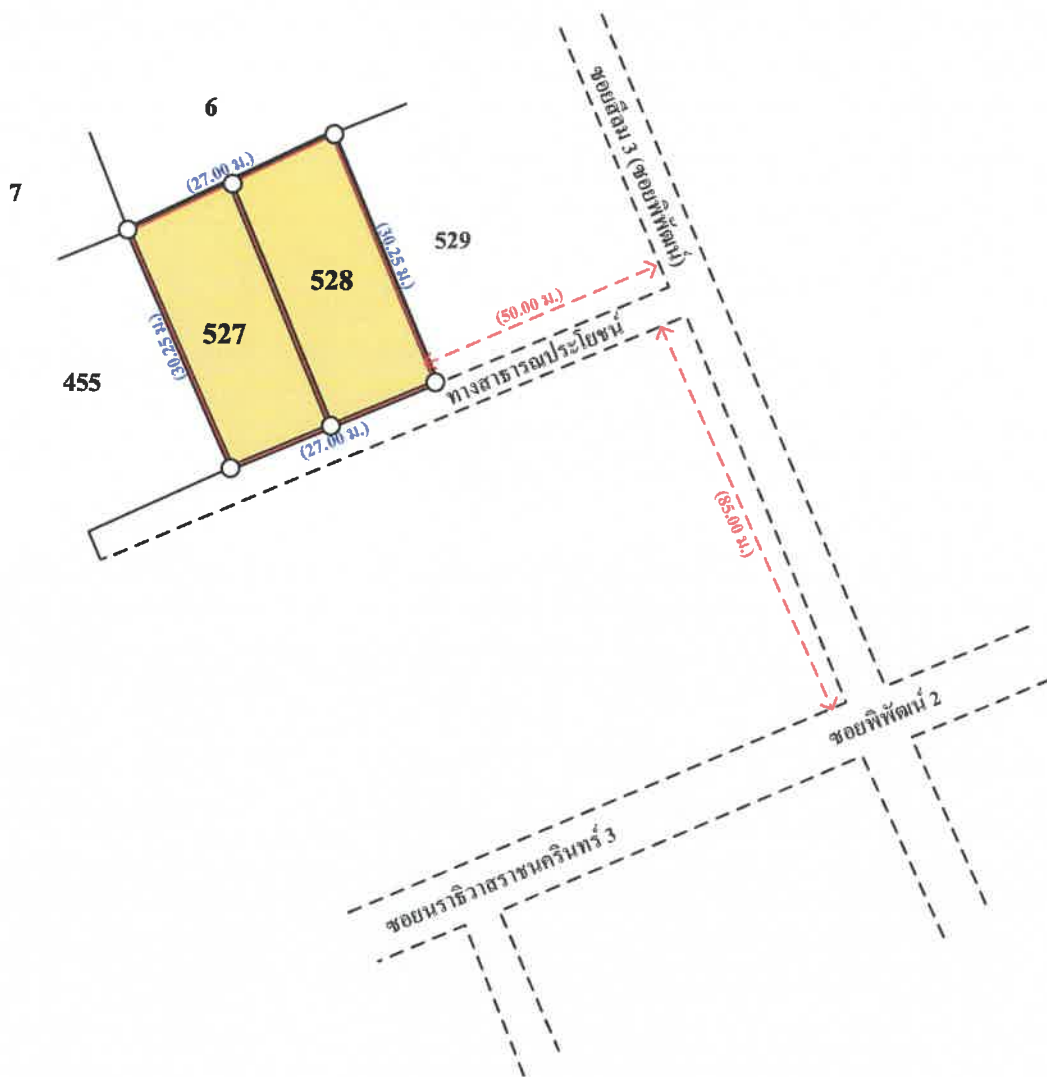
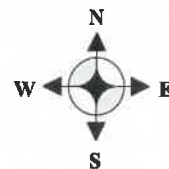
บริษัท บงกช แอชเชียน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd.  
BANGKOK



■ ทรัพย์สินที่มีประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1  
■ ทรัพย์สินที่ไม่มีประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2  
● ข้อมูลเปรียบเทียบ

รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN

แผนที่ทั่วไป  
Location Map



- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลด์สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์
- โฉนดที่ดินเลขที่ 12746 เลขที่ดิน 527 หน้าสำรวจ 2389 เนื้อที่ดิน 0-1-00.0 ไร่ หรือ 100.0 ตารางวา
  - โฉนดที่ดินเลขที่ 12747 เลขที่ดิน 528 หน้าสำรวจ 2390 เนื้อที่ดิน 0-1-01.0 ไร่ หรือ 101.0 ตารางวา
- เนื้อที่ดินรวม 0-2-01.0 ไร่ หรือ 201.0 ตารางวา

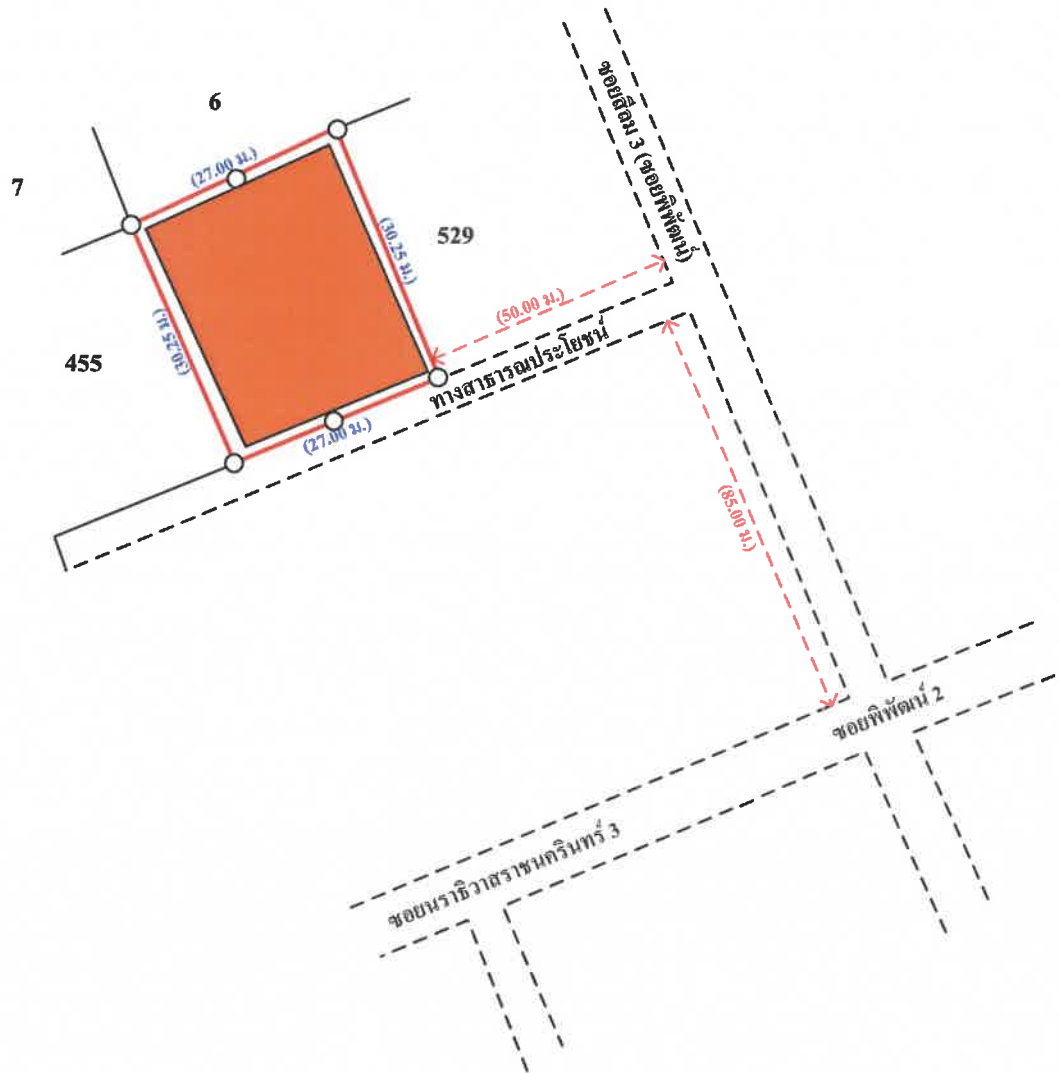
จุดถ่ายภาพ



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

ผังที่ดิน  
Lot Plan

รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN



**ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1**

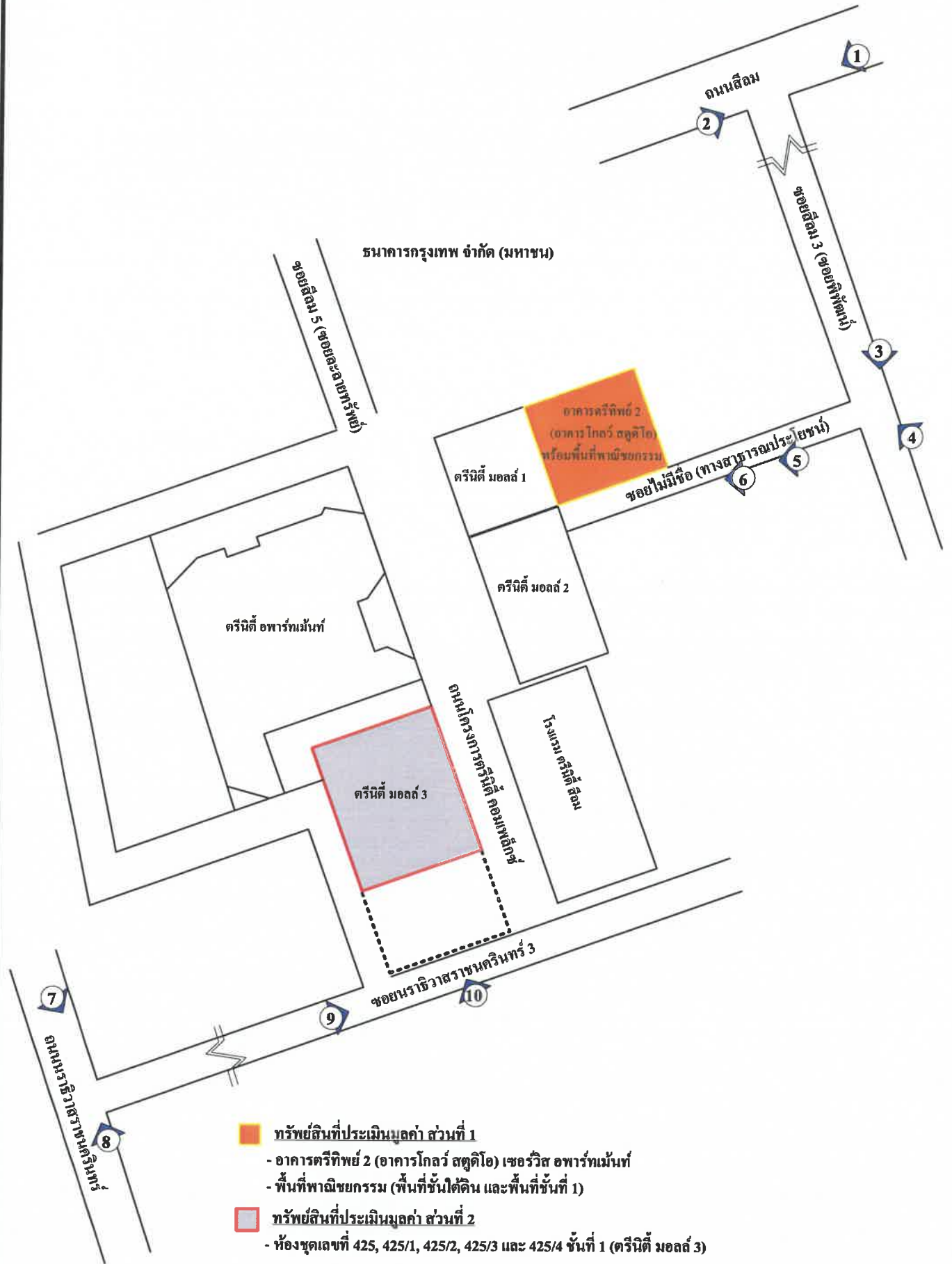
- อาคารตึกที่ 2 (อาคารโกลด์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และพื้นที่พาณิชย์กรรม (พื้นที่ชั้นใต้ดิน และพื้นที่ชั้นที่ 1)



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

ผังบริเวณ  
Site Plan

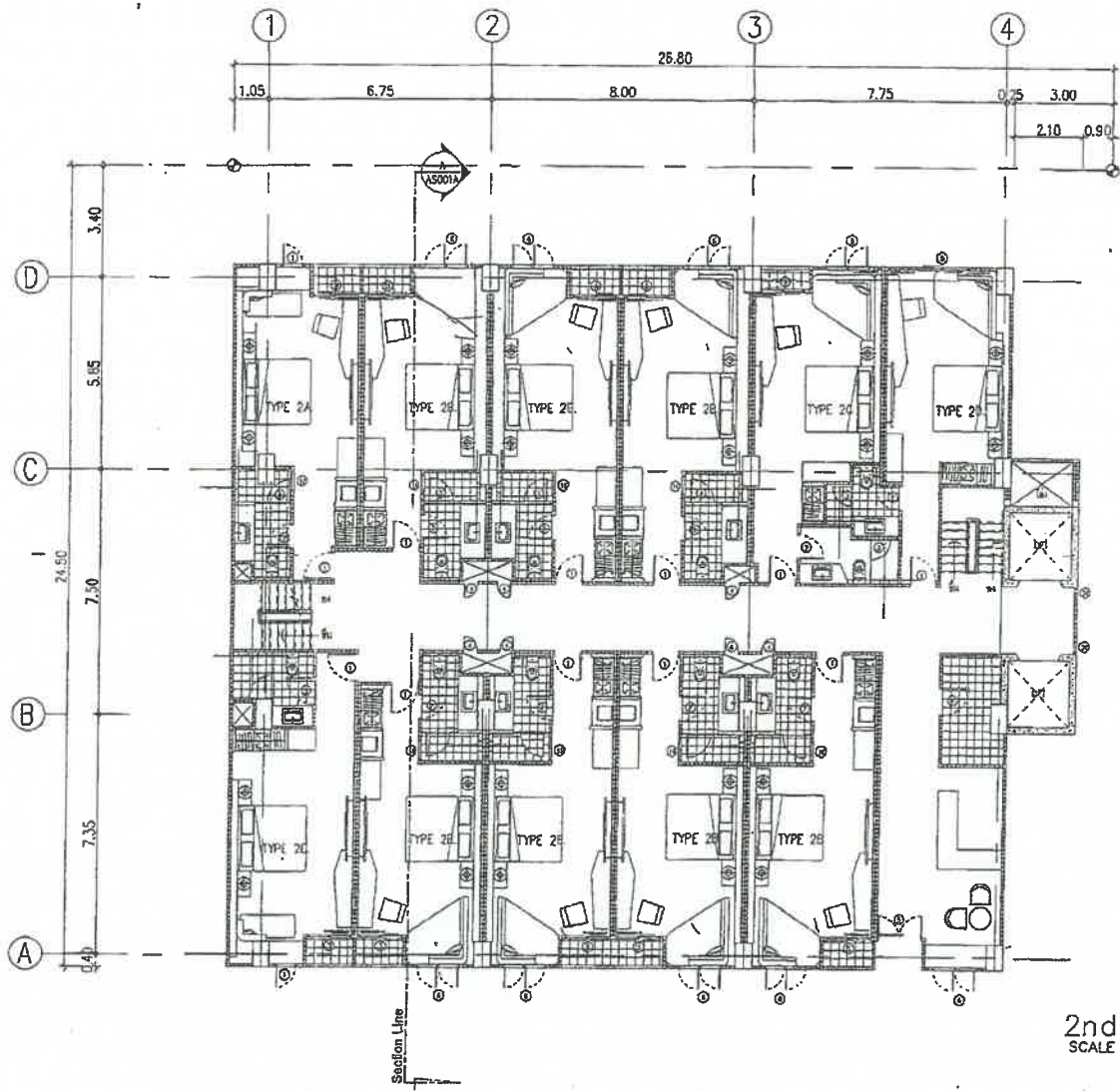
รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN



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

ผังบริเวณ  
Site Plan

รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN



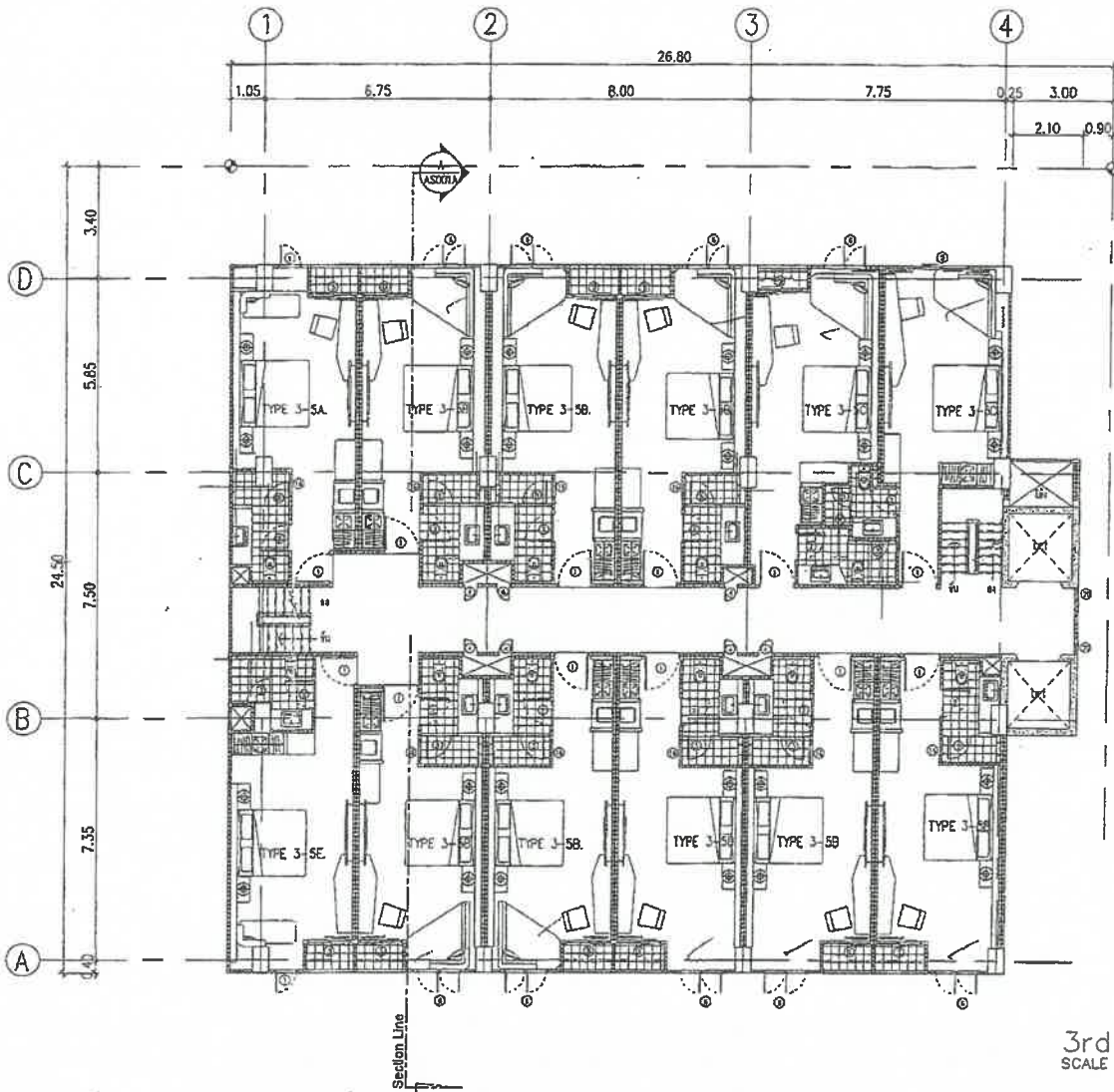
glow hotel

2nd FLOOR PLAN  
SCALE 1:125

อาคารตึกที่ 2 (อาคารโกลด์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1





glow hotel  
3rd FLOOR PLAN  
SCALE 1:125

อาคารตึกที่ 2 (อาคารโกลด์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

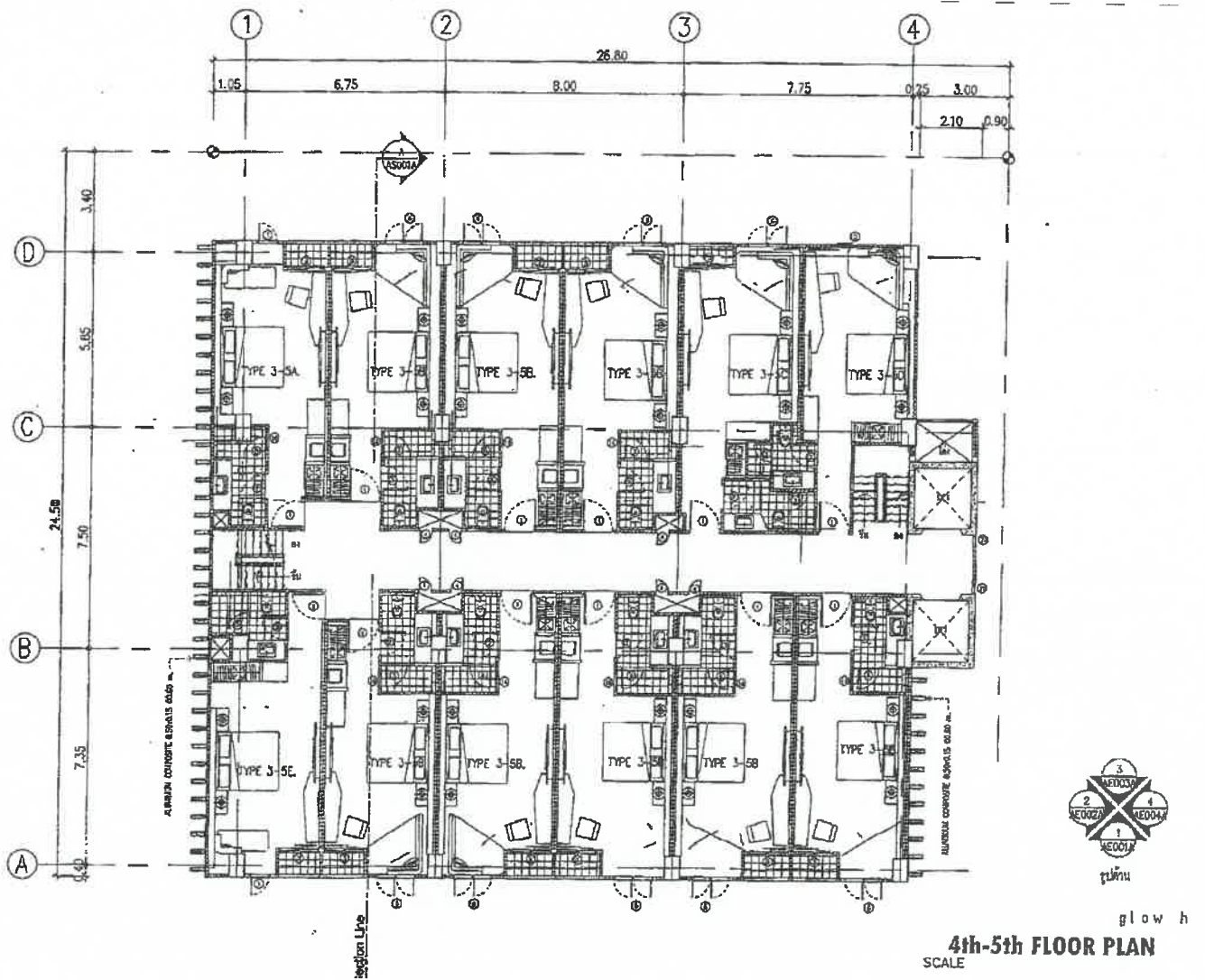
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



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

แปลนพื้นที่อาคาร  
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN



อาคารตึกพัย 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

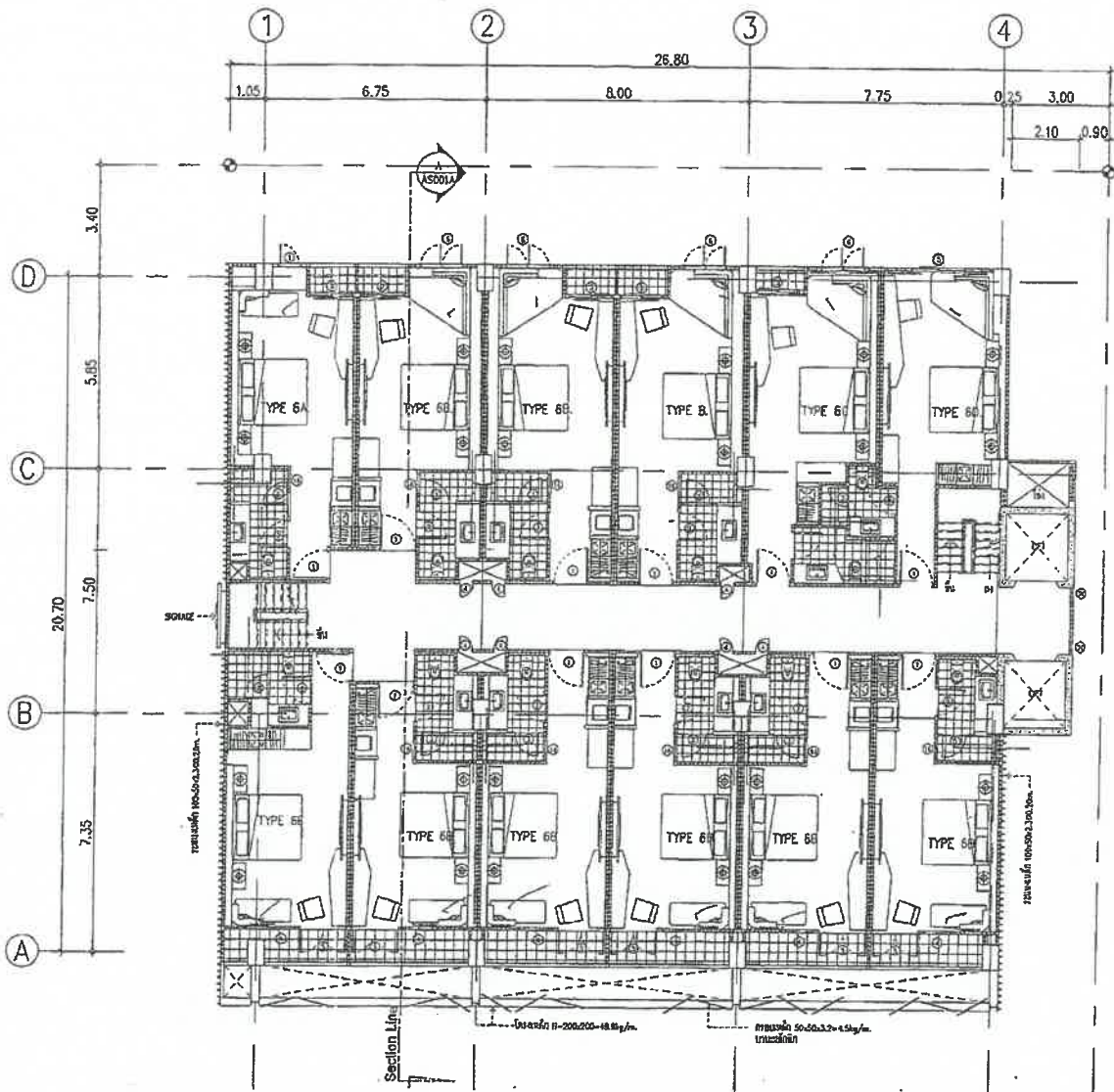
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



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

แปลนพื้นที่อาคาร  
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN



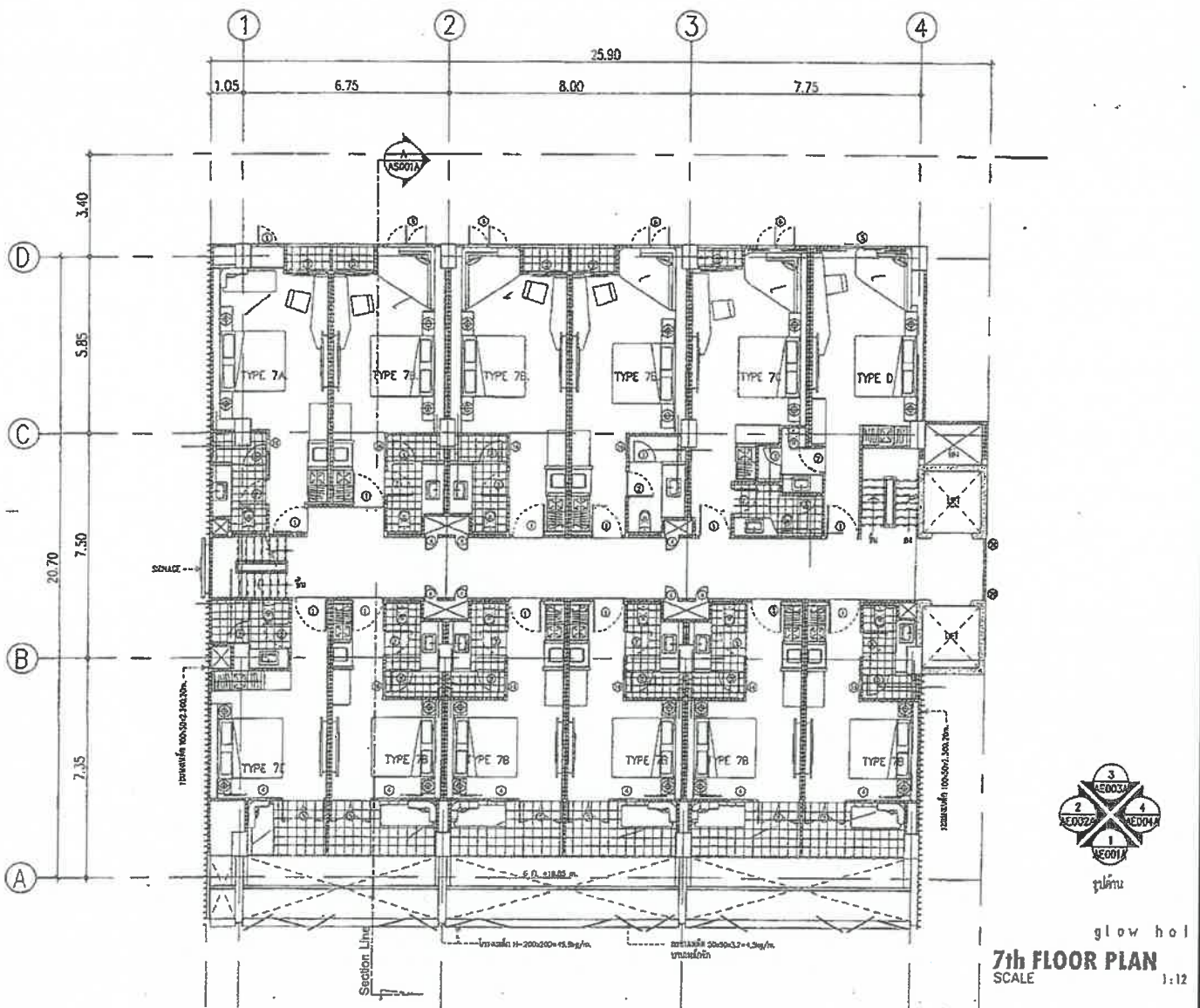
อาคารตึกอพาร์ทเมนท์ 2 (อาคารโกลด์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์  
 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



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

แปลนพื้นอาคาร  
 Floor Plan

รหัสงาน / Job Code  
 2320-BK66-GEN



อาคารศรียักษ์ 2 (อาคารโกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



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

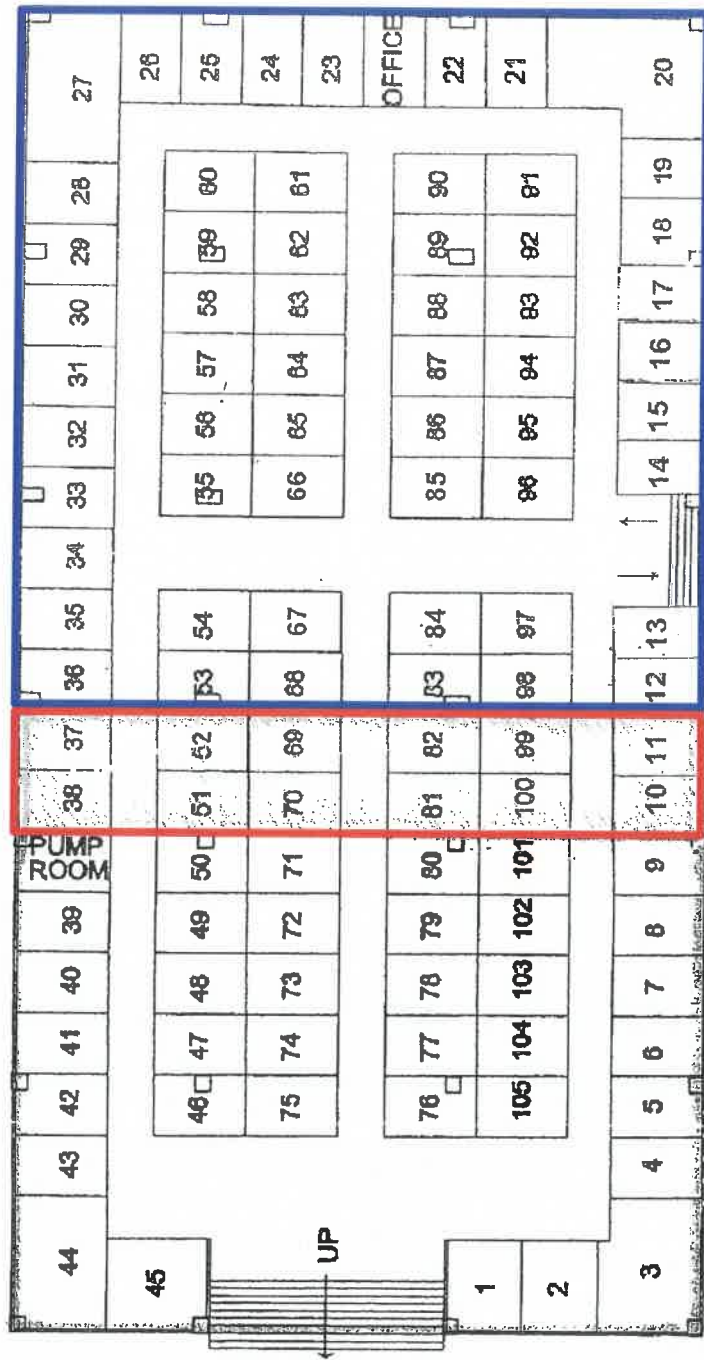
แปลนพื้นอาคาร  
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN

# TRINITY MALL 1 ล้าง

พื้นที่ Zone B อาคารเลขที่ 22-24 ชั้นใต้ดิน

พื้นที่ Zone A



พื้นที่พาณิชย์กรรม (มออล 1 ล้าง) เลขที่ 22-24

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1

พื้นที่ส่วนเกิน เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ตริตีพีย คอเมเพิลท์จ จำกัด

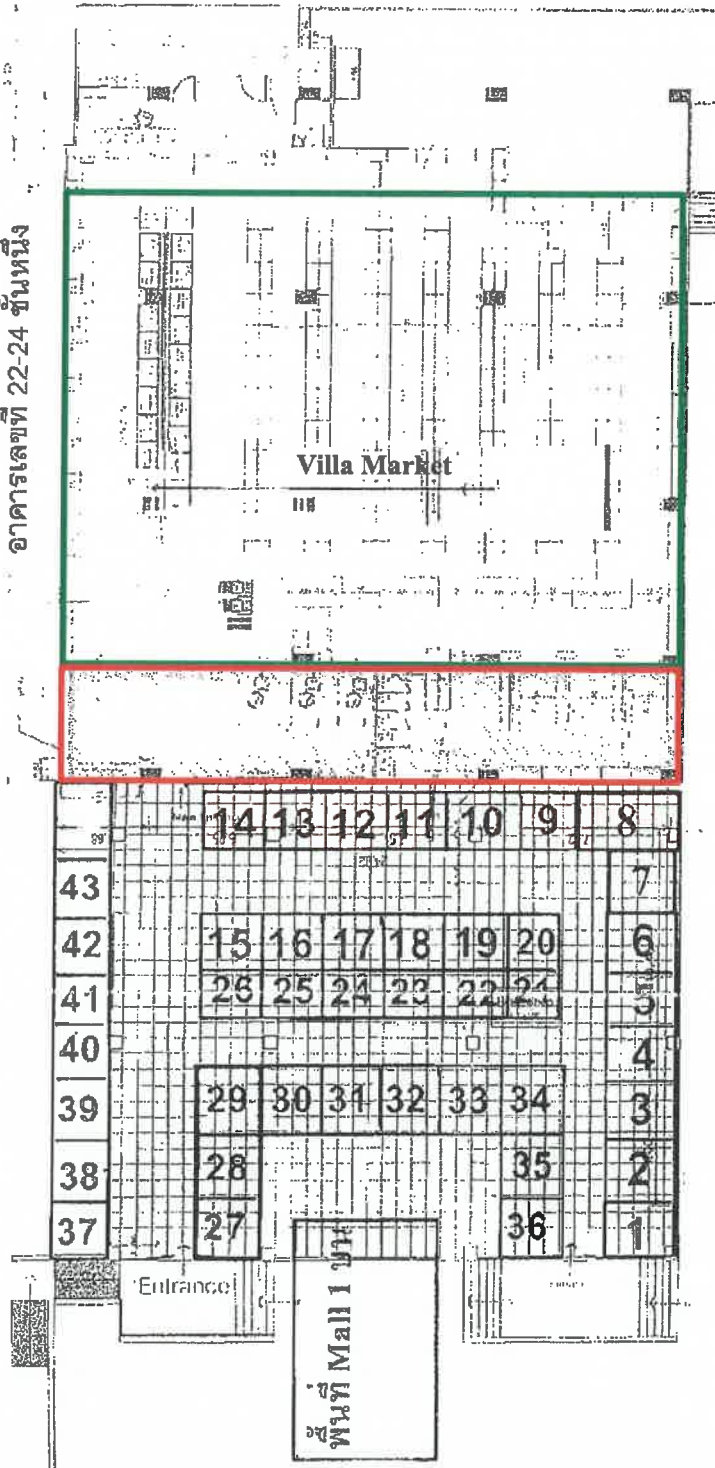


บริษัท บางกอก แวอูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

แปลนพื้นที่อาคาร  
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN

อาคารเลขที่ 22-24 ชั้นหนึ่ง



พื้นที่พาณิชยกรรม Villa Market (มอเต็ล 1 บนม) เลขที่ 22-24

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1

พื้นที่ส่วนเกิน เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

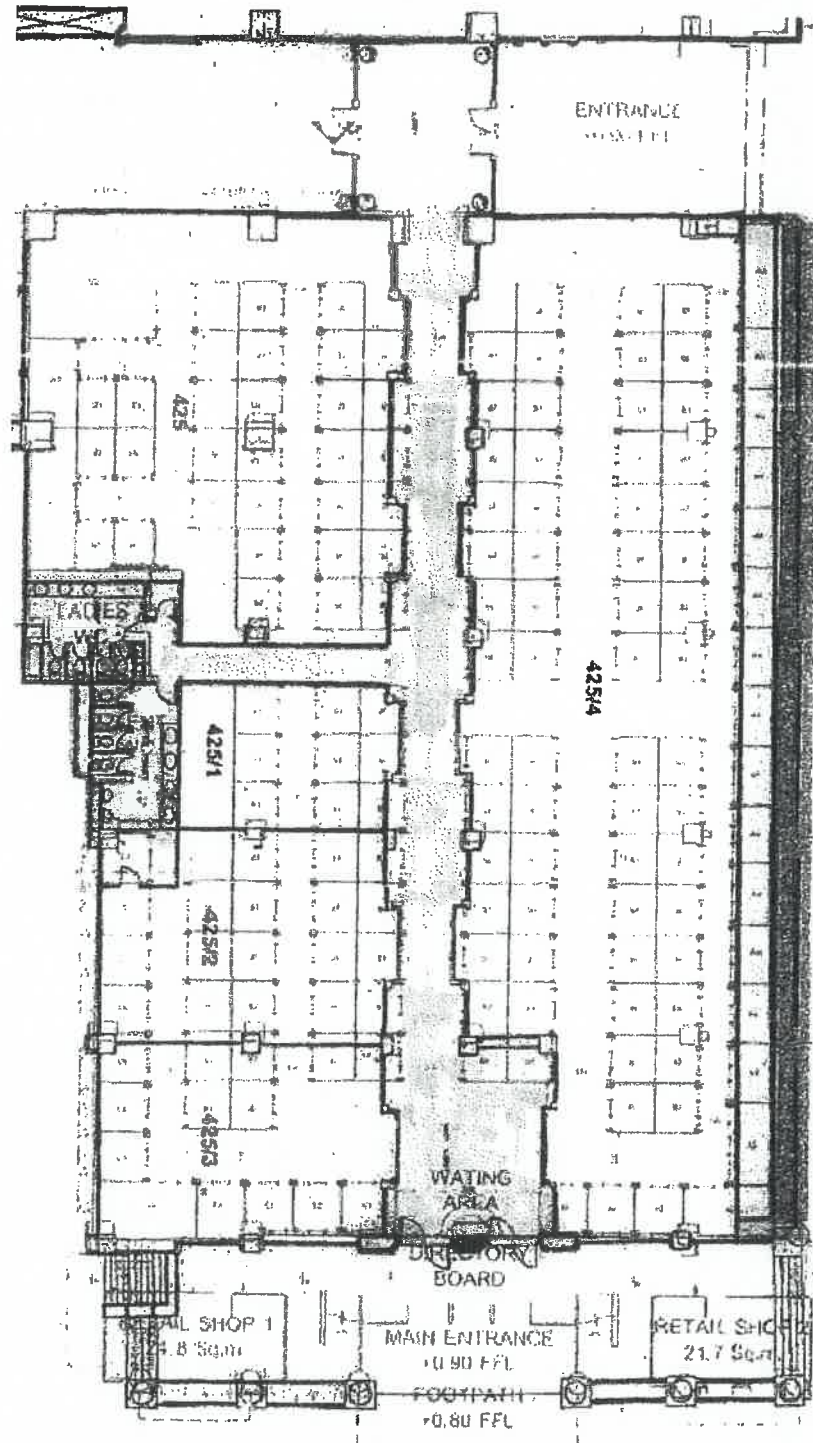


บริษัท บางกอก แวอูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

แปลนพื้นอาคาร  
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN

Mail 3



ห้องชุดเลขที่ 425, 425/1, 425/2, 425/3 และ 425/4 ชั้นที่ 1 (ตริไนตี้ มอลล์ 3)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2



บริษัท บงกค วาเลอเชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด  
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

แปลนพื้นที่อาคาร  
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN



ตำบล  
คูขันธ์(บางจัก)  
นิคม (สาธิต)  
สีพระยา (บางรัก)

กรมที่ดิน  
มาตราส่วน ๑ : ๑๐๐๐

อำเภอ บางรัก  
ค่าตัวคูณทดทศล้าน 0.99994

สำนักงานที่ดิน

เลขที่	วันที่	ปี
๑๑๑	๑๑	๒๕๖๖
๑๑๑	๑๑	๒๕๖๖



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

ระวาง  
Cadastral Map

รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN





สภาพถนนสี่ลม แยกเข้าซอยสี่ลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนสี่ลม แยกเข้าซอยสี่ลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพซอยสี่ลม 3 (ซอยพิพัฒน์) แยกเข้าซอยไม่มีชื่อ  
ทางไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 3-4)



สภาพซอยไม่มีชื่อ ถนนผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 5-6)



สภาพถนนราชีวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนราชีวาสราชนครินทร์ 3  
ทางไปสู่อู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพถนนราชีวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนราชีวาสราชนครินทร์ 3  
ทางไปสู่อู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 8)

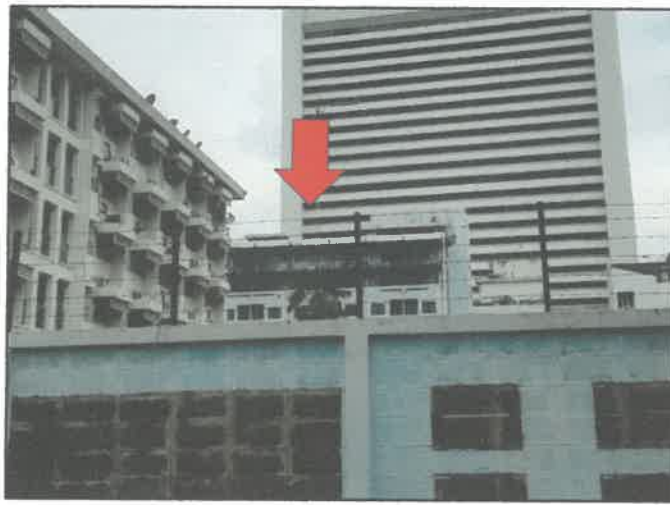




สภาพซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าอาคารชุดตรีนิดี คอมเพล็กซ์  
อาคารที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพด้านหน้าอาคารชุดตรีนิดี คอมเพล็กซ์ อาคารที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 10)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 อาคารตึกพัย 2 (อาคารโกลด์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / โถงทางเข้าอาคาร



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / โถงลิฟต์โดยสาร



สภาพภายในโถงลิฟต์โดยสาร



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

ภาพถ่าย  
Picture

รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN



สภาพโถงทางเดินภายในอาคาร



สภาพภายในห้องพัก



สภาพภายในห้องพัก



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

ภาพถ่าย  
Picture

รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN



ส่วนที่เดินเข้าไปร้านค้า Villa Market



ส่วนที่เป็นด้านหน้าเดินเข้าไปร้านค้า Villa Market

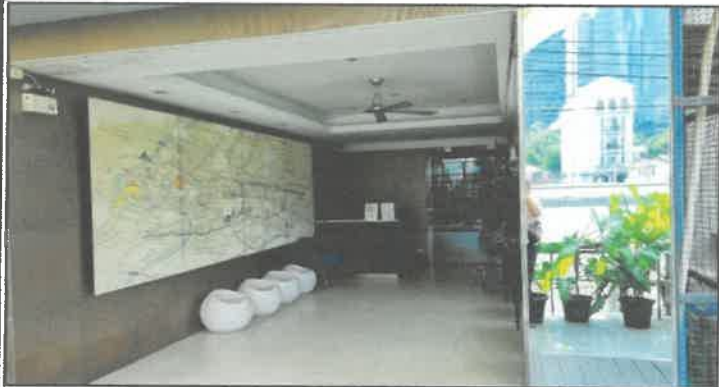


ด้านหน้าร้านค้า Villa Market





ทางเข้าชั้นใต้ดิน / สภาพภายใน



ส่วนที่เดินเข้าไปร้านค้า Villa Market



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

ภาพถ่าย  
Picture

รหัสงาน / Job Code  
2320-BK66-GEN



สภาพภายในห้องชุด / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม)



ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
เอกสารสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน)



ที่ดินเลขที่ ๒๑ ๑๐ 5136 ๓๖416-4  
เลขที่ดิน ๒๑๑๓ หน้าสำรวจ ๒๓๘๘  
ตำบล สด.ม. (สงขลา) ๒389

โฉนดที่ ๑๒๗๔๕  
เล่ม ๑๒๕ หน้า ๔๖  
อำเภอ นางรอง

### โฉนดที่ดินขยับขึ้นอีกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดินแปลงอยู่ที่ สด.ม. ตำบล สด.ม.

อำเภอ นางรอง จังหวัด สงขลา  
เจ้าพนักงานได้ทำการรังวัดผลจนถูกต้องแล้ว  
เลขที่ดิน ๒๑๑๓ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๑๐๐ ตารางวา  
ตามสำนวนรวม ๒๑/๑๐๐

หรือ  
ไร่ ๑ งาน ๖๐ ตารางวา

ที่ดินเนื้อ	๑๑ ไร่ ๖๐ ตารางวา	๒๑๑๓
ที่ดินที่	๑๑ ไร่ ๖๐ ตารางวา	๑๑๑๓
ที่ดินนอก	๑๑ ไร่ ๖๐ ตารางวา	๑๑๑๓
ที่ดินรวม	๑๑ ไร่ ๖๐ ตารางวา	๑๑๑๓

ให้ผลขึ้นโฉนดที่ดินนี้เป็นผู้สืบทอดตามกฎหมาย และต้องอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินซึ่งอยู่ในเวลานี้ และที่จะได้  
แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือบัญญัติขึ้นใหม่ในภายหลัง  
ผู้สืบทอดที่ดินแปลงนี้ ถ้าจะทำการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมประการใด ให้นำโฉนดที่ดินนี้มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่  
ตามกฎหมาย

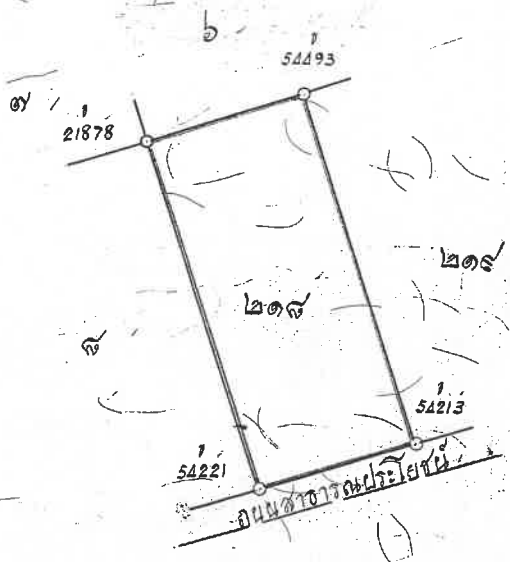
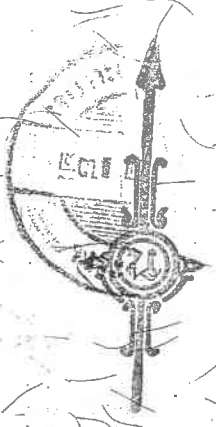
ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์กัน ผู้รับโอนตามสำนวนข้อมนี้เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินนี้ต่อไป  
โฉนดออกให้ ณ วันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๐๙ เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๐๙

*(Signatures and stamps)*

127462 2/6

ที่จำนองแพ่ง

ภาคกลาง ๑ : ๕๐๐



24 พ.ย. ๕๐๙

วิรัตน์ อภิรักษ์ / วิศวกรแผนที่  
๒๓ พ.ย. ๒๕๐๙

สารบัญจดทะเบียน

๒๕๔๖-๕/๗

5136 III 6416-4

ทศนระวาง

เลขที่คืน ๕๒๗

หน้าสำรวจ ๒๗๑๘

วันจดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	จำนวนที่ดิน ตามสัญญา			จำนวนที่ดิน คงเหลือ			โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงานที่ สำรวจ ประทับต
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๒๕	เดิกรเช่า	บริษัท สรรพ	นางวิภา	—	๑	—	—	—	—	นายวิสุทธิ วงศ์วิทย์	
ถึงทนาย	รวมส่ง	เอสเชก จำกัด	เชิดนุมนุชาติ								
พ.ศ. ๒๕๕๖	โฉนด										
วันที่ ๒๕	เช่า	นางวิภา	นางนงน	—	๑	—	—	—	—	นายวิสุทธิ วงศ์วิทย์	
ถึงทนาย	รวมส่ง	เชิดนุมนุชาติ	อสังหาริมทรัพย์								
พ.ศ. ๒๕๕๖	โฉนด		และจัดการเช่า								
			บริษัท								



ได้รับชกเว้นอากรแต่ฉบับเดิมฉบับที่ ๒๖ (ท.ค.๑๑)

อัตราภาษีฉบับใหม่ และได้ชำระค่ามิฐาทังเฉพาะแล้วตามใบเสร็จรับชำระภาษี  
เลขที่ ๒๖-๓๔๕๖๗๗๖ วันที่ ๒๔ ส.ค. ๒๕๕๖ ของสำนักงานสรรพากร

อำเภอ/เขต.....

หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๕๐๒/๓๐๑ ถว. ๗ มกราคม ๒๕๕๗

### หนังสือสัญญาขายที่ดินรวมสอง โฉนด

เลขที่ดิน 527,528 หน้าสำรวจ 2369, 2390  
 อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
 สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๕๖

ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร  
 เลขประจำตัวประชาชน 3 1004 00100 52 9 (โดยนายวิวัฒน์ สุขเจริญพรกุล แทน) ผู้ขาย  
 ระหว่าง นางวิภา เจริญอุษชาติ บิดา/มารดาชื่อ นายประสพ-นางวันดี  
 อายุ 68 ปี สัญชาติ ไทย เลขที่ 425/15 ตระกูล/ชอย - ถนน สีลม หมู่ที่ ๐๐  
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - อำเภอ/เขต เขตบางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลข โทรศัพท์ -  
 ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต เขตบางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
 กับ ภองทูนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ (โดยนายเอกกมล ณะระนอง แทน) ผู้ซื้อ  
 ชาติจีน  
 อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -  
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารทีสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 12 เลขที่ 48/21,24 ตระกูล/ชอย - ถนน สาทรเหนือ หมู่ที่ -  
 ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพฯ หมายเลข โทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ซึ่งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 422,490,000.00 บาท  
 (เงินสี่ร้อยยี่สิบสองล้านสี่แสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อ ได้ชำระและผู้ขาย ได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ เรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๓. ขาย ที่ดินพร้อม อพาร์ตเมนต์ 7 ชั้น ใต้ดิน 1 ชั้น เลขที่ 22-24 ขนาด 4598 ตารางเมตร ปูกลมา 20 ปี ปูกลบนสองโฉนด

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

บำรุงท้องที่

ข้อ ๕. ผู้ขายได้รับชำระเงินค่าที่ดินครบถ้วนแล้วโดยชำระเป็นเช็คเชิรร์เชิรร์ธนาคาร 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 ส่วนที่เงินจำนวน 1,281,869 บาท เป็นส่วนที่ต้องชำระค่าเฟอร์นิเจอร์

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน )

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้า

พยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจแล้วไม่ต่ออายุ (ลงลายมือชื่อผู้ขาย)..... (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลา 29/08/2556)

(นางรัชนี แซ่ตั้ง) (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)..... (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลา 29/08/2556)

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

นางสรวิศา มาโด (นายวิสุทธิ วงศ์...) เจ้าพนักงานที่ดิน  
 ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ



1014  
๑๒ ก.ค. ๒๕๕๕  
๐๓-๐๘๒๓/๒๒  
(ก.ส.๑๖)

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวมสองโฉนด มีกำหนดแปดปี

๐๕/๐ (นายวิสุทธิ์ วงศ์สุชาติ)

เลขที่โฉนด 12746, 12747 เลขที่ดิน 527,528 ที่นาสำราญ 2389, 2390

สาขา อ่างทอง แขวงวังจันทน์ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หนังสือสัญญาเช่านี้ได้ทำเมื่อวันที่ 12 เดือน กรกฎาคม พุทธศักราช 2555

ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ระหว่าง นางวิภา เชิดบุญญชาติ อายุ ๘7 ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ นายประจักษ์ นามประศพานาวังจันต์ เลขที่ 425/15 ตระกอก/ซอย - ถนน สีส้ม หมู่ที่ 00 ตำบล/แขวง สีส้ม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลข โทรศัทพ์ -

กับ นริศ นรรักษ์ ตรีนิคี แอสเซท จำกัด อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ - เลขประจำตัวประชาชน (โดยน.ส.รัชตวรรณ อินเภาะ (แทน) ผู้เช่า

เลขประจำตัวประชาชน ๓ 10๙4 0๐1๐๐ 52 9 (โดยนายถวัลย์ รัชตวรรณ (แทน) ผู้ให้เช่า

เลขที่ 425/15 ตระกอก/ซอย - ถนน สีส้ม หมู่ที่ 00 ตำบล/แขวง สีส้ม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลข โทรศัทพ์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่า ให้ผู้เช่า เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งหมดไว้เพื่อ

มีกำหนด 8 ปี 0 เดือน นับตั้งแต่วันที่ วันที่ทำสัญญา เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียดำเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 960,000 บาท (เงินต้นแสนหกหมื่นบาทถ้วน)

ข้อ ๓. เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 22-24 มีกำหนดระยะเวลาเช่าเป็น ๖ ปี นับแต่วันที่ 12 ก.ค. 55 ถึงวันที่ 12 ก.ค. ๖๑ เพื่อประกอบกิจการ

ข้อ ๔. เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ คิดค่าเช่าเดือนละ 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ชำระค่าเช่าทุกวันศุกร์ของทุกเดือน และให้ถือสัญญา

ข้อ ๕. ต่อท้ายเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าด้วย

หนังสือสัญญาเช่านี้ได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ ผู้เช่า )

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ชื่อพร้อมมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

-ตามหนังสือช. กง.ไทย  
ที่ สช(ชว)1523/2555  
จว.12 ก.ค. 2555

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)..... นริศ นรรักษ์ (นางสาวสุวิมล ดันดีพิลาวิชัยชัย)

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า)..... ๐๕๓๑ (นางสาวสุวิมล ดันดีพิลาวิชัยชัย)

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน)..... นายวิสุทธิ์ วงศ์สุชาติ

นางสาวสุวิมล ดันดีพิลาวิชัยชัย  
เจ้าพนักงานที่ดิน  
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

หนังสือสัญญาเช่าได้ทำต่อหน้า

ผู้เช่า

๐๕๓๑

# ต้นฉบับ

## สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ทำที่ บริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด

425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม

แขวงสีลม เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 1 กรกฎาคม 2555

สัญญาเช่านี้ทำขึ้นระหว่าง นางวิมา เชิญบุญชาติ อายุ 67 ปี บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3-1004-00100-52-9 อาศัยอยู่บ้านเลขที่ 425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด โดย นายอินทร์ฉนวน เจริญชาติ และนางอรนารถ เจริญชาติ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานอยู่บ้านเลขที่ 425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันค้ำมีข้อความจะกล่าวต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินคือ โฉนดที่ดินเลขที่ 12746 และ 12747 เนื้อที่รวม 2 งาน 01 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารพักอาศัยขนาด 7 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เลขที่อาคาร 22-24 ซอยสีพัฒนา ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ทรัพย์สิน” โดยผู้เช่าตกลงเช่าจากผู้ให้เช่าเพื่อประกอบกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ภายใต้ชื่อ “Glow 2” ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 10,000.00 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน)

ข้อ 2. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินตามรายละเอียดข้อ 1 มีกำหนดระยะเวลาเช่า 8 ปี นับแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2555 ถึงวันที่ 11 กรกฎาคม 2563

ผู้เช่าสัญญาว่าผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน กรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของค่าเช่าที่ค้างชำระนับแต่วันผิดนัดเป็นต้น ไปจนกว่าจะได้ชำระให้แก่ผู้เช่าแล้วเสร็จ

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ ถ้าไม่ชำระภายใน 7 วันหลังจากได้รับหนังสือแจ้งเตือนให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดพื้นที่และเข้าครอบครองพื้นที่ได้ทันทีและให้ถือว่าสัญญาเช่าเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว โดยผู้เช่าจะยังคงต้องชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่ค้างทั้งหมดในทันที และผู้ให้เช่าสามารถที่จะเปิดกุญแจหรือสิ่งกีดขวางใด ๆ เพื่อเข้าครอบครองพื้นที่โดยไม่ถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าในทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 3. ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการขอใบอนุญาตต่าง ๆ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการตามข้อ 1. โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

บรรดาค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ค่าธรรมเนียม ค่าอากรตามสัญญา ค่าป้ายชื่อร้าน ค่าภาษีป้าย ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ดูแลค่าใช้จ่ายทั้งหมด

สัญญาฉบับนี้  
ทำขึ้น



Trinity Assets Co., Ltd.  
บริษัท แอสเซท ตรีนิษฐ์ จำกัด



Trinity Assets Co., Ltd.  
บริษัท แอสเซท ตรีนิษฐ์ จำกัด



ที่ดินเลขที่ ๒๑๑ ๕๑๖๗๕๔/๕-๔  
 เลขที่ดิน ๒๑๑ หน้าสำเนา ๒๓๙๐  
 ตำบล กิ่งลม (กิ่งฯ) ๒๓๙๐

โฉนดที่ ๑๒๙๕๗  
 เลข ๑๒๕ หน้า ๔๓  
 อำเภอ อ่างทอง

**โฉนดที่ดินฉบับขี้ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน**

ที่ดินแปลงนี้ยกให้... ตำบล กิ่งลม

อำเภอ อ่างทอง จังหวัด พระนครศรีอยุธยา  
 เข้าพนักงานได้ทำการรังวัดพิสูจน์ภาคของแล้ว  
 เลขที่ดิน ๒๑๑ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๑๐๑ ตารางวา  
 หรือ ๒๑๑ ไร่ ๑ งาน ๑๑ ตารางวา

ทิศเหนือ	ทิศใต้	ทิศตะวันออก	ทิศตะวันตก
จดวัดอินทผลึก	จดวัดอินทผลึก	จดวัดอินทผลึก	จดวัดอินทผลึก
๖	๖	๕	๖
		ถนนหลวงวงแหวน	ถนนหลวงวงแหวน
		๒๑๕	๒๑๕

ให้คุ้มครองในดินที่คิดนี้เป็นสัมปত্তรีตามกฎหมาย และตั้งอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นตั้งแต่วันออกโฉนดนี้ และตั้งได้  
 แก่ใจเปลี่ยนแปลงหรือบุคคลอื่นใหม่ในภายหลัง  
 ผู้มีสิทธิในที่ดินแปลงนี้ ถ้าจะทำการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมประการใด ให้นำโฉนดที่ดินนี้มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่  
 ตามกฎหมาย

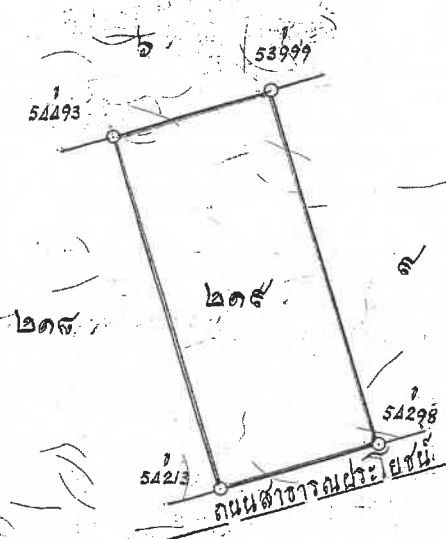
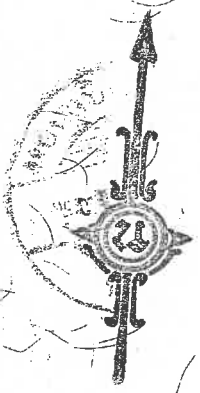
ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้รับโอนตามสำเนาข้อมอบเป็นผู้ถือโฉนดที่ดินนี้ต่อไป  
 โฉนดนี้ออกให้ ณ วันที่ ๑๖ สิงหาคม เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๔๗

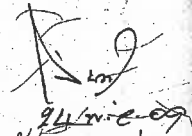
Signature and stamps of the relevant authorities.



๑๒๗๔๗-๒/๖

ที่จำนองแผนที่  
ภาคทศส่วน ๑ : ๕๐๐



  
 ๑๒๗๔๗-๒/๖  
 พงษ์เทพแผนที่  
 ๒๓ พ.ย. ๒๕๖๕

19767-717

513644

สารบัญชีจดทะเบียน  
อำเภอ

ที่ดินระวาง  
เลขที่ดิน ๕๖๘  
หน้าสำรวจ ๒๓๙๐

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๗๔๗

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา		จำนวนที่ดินคงเหลือ		โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงานที่ส่งข้อประทับ
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
วันที่ 29	เลิกเช่ารวม	บริษัท ทรานส์	นางวันา	1	01				นายวิสุทธิ วงศ์
สิงหาคม	รองโอน	นายเวท จำกัด	เชษฐภคสมบัติ						นายวิสุทธิ วงศ์
พ.ศ. 2556									
วันที่ 29	ขายรวม	นางวันา	ทองพูนรวมสงขลา	1	01				นายวิสุทธิ วงศ์
สิงหาคม	รองโอน	เชษฐภคสมบัติ	บริษัทรับและสิทธิการเช่า						นายวิสุทธิ วงศ์
พ.ศ. 2556			บริษัท ทรานส์						



นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ  
(นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวมสอง โฉนด มีกำหนด แปร ปี

ที่ดิน  
โฉนดเลขที่ 12746, 12747 เลขที่ที่ดิน 527,528  
ตำบล สาทร อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 12 เดือน กรกฎาคม พุทธศักราช 2555  
ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เลขที่ ๓ 1004 ๐๐10๐ ๕29 (เดิมเลขที่ ๓ ๑๐๐๔ ๐๐๑๐๐ ๕๒๙) ผู้ให้เช่า  
ระหว่าง นางวิภา เจริญชูชาติ บิดามารดาชื่อ นายประสพ-นางวันดี ผู้ให้เช่า  
อายุ 67 ปี สัญชาติ ไทย เลขที่ 425/15 ตรอก/ชอช (นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ)  
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - อำเภอ/เขต เขตบางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์  
คำบล/เลขวง สีส้ม อำเภอ/เขต อำเภอ/เขต กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์  
กับ นรวรวิทย์ ตรีนิคี แอสเซท จำกัด เลขประจำตัวประชาชน (โยชน.ส.รัชตวรรษ มั่นละระ แทน) ผู้เช่า  
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -  
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 425/15 ตรอก/ชอช สิริวิสุทธิ์ แสงวน ถนน สีลม หมู่ที่  
คำบล/เลขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้  
ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าที่ดินแปลงที่แสดงในร่างสัญญาเช่า  
มีกำหนด 8 ปี 0 เดือน นับตั้งแต่วันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๕  
ข้อ ๒. ผู้เช่าขอมเสียดำเนินการในเอกสารแนบมา (ฉบับที่ ๑) ๒๕๐,๐๐๐.๐๐ บาท  
ข้อ ๓. เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีพื้นที่ ๒๒-๒๔ มีสำนักงานทะเบียนที่ดิน ปี พ.ศ. ๒๕๕๕  
ข้อ ๔. เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ คิดค่าเช่าเดือนละ ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาท) ระยะเวลาเช่าเป็นปี  
ข้อ ๕. ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของผู้เช่า  
หนังสือสัญญานี้ ได้ทำเป็นสามฉบับ มีฉบับนี้ส่งมอบ สำหรับสำนักงานที่ดินที่ให้เช่าและผู้ให้เช่าและผู้เช่า  
(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่าและเอกสารแนบมาเรียบร้อยแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลงนามไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

-ตามหนังสือร.กรุงเทพฯ  
ที่ สช(สว)1523/2555  
ฉว.12 ก.ค. 2555

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า).....  
(ลงลายมือชื่อผู้เช่า).....  
(ลงลายมือชื่อพยาน).....นางสาวสุวิมล ดันดีพลาวิชาชีพ  
(ลงลายมือชื่อพยาน).....นางวรรณณี ศีระกัญญ์ไญยศ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

นายวิสุทธิ์ วงศ์วุฒิ  
เจ้าพนักงานที่ดิน  
กระทรวงมหาดไทย



หนังสือสัญญาขายที่ดินรวมสอง โฉนด

ที่ดิน  
โฉนดเลขที่ 3147, 43104 เลขที่ดิน 73,544 หน้าสำรวจ 531, 5333  
ตำบล ภาษี อำเภอบางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร  
ระหว่าง บริษัทครีมีตี้ แอสเซท จำกัด (โดยนายทักษิณ ปุณยานุเดช แทน) ผู้ขาย  
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -  
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 425/15 ตรอก/ซอย สิริจตุตถาวง ถนน - หมู่ที่ -  
ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ 02-235-4870-9  
เลขประจำตัวประชาชน -  
กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ครีมีตี้ (โดยนายเอกชัย ไรตพิทยสุนนท์ แทน) ผู้ซื้อ  
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -  
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารสยามพวักเวอร์จิ้น เลขที่ 989 ตรอก/ซอย - ถนน พระราม 1 หมู่ที่ -  
ชั้น 24

ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -  
ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้  
ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งหมดเป็นราคาเงิน 553,210,000.00 บาท  
ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นี้ในราคาเงินดังกล่าวโดยได้รับเงินค่าตัวครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว  
ข้อ ๓. ชาย ที่ดินพร้อม โรงแรม เลขที่ 350 ซอย 57/6 ซ. 12314 ถนนสายปทุมวัน  
ข้อ ๔. และ ที่จอดรถในอาคาร ขนาดเนื้อที่ 1554 ตารางเมตร รอยต่อที่ดินและแนวออกหาประโยชน์  
ข้อ ๕. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้มาโดยวิธีอื่น ๆ แล้วแต่จะปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินฉบับนี้  
ข้อ ๖. ชำระเงินและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ดินเลขที่ 0015318, 0015323, 0015324, 0015325, 0015326,  
ข้อ ๗. 0015329 ลงวันที่ 24 ต.พ. 2554 จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 660,255,380 บาท ส่วนที่เหลือชำระเป็นเงินสด(เช็คที่สั่งจ่ายชำระค่าที่ดิน

รวมกับซื้อท้องที่)  
ข้อ ๘. การจดทะเบียนขายรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือ 0.01 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 2(7)(ข)  
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีชื่อพร้อมตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ  
(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน )

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้า  
พยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) ..... (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว23/02/2554)  
(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) ..... (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว23/02/2554)  
(ลงลายมือชื่อพยาน) .....  
(ลงลายมือชื่อพยาน) ..... นางจรรณงศ์ ศิวะภิญโญยศ

..... เจ้าพนักงานที่ดิน  
(นางรุ่งอรุณ ปิ่นสมบูรณ์)  
ปะทับตราตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจแล้วไม่มีข้อขัดแย้ง  
13  
สัญญาฉบับนี้  
หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า  
๒๔ 7 ๕๕

ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าบริการ ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์และ  
ส่วนหนึ่งของผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบและผู้เช่าจะต้องชำระภายใน 7 วันหลังจากได้รับ  
หากสิ้นสุดสัญญาเช่าผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในกรณีที่ยังค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งสิ้น

ข้อ 5. ผู้เช่าต้องรักษาทรัพย์สินที่เช่าเสมือนเช่นวิญญูชนจะพึงดูแลทรัพย์สินของตนเอง รวมทั้ง  
ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ติดต่อกการเช่า ไม่ว่าจะเป็นการซ่อมแซมเล็กน้อยหรือเป็นการ  
ซ่อมแซมใหญ่ที่เกิดจากความรับผิดชอบของผู้เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น และจะทำการซ่อมแซมโดย  
พื้นที่ที่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องเกิดขึ้น ทั้งนี้ไม่รวมถึงการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินที่เช่า ถ้าผู้เช่ามีความ  
ประสงค์จะคัดแปลงหรือเพิ่มเติมสิ่งใดลงไปอีก ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนจึงจะทำ  
ได้

ข้อ 6. บรรดาสิ่งก่อสร้างหรือซ่อมแซมลงในทรัพย์สินที่เช่า เมื่อผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่า  
แล้ว ห้ามรื้อถอนหรือทำลายเป็นอันขาด โดยสิ่งก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าวนั้นตกเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยผู้  
เช่าจะเรียกค่าเสียหายใด ๆ ไม่ได้เลย

ข้อ 7. ผู้เช่าตกลงว่าเพื่อเป็นการประกันความเสียหาย การประกันการชำระค่าเช่า และการ  
ปฏิบัติตามสัญญาตลอดจนภาระผูกพันอื่นใดที่ผู้เช่ามีอยู่ตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องวางเงินเป็นประกันจำนวน.....  
บาท ไว้กับผู้ให้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยชำระในวันทีลงนามในสัญญา อนึ่ง เงินจำนวนดังกล่าวจะไม่ได้รับ  
ดอกเบี้ยใด ๆ ผู้ให้เช่าจะชำระเงินประกันนี้คืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดการเช่าภายใน 45 วัน หากผู้เช่าไม่ได้ชำระ  
ค่าเช่า ค่าใช้จ่ายหรือค่าปรับอื่นใด และผู้เช่าได้ทำการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า

ข้อ 8. ตามสัญญานี้ ผู้เช่าขอสัญญาว่า  
8.1 ผู้เช่าจะไม่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อจุดประสงค์อื่นนอกเหนือจากกิจการของผู้เช่า ผู้เช่า  
จะไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นใช้ทรัพย์สินที่เช่า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้เป็นที่ดำเนินธุรกิจ โดย  
มิได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อน และผู้ให้เช่าขอสงวนสิทธิในการห้ามบุคคลใด ๆ  
หรือทรัพย์สินใดที่เป็นของผู้เช่าเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเห็นว่าอาจเป็นอันตรายต่อผู้เช่ารายอื่นหรือต่อทรัพย์สิน  
ที่เช่า เมื่อได้รับหนังสือแจ้งเตือนจากผู้ให้เช่าแล้วผู้เช่าจะได้อพยพย้ายบุคคลหรือทรัพย์สินดังกล่าวออกไปจาก  
ทรัพย์สินที่เช่าทันทีโดยผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพื่อการนี้เองทั้งสิ้น

8.2 ผู้เช่าต้องจัดการภายในบริเวณทรัพย์สินที่เช่า มิให้มีสิ่งโสโครกมีกลิ่นเหม็นและ  
ไม่กระทำอีกที่กจนผู้อื่นได้รับความรำคาญปราศจากความปกตติสุขและไม่เก็บรักษาสิ่งที่เป็นเชื้อเพลิงที่ไม่ใช้การ  
ประกอบกิจการและไม่กระทำกรอื่นใดที่หวาดเสียวน่าจะเป็นอันตรายแก่ผู้ใกล้เคียง

8.3 ผู้เช่าให้สัญญาว่าจะใช้ประโยชน์ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าด้วยความสงบเรียบร้อย  
ไม่กระทำหรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการใด ๆ ภายในหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าโดยขัดต่อกฎหมาย  
ศีลธรรมอันดี หรือโดยเป็น หรืออาจเป็นเหตุให้เป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัย เป็นที่น่ารังเกียจ หรือก่อให้เกิด  
ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ใกล้เคียงทรัพย์สินที่เช่า

8.4 ผู้เช่าได้ตรวจสอบและรู้ถึงสภาพของทรัพย์สินที่เช่าเป็นอย่างดีแล้ว และได้รับ  
ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวในสภาพดี

ข้อ 9. ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้เสมอ การเข้า  
ตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าของผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าจะมีสิทธิเข้าตรวจสอบบริเวณทรัพย์สินที่เช่าใน  
ช่วงเวลาอันสมควร และในช่วง 60 วันก่อนจะหมดอายุสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิพบบุคคลอื่นเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่  
เช่าในกรณีที่ไม่มีการเจรจาหรือไม่มีการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า

สัญญาเช่า  
Sml.

*[Handwritten Signature]*



*[Handwritten Signature]*

**สำเนาถูกต้อง**  
*[Handwritten Signature]*  
*[Handwritten Signature]*  
  
Unity Assets Co., Ltd.  
บริษัท อูนิตี้ แอสเสท จำกัด

ผู้เช่า ผู้เช่าตกลงว่าเพื่อเหตุผลทางด้านความปลอดภัย บรรดาพนักงาน  
ผู้เช่าและ/หรือแต่งเครื่องแบบประจำเพื่อให้ผู้เช่าหรือตัวแทนขอตรวจสอบได้


11. การติดต่อกับ การส่งจดหมายหนังสือบอกกล่าวใด ๆ ที่คู่สัญญาจะมีไปถึงต่อกันต้อง  
ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญา หรือสถานที่ที่เช่าตามสัญญา

ข้อ 12. ถ้าผู้เช่าประพฤติด่วนละเมิดสัญญาแม้แต่เพียงข้อหนึ่งข้อใด หรือกระทำผิด หรือ  
ผิดประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้ายึดครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้  
กลับและมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันที

ข้อ 13. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่า นอกจากที่ปรากฏรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญา  
นี้แล้ว มิได้มีการตกลงหรือมีเงื่อนไขอื่นใดด้วยวาจา หรือลายลักษณ์อักษรนอกเหนือไปจากนี้ การแก้ไข  
เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อความในสัญญานี้ จะกระทำได้อีกเมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทำเป็นลายลักษณ์อักษร  
และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าด้วย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจ  
ข้อความโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ณ วัน เดือน ปี ที่กล่าวข้างต้น คู่สัญญาต่าง  
ฝ่ายต่างเก็บรักษาไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า  
(นางวิณา เชิดบุญชาติ)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า  
(บริษัท ครีนิตี้ แอสเซท จำกัด)  
  
Trinity Assets Co., Ltd.  
บริษัท ครีนิตี้ แอสเซท จำกัด

ลงชื่อ.....พยาน  
( มงคลพรณี ดุจคาม )

ลงชื่อ.....พยาน  
( นภาพรฉัตร ประพาศ )

สำเนาถูกต้อง  
Siml.

สำเนาถูกต้อง  


  
Trinity Assets Co., Ltd.  
บริษัท ครีนิตี้ แอสเซท จำกัด



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

**ราคาประเมินที่ดิน**

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 12747 หน้าสำรวจ : 2390

อำเภอ/เขต : บางรัก

ตำบล/แขวง : สาทร

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 6416 แผ่นที่ : 04

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 528

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-1-1.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 280,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 28,280,000



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

**ราคาประเมินที่ดิน**

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 12746 หน้าสำรวจ : 2389

อำเภอ/เขต : บางรัก

ตำบล/แขวง : สาทร

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 6416 แผนที่ : 04

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 527

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-1-0.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 280,000

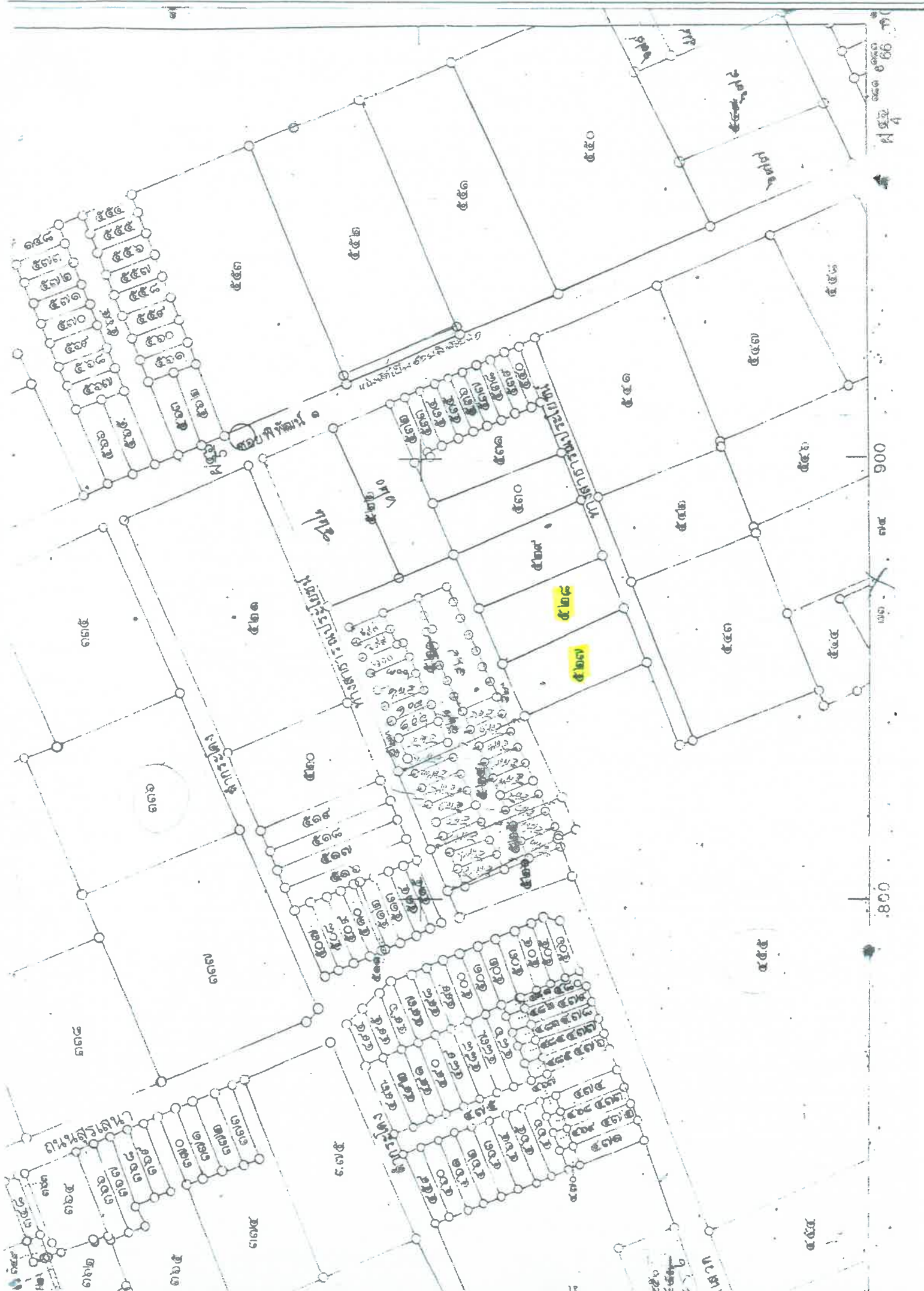
ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 28,000,000





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

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



പാലക്കാട് ജില്ല

900

800

കേരളം

ทรัพย์สิ้นส่วนที่ 2  
เอกสารสิทธิ์ (อ.ช.2)



สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรรมสิทธิ์ที่ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕ ซอยอาคารชุด ๓๖/๒ ถนนพหลโยธิน อำเภอ นนทบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประช
วันที่ ๑๓ มี.ค. ๒๕๓๖ พ.ศ. ๒๕๓๖	จำหน่าย เป็นปรกติ	บริษัท อริกาพย์ คอมเพคท์ จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย	2/10 (นางประนอม แต่งน้อย)
	นิติบุคคลรวม	บริษัท อริกาพย์ คอมเพคท์ จำกัด		
	ทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๖/๒ ม.๖ ต.บางพลีใหญ่ อ.เมือง นนทบุรี		
		โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๖/๒ ม.๖ ต.บางพลีใหญ่ อ.เมือง นนทบุรี		
		โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๖/๒ ม.๖ ต.บางพลีใหญ่ อ.เมือง นนทบุรี		
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท อริกาพย์ คอมเพคท์ จำกัด	ด.ม.ท. (นางวิภากร คงสาขะกุล)
	ฉันทนอสังหาฯ	ห้องชุดที่ ๓๓ อาคารจันทน์งามสัญญา จำนวนชั้นบนรวมวันที่ ๒๓ มี.ย. ๒๕๒๘ โดยมีบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลง วันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	จำกัด	
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท อริกาพย์ คอมเพคท์ จำกัด	ด.ม.ท. (นางวิภากร คงสาขะกุล)
	ที่ดินนิติกรรม	ห้องชุดที่ ๓๓ อาคารจันทน์งามสัญญา จำนวนชั้นบนรวมวันที่ ๒๓ มี.ย. ๒๕๒๘ โดยมีบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลง วันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	จำกัด	
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท อริกาพย์ คอมเพคท์ จำกัด	ด.ม.ท. (นางวิภากร คงสาขะกุล)
	ที่ดินนิติกรรม	ห้องชุดที่ ๓๓ อาคารจันทน์งามสัญญา จำนวนชั้นบนรวมวันที่ ๒๓ มี.ย. ๒๕๒๘ โดยมีบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลง วันที่ ๒๔ ม.ค. ๒๕๓๕	จำกัด	

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก





4/25/11 - 2/3

ผู้รับมอบหมาย

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำบัตร
27 ส.ย. 2528	จำหน่าย เป็นประกัน  (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง  ที่ดินแปลงนี้การจำหน่ายยังคงมีอยู่ ตามสัญญา จำกัด 27 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันทน์  (นายอารักษ์ บุณยชัยสุร) 2528
28 ส.ย. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง  ที่ดินแปลงนี้การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันทน์  (นายอารักษ์ บุณยชัยสุร)
- 2 ก.ค. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง  ที่ดินแปลงนี้การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันทน์  (นายอารักษ์ บุณยชัยสุร)
- 9 ก.ค. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง  ที่ดินแปลงนี้การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนันทน์  (นายอารักษ์ บุณยชัยสุร)
26 ส.ย. 2531	ชำระเงินจาก จำนองเป็น ประกันครั้งที่ ...	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	นางพวงเพชร เจริญวิริยะภาพ  (นายอารักษ์ บุณยชัยสุร)
	ห้องชุดนี้รับบริการ และบันทึกลงขันเงินจำนอง เป็นเงิน คือเงินทั้งหมดในโฉนด ...	หน้าจำหน่ายตามสัญญาจำหน่าย 26 ส.ย. 2531	27 ส.ย. 2528	มีใบต่อหน้า ๑  นางพวงเพชร เจริญวิริยะภาพ (นางพวงเพชร เจริญวิริยะภาพ)



สำรับอนุญาตทะเบียน (ใบต่อ)

กรมที่ดินท้องที่เลขที่ ๔๒๕/๑ ใช้อาคารที่ ต.วังน้ำร้อน อ.อมพเหล็กร้อยเอ็ด จ.ยโสธร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำ
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท อรัญทรัพย์ ออมพเหล็กร้อยเอ็ด จำกัด	จกคคค (นางวิภาพร คงมีชัย)
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท อรัญทรัพย์ ออมพเหล็กร้อยเอ็ด จำกัด	จกคคค (นางวิภาพร คงมีชัย)
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท อรัญทรัพย์ ออมพเหล็กร้อยเอ็ด จำกัด	จกคคค (นางวิภาพร คงมีชัย)
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท อรัญทรัพย์ ออมพเหล็กร้อยเอ็ด จำกัด	จกคคค (นางวิภาพร คงมีชัย)
วันที่ ๒๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ทำนองใหม่	บริษัท อรัญทรัพย์ ออมพเหล็กร้อยเอ็ด จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	จกคคค (นายดุสิต วรรณสุข)





425/2 - 2/4

นายอนุชิต

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำบัตร
27 ส.ย. 2528	จำหน่าย เป็นประกัน  (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย  เปลี่ยนการจำหน่ายยังคงมีอยู่ ตามสัญญาฉบับเดิม 27 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายเร กุลทนต์  (นายอนุชิต ขุ่ยชัย)
28 ส.ย. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย  ที่ดินแปลงนี้การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายเร กุลทนต์  (นายอนุชิต ขุ่ยชัย)
2 ก.ค. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย  ที่ดินแปลงนี้การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายเร กุลทนต์  (นายอนุชิต ขุ่ยชัย)
9 ก.ค. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย  ที่ดินแปลงนี้การจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายเร กุลทนต์  (นายอนุชิต ขุ่ยชัย)
26 เม.ย. 2531	เงินจาก จำหน่ายเป็น ประกันครั้ง ที่ 2	บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย	(นางพวงเพ็ชร เจริญวิจิตรกุล)  (นายอนุชิต ขุ่ยชัย)
ห้องชุดนี้รับภาระหนี้จำหน่ายตามสัญญาจำหน่าย และ และบันทึกข้อตกลงเงินจำหน่าย - ล.ว. 28 ส.ย. 2531 เป็นเงิน หนึ่งแสนสามหมื่นบาทถ้วน			27 ส.ย. 2528	มีใบต่อ.....

มีใบต่อแผนที่ ๑  
นายอนุชิต ขุ่ยชัย

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรมสิทธิห้องใต้เลขที่ ๑๒๕๖/๓ ชื่ออาคารชุด สหวิทย์ อสมเพดส์ อำเภอ หนองเรือ จังหวัด สุพรรณบุรี

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจ
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจำนอง	สหาคารรุ่งเทพ จำกัด ห้องชุดที่ ๓๓ จากกรจํานองตามสัญญา จํานองฉบับลงวันที่ ๒๓ มิ.ย. ๒๕๒๕ โดยบันทึกข้อตกลงปลดจํานองลง วันที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท สหวิทย์ อสมเพดส์ จำกัด แต่ขอเพิกถอนจํานองฉบับ เดิมลงวันที่ ๒๓ มิ.ย. ๒๕๓๕	สมท (นางวิภากร คงชีพ)
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์	สหาคารรุ่งเทพ จำกัด ห้องชุดที่ ๓๓ จากกรจํานองตามสัญญา จํานองฉบับลงวันที่ ๒๓ มิ.ย. ๒๕๒๕ โดยบันทึกข้อตกลงปลดจํานองลง วันที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท สหวิทย์ อสมเพดส์ จำกัด แต่ขอเพิกถอนจํานองฉบับ เดิมลงวันที่ ๒๓ มิ.ย. ๒๕๓๕	สมท (นางวิภากร คงชีพ)
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์	สหาคารรุ่งเทพ จำกัด ห้องชุดที่ ๓๓ จากกรจํานองตามสัญญา จํานองฉบับลงวันที่ ๒๓ มิ.ย. ๒๕๒๕ โดยบันทึกข้อตกลงปลดจํานองลง วันที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท สหวิทย์ อสมเพดส์ จำกัด แต่ขอเพิกถอนจํานองฉบับ เดิมลงวันที่ ๒๓ มิ.ย. ๒๕๓๕	สมท (นางวิภากร คงชีพ)
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์	สหาคารรุ่งเทพ จำกัด ห้องชุดที่ ๓๓ จากกรจํานองตามสัญญา จํานองฉบับลงวันที่ ๒๓ มิ.ย. ๒๕๒๕ โดยบันทึกข้อตกลงปลดจํานองลง วันที่ ๑๓ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท สหวิทย์ อสมเพดส์ จำกัด แต่ขอเพิกถอนจํานองฉบับ เดิมลงวันที่ ๒๓ มิ.ย. ๒๕๓๕	สมท (นางวิภากร คงชีพ)

๒๕/๒/๖

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

แผ่นที่.....

หน้า ข.

คดีห้องชุดเลขที่..... ชื่ออาคารชุด..... อำเภอ..... จังหวัด.....

จดทะเบียน น. เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำตบตรา
๒๑ มกราคม ๒๕๓๕	จำหน่ายโฉนด ที่ดิน	วิเชียร ศรีภักดิ์ อภิมหาเศรษฐี	สมาคมชาวไทย อภิมหาเศรษฐี	อภิมหาเศรษฐี (นายดุสิต วรรณสุข)
๒๔ สิงหาคม ค. ๒๕๔๖	โอนจากเจ้าของ รวมอสังหาริมทรัพย์	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ศรีวิทย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้โอน	วิเศษ (นายวิเศษ วัฒนศิริ)
๒๔ สิงหาคม ค. ๒๕๔๖	เช่ารวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน	บริษัท ศรีวิทย์ คอมเพล็กซ์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่า	วิเศษ (นายวิเศษ วัฒนศิริ)



25/3-4/8

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

แผ่นที่ ๑

หน้า ข.

สถิติห้องชุดเลขที่ ๑๒๕/๓ ซอยอาคารชุด ศรีวิภา ดอนเมือง อำเภอ นนทบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำบัตร
ที่ ๒๑๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	แปลงบริเวณ ที่ดินเอกชน	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด สำนักงานหน้าจรัญญู จำนวนฉบับลงวันที่ ๑๓ ก.ค. ๒๕๓๕ โดยบันทึกข้อตกลงแปลงที่ดิน วันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ศรีวิภา ดอนเมือง จำกัด	ดร. [ลายมือชื่อ] (นางวิภาพร คงสายระพี)
ที่ ๒๑๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	แปลงบริเวณ ที่ดินเอกชน	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด สำนักงานหน้าจรัญญู จำนวนฉบับลงวันที่ ๑๓ ก.ค. ๒๕๓๕ โดยบันทึกข้อตกลงแปลงที่ดิน วันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๓๕	บริษัท ศรีวิภา ดอนเมือง จำกัด	ดร. [ลายมือชื่อ] (นางวิภาพร คงสายระพี)
ที่ ๒๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	แปลงบริเวณ ที่ดินเอกชน	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด สำนักงานหน้าจรัญญู จำนวนฉบับลงวันที่ ๑๓ ก.ค. ๒๕๓๕ โดยบันทึกข้อตกลงแปลงที่ดิน วันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๓๕	ธนาคารแห่งประเทศไทย จำกัด สำนักงานหน้าจรัญญู	ดร. [ลายมือชื่อ] (นายสุชาติ วรรณสุข)
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	โอนจากจำนวน รวมสี่ห้องชุด	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารทหารไทย จำกัด แล้วจึงไปซื้อใหม่มา "ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)"	บริษัท ทริทیب คอมเพอริช จำกัด ผู้ใจตน	วิบูลย์ [ลายมือชื่อ] (นายวิบูลย์ วงศ์สุชาติ)
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	เช่ารวมสี่ห้อง ชุดมีกำหนดสาม สิบปี	บริษัท ทริทیب คอมเพอริช จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าที่ดิน ผู้เช่า	วิบูลย์ [ลายมือชื่อ] (นายวิบูลย์ วงศ์สุชาติ)



สารบัญชีจดทะเบียน (ในต่อ)

425/3-3/แผ่นดินที่.....

หน้า ก.

กรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๑๒๕/๓ ซอยอาคารชุด ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ อำเภอ เมือง

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ปร
วันที่ ๑๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๕	งานของ เป็นประกัน	บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	๒๖๑๐ (นางประนอม แสงน้อย)
	คำพิพากษาของ ศาลฎีกา	บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้รับจำนอง		
		บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้รับจำนอง		
		กรมบังคับคดี คดีที่ ๑๓ ๑/๑ ๓๕		
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ จำกัด	๑๓๓-๕ (นางวิภากร คงวชิระชัย)
	รวมสิ้นของคดี	ผู้ยื่นขอขึ้นทะเบียนการจำนองตามสัญญา จำนองฉบับลงวันที่ ๒๓ มิ.ย. ๒๕๒๕ โดยบันทึกข้อตกลงปลดจำนองลง วันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๓๕	จำกัด	
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ จำกัด	๑๓๓-๕ (นางวิภากร คงวชิระชัย)
	เกินหลักประกัน รวมสิ้นของคดี	ผู้ยื่นขอขึ้นทะเบียนการจำนองตามสัญญา จำนองฉบับลงวันที่ ๒๕ มิ.ย. ๒๕๒๕ โดยบันทึกข้อตกลงปลดจำนองลง วันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๓๕	จำกัด	
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลดจำนอง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ จำกัด	๑๓๓-๕ (นางวิภากร คงวชิระชัย)
	เกินหลักประกัน รวมสิ้นของคดี	ผู้ยื่นขอขึ้นทะเบียนการจำนองตามสัญญา จำนองฉบับลงวันที่ ๒ มิ.ย. ๒๕๒๕ โดยบันทึกข้อตกลงปลดจำนองลง วันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๓๕	จำกัด	

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

2/3-1/p

## สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำเขต
27 ต.ย. 2528	จำหน่าย เป็นประกัน  (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทรัพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย  27 ต.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์  (นายอรุณชัย บุณย์)
28 ต.ย. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทรัพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย  28 ต.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์  (นายอรุณชัย บุณย์)
- 2 ก.ค. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทรัพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย  - 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์  (นายอรุณชัย บุณย์)
- 9 ก.ค. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ศรีทรัพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย  - 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์  (นายอรุณชัย บุณย์)
26 เม.ย. 2531	เงินเป็นจาก จำหน่ายเป็น ประกันครั้งที่ 2	บริษัท ศรีทรัพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำหน่าย  26 เม.ย. 2531	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์  (นายอรุณชัย บุณย์)
ห้องชุดที่รับภาระหนี้จำหน่ายตามสัญญาจำหน่าย และบันทึกชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เงินจำหน่าย เป็นเงิน ๖๓,๐๐๐ บาท			27 ต.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์  (นายอรุณชัย บุณย์)

มีใบต่อแผ่นที่ ๑  
[Signature]



125/9-2/9

# สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำเขต
27 ต.ย. 2528	จำนอง เป็นประกัน  (ครอบจำนอง)	บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง  เปลี่ยนบันทึกจำนองเดิม ตามสัญญา จกค.ช. 27 ต.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์  (นายอารักษ์ บุณย์ศิริ)
28 ต.ย. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำนอง)	บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง  ที่ดินแปลงในการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ต.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์  (นายอารักษ์ บุณย์ศิริ)
- 2 ก.ค. 2528	จัดตั้งใหม่ หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำนอง)	บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง  ที่ดินแปลงในการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์  (นายอารักษ์ บุณย์ศิริ)
- 9 ก.ค. 2528	จัดตั้งใหม่ หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำนอง)	บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง  ที่ดินแปลงในการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์  (นายอารักษ์ บุณย์ศิริ)
26 เม.ย. 2531	รับเงินจาก จำนองเป็น ประกันครั้ง ที่ 2	บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	นางพวงเพชร เจริญวิริยะภาพ  (นายอารักษ์ บุณย์ศิริ)
ห้องชุดนี้รับภาระหนี้จำนองตามสัญญาจำนอง และบันทึกข้อตกลงชดเชยเงินจำนอง เป็นเงิน 1 ล้านบาท	หนี้จำนองตามสัญญาจำนอง เลขที่ 27 ต.ย. 2528 ชดเชยเงินจำนอง เลขที่ 26 ต.ย. 2531 1 ล้านบาท			(นายอารักษ์ บุณย์ศิริ)

มีใบต่อพนักงาน

*(Signature)*

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๘๒๕/๔ ชื่ออาคารชุด ศรีวิภา คอนโดมิเนียม อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำ
วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	จำหน่าย เป็นประกัน นิติบุคคลธรรมดา	บริษัท ศรีวิภา คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	๒/๕๑ (นางประนอม แต้มน้อย)
		หนังสือมอบอำนาจ วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๓๕ ผู้มอบอำนาจ นายสมชาย ใจดี ผู้รับอำนาจ นายสมชาย ใจดี		
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง รวมสิ้นห้องชุด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีวิภา คอนโดมิเนียม จำกัด	๑๓๓๓ (นางวิภาพร คงสุขวิทยุ)
		ต้องขูดหนี้จากทะเบียนค้ำประกัน จำนวนฉบับลงวันที่ ๒๓ มี.ย. ๒๕๓๕ โดยบันทึกข้อตกลงปลดหนี้ฉบับลง วันที่ ๒๔ มี.ย. ๒๕๓๕	จำกัด	
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง เกินหลักประกัน รวมสิ้นห้องชุด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีวิภา คอนโดมิเนียม จำกัด	๑๓๓๓ (นางวิภาพร คงสุขวิทยุ)
		ต้องขูดหนี้จากทะเบียนค้ำประกัน จำนวนฉบับลงวันที่ ๒๓ มี.ย. ๒๕๓๕ โดยบันทึกข้อตกลงปลดหนี้ฉบับลง วันที่ ๒๔ มี.ย. ๒๕๓๕	จำกัด	
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ปลอดจำนอง เกินหลักประกัน รวมสิ้นห้องชุด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด	บริษัท ศรีวิภา คอนโดมิเนียม จำกัด	๑๓๓๓ (นางวิภาพร คงสุขวิทยุ)
		ต้องขูดหนี้จากทะเบียนค้ำประกัน จำนวนฉบับลงวันที่ ๒ มี.ย. ๒๕๓๕ โดยบันทึกข้อตกลงปลดหนี้ฉบับลง วันที่ ๒๔ มี.ย. ๒๕๓๕	จำกัด	

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

แผ่นที่ ๑

หน้า ข.

สถิติห้องชุดเลขที่ ๕๒๕/๔ ชื่ออาคารชุด บริษัท คอมเพกซ์ จำกัด อำเภอ บางบัว จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ม.๑๐๑จำนอง เกินหลักประกัน รวมสิ้นของชุด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ห้องชุดบันทึกการจำนองตามสัญญา จำนวนฉบับลงวันที่ ๕ มี.ค. ๒๕๒๘ โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยจำนองลง วันที่ ๒๔ มี.ค. ๒๕๓๕	บริษัท บริษัท คอมเพกซ์ จำกัด	นายวิภากร คงไชยระกูล (นางวิภากร คงไชยระกูล)
ที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	ม.๑๐๑จำนอง คิดเงิน ๑๐๐ รวมสิ้นของชุด	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด ห้องชุดบันทึกการจำนองตามสัญญา จำนวนฉบับลงวันที่ ๑๓ มี.ค. ๒๕๓๕ โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยจำนองลง วันที่ ๒๔ มี.ค. ๒๕๓๕	บริษัท บริษัท คอมเพกซ์ จำกัด	นายวิภากร คงไชยระกูล (นางวิภากร คงไชยระกูล)
ที่ ๒๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕	คำฟ้อง เมินไม่รับ ชำระหนี้ ทั้งหมดตั้งรับ	บริษัท บริษัท คอมเพกซ์ จำกัด อ้าง	ธนาคารทหารไทย จำกัด ผู้รับฟ้อง	นายสุจิต วรรณสุข (นายสุจิต วรรณสุข)
วันที่ ๒๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๖	โอนจากรากฐาน รวมสิ้นของชุด	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารทหารไทย จำกัด ได้แปรสภาพเป็นบริษัทจำกัดมหาชน แล้วจึงใช้ชื่อใหม่ว่า "ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)"	บริษัท บริษัท คอมเพกซ์ จำกัด ผู้โอน	นายวิสุทธิ์ วงศ์วิเศษ (นายวิสุทธิ์ วงศ์วิเศษ)
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๖	เช่ารวมสิ้นของ ชุดมีกำหนดสาม สิบปี	บริษัท บริษัท คอมเพกซ์ จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าที่ดิน	นายวิสุทธิ์ วงศ์วิเศษ (นายวิสุทธิ์ วงศ์วิเศษ)



คำขออนุญาตใบแทนหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ฉบับที่ 2059

ตำแหน่งที่ดิน  
โฉนดที่ดินเลขที่ 530

ตำบล สาทร  
อำเภอ บางรัก  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งห้องชุด  
ห้องชุดเลขที่ 425/3 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 425  
ชื่ออาคารชุด ศรีวิดี คอมเพล็กซ์  
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531  
เนื้อที่ประมาณ 106.48 ตารางเมตร  
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร  
วันที่ 26 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2556  
เลขประจำตัวประชาชน (โดยนายอัครวิทย์ สงวนศักดิ์ แทน)

ข้าพเจ้า บริษัทศรีวิทย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

อายุ - ปี สัญชาติ - สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -  
อยู่ที่บ้านเลขที่ 425/15 ตรอก/ซอย สีวิบูลเสวก ถนน สีลม หมู่ที่ -  
ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ -  
หมายเลข โทรศัพท์ 081-9143399

ขอขึ้นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า

- ข้อ ๑. ข้าพเจ้าประสงค์จะขออนุญาตใบแทนห้องชุด ดังกล่าวข้างบนนี้ จึงขอลาญาติผู้ใดในกรณีให้ข้อมูลความชัดเจนจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อมูลไม่เป็นจริง ให้ใช้ข้อมูลนี้ขึ้นข้าพเจ้าในคดีอาญาได้
- ข้อ ๒. ด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน บัดนี้มีความประสงค์ขออนุญาตใบแทนห้องชุดเนื่องจากห้องชุด ฉบับผู้ถือได้สูญหายไปและได้นำพยานบุคคลมาให้ข้อมูลตามระเบียบแล้ว
- ข้อ ๓. ฉะนั้นขอให้เจ้าหน้าที่ที่ดิน ได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ส่วนค่าธรรมเนียม ข้าพเจ้ายอมเสียตามระเบียบและขอให้เจ้าหน้าที่เป็นพยานในคำขอด้วย

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ  
เลขที่ 26/08/2556)

เรียน เจ้าหน้าที่กองานที่ดิน

- ผู้ขอเป็น ผู้มีชื่อ ถือกรรม สิทธิ์
- อช. 2 วัตถุประสงค์: ดำเนินขอใบโอน
- ศ. ทางตรงไปขาย ชื่อ ผู้ขอรับว่า
- ได้โอนในหนังสือ ยื่นขอขมาลา
- ีณาการ พร้อมคำอธิบาย รายละเอียด
- ขอใบรับชื้อ มาแนบ คำขอในภายหลัง
- เชื้อน อจร รับคำขอ ประเภท 30 วัน
- ๒๒๕: ขอโอนผู้มีสิทธิ แบบขอขมา
- อช. 2 จำนวน 1 ฉบับ ขอโอนดำเนินการ
- ๓๐ ไร่

(ลงชื่อ) นางกานทิมา พิกุลขาว ผู้ถือกรรมสิทธิ์  
(นางสาวศิริกราน วงศ์)  
(ลงชื่อ) [Signature] พยาน  
(ลงชื่อ) [Signature] พยาน

ให้จ่ายแบบพิมพ์โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ชุด  
หมายเลข 52-004393 ถึง -

เขียนเรียบร้อยแล้ว  
(นางกานทิมา พิกุลขาว)  
27 ส.ค. 2556

นางกานทิมา พิกุลขาว  
๒๗ ส.ค. ๒๕๕๖

(นางสาวศิริกราน วงศ์)

๒๖ ส.ค. ๒๕๕๖

(นายปิ่น ทองทิพย์)

(นาย  
ศิริกรานศิริกราน)







สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

และ

บริษัท ตริเน็ต แอสเซท จำกัด

ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556

59 25

WEERAWONG  
WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD.

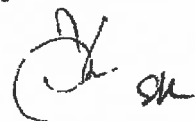
## สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 ระหว่าง

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

### อาร์มกบท

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



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

#### ข้อ 1. เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์

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

กองทุนรวมอาจละสิทธิหรือประโยชน์ในเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดได้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

#### ข้อ 2. ทรัพย์สินที่เช่าและระยะเวลาการเช่า

- 2.1 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า ตามสภาพที่เป็นอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้

### สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มยลล์ 3

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ระหว่าง

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

โดยที่

- ก. บริษัทฯ เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่เช่า (ตามที่มีนิยามด้านล่าง)
- ข. บริษัทฯ มีความประสงค์จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### 1. ทรัพย์สินที่เช่า

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

รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

#### 2. ระยะเวลาการเช่าและการค้ำอายุสัญญาเช่า

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

๑๖

จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนและการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลงให้ระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดไว้ข้างต้น แต่คู่สัญญาอาจเลื่อนกำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตามที่จำเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่เช่าทำสัญญาฉบับนี้

2.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้กองทุนรวมพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 2.1 ข้างต้น

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

### 3. ค่าเช่า

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

### 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หารประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร *ด.น.*

*17/10/2564*

5 สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาผลประโยชน์ใด ๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญาเช่าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

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

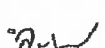
5.3 ภายใต้บังคับของข้อ 2.2 วรรคสอง ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ใช้เป็นหลักประกัน ก่อภาระผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

5.5 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่คิดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวมจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

6. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

6.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้ 

6.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร

คู่สัญญาตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง

ในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความเสียหายที่เกี่ยวข้องกฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

6.3 ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

6.4 ผู้เช่ามีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร

6.5 ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

6.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม

6.7 กองทุนรวมตกลงจะบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้งานตลอดระยะเวลาของการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเองซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียงการบำรุงรักษาและปรับปรุงภูมิทัศน์และภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่เช่า การซ่อมแซมและ

๑๗



บำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือเพื่ออำนวยความสะดวก  
ของผู้เช่า และ/หรือผู้มาใช้บริการ

7. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่  
บุคคลใดๆ ได้โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่า  
จะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มี  
เหตุผลอันสมควร

7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอก  
เช่าช่วง เว้นแต่

- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท สีมอลล์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้อง  
ชุดพื้นที่มีออลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
- (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมทางการค้าปกติของกองทุนรวม
- (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

8. การประกันภัย

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

8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกัน  
ความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance)) ก่อนหน้าที่ผู้สัญญาจะเช่าทำสัญญาฉบับนี้และ  
กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่า  
ตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย(หรือผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/หรือผู้รับ  
ประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณีโดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความ  
คุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัยแต่ละฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้น



ไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของ ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย-รวมถึงค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวกับการโอนสิทธิหรือการสกัดหลังกรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่า ดังต่อไปนี้

- 9.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้ กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- 9.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การ ดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าว ไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน
- 9.3 การที่กองทุนรวมเช่าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้ง หรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับ บุคคลอื่น

10. คำรับรองและรับประกันของผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญาและ/หรือวันจดทะเบียนการเช่า (แล้วแต่กรณี) ผู้ให้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกัน แก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- 10.1 ผู้ให้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง
- 10.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การ ดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าว ไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้ให้เช่า
- 10.3 การที่ผู้ให้เช่าเช่าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือ ฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น
- 10.4 ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยชอบในทรัพย์สินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว และ ทรัพย์สินที่เช่าเป็น ทรัพย์สินที่ปราศจากและไม่มีภาระติดพัน รวมถึงการรอนสิทธิ ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น-

๐๗

Signature

- 10.5 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้อัตลักษณ์ฉบับนี้โดยผู้ให้เขาไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้ง ผ่าฝืน และ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำสั่งขาดใด ๆ และ ผู้ให้เขาได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว
- 10.6 ผู้ให้เขาได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้อัตลักษณ์ฉบับนี้จากคู่สัญญาต่าง ๆ ของผู้ให้เขา และ/หรือบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว
- การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้อัตลักษณ์ฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เขาตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ให้เขามีอยู่กับบุคคลภายนอก
- 10.7 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวมและ/หรือหนังสือชี้ชวนเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ
- นอกจากนี้ ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มีได้เปิดเผยหรือแจ้งให้กองทุนรวมทราบ ซึ่งการที่มีได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าตามที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวมและ/หรือหนังสือชี้ชวน
- 10.8 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าที่ผู้ให้เขา ส่งมอบให้แก่กองทุนรวมเป็นข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ
- 10.9 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเข้า ผู้ให้เขา ไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากผู้เข้า/ผู้ให้บริการพื้นที่รายย่อย (ถ้ามี) ภายใต้อัตลักษณ์ฉบับนี้กับผู้เข้า/ผู้ให้บริการพื้นที่รายย่อย
- 10.10 ในวันจดทะเบียนการเข้า ผู้ให้เขามีได้ค้างชำระค่าสาธารณูปโภค ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีอื่น ๆ ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้า
- 10.11 ทรัพย์สินที่เข้า และ/หรือผู้ให้เขา ไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการศึกษาตามสัญญาฉบับนี้
- 10.12 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้อัตลักษณ์ฉบับนี้โดยผู้ให้เขา ไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลข้อจลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- 10.13 ผู้ให้เขามีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับ

๑๗

๑๗

การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เขา รวมถึงการก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง การเปิดใช้งาน การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เขา และใบอนุญาต และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา

10.14 ผู้ให้เขามีได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เขา

ผู้ให้เขามีได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เขาระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน

10.15 ในการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เขาของผู้ให้เขา ผู้ให้เขาได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป

10.16 ผู้ให้เขามีได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เขา มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม

10.17 ผู้ให้เขาไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิถือว่ากองทุนรวมในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

10.18 ผู้ให้เขาได้ดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เขาพร้อมสำหรับการลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนหรือในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้แก่ การดำเนินการจดทะเบียนปลดค้างของทรัพย์สินที่เขาที่ติดค้างของเป็นประกันอยู่กับธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ

10.19 ในกรณีที่น่าสงสัยที่จริงว่าผู้ให้เขาปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าก่อนหรือภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ก็ตาม ผู้ให้เขาตกลงเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้คืนดี ถูกต้องและเป็นที่ยอมรับด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เขาเองทั้งสิ้น รวมถึงรับผิดชอบในความเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันดังกล่าว

## 11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

11.1 ผู้เขามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เขาตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ *ณ*

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

11.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า ออกรงสมุดบัญชี และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับภาระจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

11.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

## 12. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

12.1 ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้

12.2 ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

12.3 สัญญาซื้อขายเฟอ์กันเจอร์ วัสดุ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของห้องชุด พื้นที่ มอสลัส 3 ซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้ให้เช่าและกองทุนรวมสิ้นสุดลง

12.4 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีการต่ออายุการเช่าออกไป

12.5 ผู้สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ มีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ

## 13. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 12 ผู้สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

13.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 12.1 ข้อ 12.2 หรือข้อ 12.3 ของสัญญาฉบับนี้

o.w

คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ประพฤติดิตสัญญาจะแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติดิตสัญญาทราบถึงการปฏิบัติสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง และหากคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติดิตสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ และ/หรือ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายประพฤติดิตสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกชดเชยค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่าได้รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

- 13.2 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 12.4 หรือข้อ 12.5 ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้
- 13.3 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในกรณีใด ๆ ผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นพร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งกับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม

14. ข้อตกลงเกี่ยวกับการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาฉบับนี้ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อกองทุนรวมบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนให้แก่กองทุนรวม

15. สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วนและกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้

- (1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่
- (2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกชดเชยให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ดังกล่าว มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิด

๑๖

คำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้

- (3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยะเวลาการเช่าได้

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

16. การแยกต่างหากของสัญญา

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

17. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญานี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพ์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญานี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

๑๖

*Signature*

3. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

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

18.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ โดยที่บุคคลดังกล่าว ตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

18.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

18.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

19. คำบอกกล่าว

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

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญานี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริบีดี

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

โทรศัพท์ : 02-659-8888

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

OL

*Signature*



หากส่งให้ผู้ให้เช่า  
บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด

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

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งค่าบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

20. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญานี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

21. กฎหมายที่ใช้บังคับ


สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย


*Handwritten signature*

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

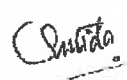
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้

บริษัท ตริณีตี้ แอสเซท จำกัด

  
นายธีรพันธุ์ จิตपालาน

  
นางอนนารถ เว็ดบุญชาติ



  
นางสุริศา สุริโยตร



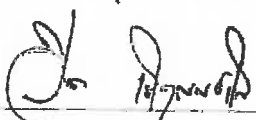
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด  
FINANSA ASSET MANAGEMENT LIMITED

  
นายอินทร์นอม เว็ดบุญชาติ

พยาน

  
นายเอกกมล ณ ระนอง

พยาน

  
นางวิณา เว็ดบุญชาติ

เอกสารแนบท้าย 1  
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

1. ห้องชุดที่เช่า

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

รายละเอียดของชุด	ห้องชุดเลขที่ 425
ชั้นที่	1
เนื้อที่ประมาณ	247.51 ตารางเมตร
ความสูง	3.00 เมตร
อัตราส่วนแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	0.52 ส่วนใน 100 ส่วน

24  
Sutata

สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

และ

บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556

### สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ระหว่าง

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

โดยที่

- ก. บริษัทฯ เป็นผู้มกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่เช่า (ตามที่มีนิยามด้านล่าง)
- ข. บริษัทฯ มีความประสงค์จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### 1. ทรัพย์สินที่เช่า

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

รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

av  
Smita


## 2. ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า

- 2.1 บริษัทฯ ตกลงให้เช่า และกองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่าโดยคู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนและการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลงให้ระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดไว้ข้างต้น แต่คู่สัญญาอาจเลื่อนกำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตามที่จำเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่เช่าทำสัญญาฉบับนี้
- 2.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้กองทุนรวมพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 2.1 ข้างต้น

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

## 3. ค่าเช่า

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

2-1  


4. **วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า**

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับ ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร

5. **สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า**

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาผลประโยชน์ใด ๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญาเช่าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

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

5.3 ภายใต้บังคับของข้อ 2.2 วรรคสอง ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ใช้เป็นหลักประกัน ก่อภาระผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

5.5 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ตัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวมจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

## 6. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

6.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้

6.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร

คู่สัญญาตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง

ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

6.3 ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

6.4 ผู้เช่ามีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร

6.5 ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร



- 6.6 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และ สิ่งแวดล้อม
- 6.7 กองทุนรวมตกลงจะบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเองซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบำรุงรักษาและปรับปรุงภูมิทัศน์และภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่เช่า การซ่อมแซมและบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือเพื่ออำนวยความสะดวกของผู้เช่า และ/หรือผู้มาใช้บริการ

## 7. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

- 7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่
- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท สีสมอลล์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
  - (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมทางการค้าปกติของกองทุนรวม
  - (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

## 8. การประกันภัย

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

aw  
Sutiridn

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

#### 9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันทำสัญญาและวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่า  
ดังต่อไปนี้

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

#### 10. คำรับรองและรับประกันของผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญาและ/หรือวันจดทะเบียนการเช่า (แล้วแต่กรณี) ผู้ให้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกัน  
แก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

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

- 10.3 การที่ผู้ให้เข้าเข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้ให้เข้าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น
- 10.4 ผู้ให้เข้าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยชอบในทรัพย์สินที่เข้าแต่เพียงผู้เดียว และ ทรัพย์สินที่เข้าเป็นทรัพย์สินที่ปราศจากและไม่มีภาระติดพัน รวมถึงการรอนสิทธิ ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น
- 10.5 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เข้าไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้ง ฝ่าฝืน และ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำสั่งศาลใด ๆ และ ผู้ให้เข้าได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว
- 10.6 ผู้ให้เข้าได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้จากคู่สัญญาต่าง ๆ ของผู้ให้เข้า และ/หรือบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว
- การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เข้าตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ให้เข้ามีอยู่กับบุคคลภายนอก
- 10.7 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวมและ/หรือหนังสือชี้ชวนเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ
- นอกจากนี้ ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มีได้เปิดเผยหรือแจ้งให้กองทุนรวมทราบ ซึ่งการที่มีได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าตามที่ปรากฏในโครงการจัดการกองทุนรวมและ/หรือหนังสือชี้ชวน
- 10.8 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าที่ผู้ให้เข้า ส่งมอบให้แก่กองทุนรวมเป็นข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ
- 10.9 ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเข้า ผู้ให้เข้า ไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากผู้เข้า/ผู้ให้บริการพื้นที่รายย่อย (ถ้ามี) ภายใต้สัญญากับผู้เข้า/ผู้ให้บริการพื้นที่รายย่อย
- 10.10 ในวันจดทะเบียนการเข้า ผู้ให้เข้ามิได้ค้างชำระค่าสาธารณูปโภค ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีอื่น ๆ ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้า
- 10.11 ทรัพย์สินที่เข้า และ/หรือผู้ให้เข้า ไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

๑๗  
Sulita

- 10.12 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่า ไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลข้อจลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- 10.13 ผู้ให้เช่ามีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงการก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง การเปิดใช้งาน การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และใบอนุญาต และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา
- 10.14 ผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า
- ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน
- 10.15 ในการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป
- 10.16 ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ามีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม
- 10.17 ผู้ให้เช่าไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่ากองทุนรวมในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- 10.18 ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าพร้อมสำหรับการลงทุน เป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนหรือในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้แก่ การดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองทรัพย์สินที่เช่าที่ติดจำนองเป็นประกันอยู่กับธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ
- 10.19 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าก่อนหรือภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ก็ตาม ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้คืนดี ถูกต้องและเป็นที่ยอมรับด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเองทั้งสิ้น รวมถึงรับผิดชอบในความเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันดังกล่าว

11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

- 11.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ
- ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุนรวมตกลงจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ให้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า
- 11.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา
- 11.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

12. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

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

av  
Sutirto

13. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 12 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 13.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 12.1 ข้อ 12.2 หรือข้อ 12.3 ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ประพฤติดังสัญญาจะแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติดังสัญญาทราบถึงการปฏิบัติสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง และหากคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติดังสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ และ/หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายประพฤติดังสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่าได้รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 13.2 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 12.4 หรือข้อ 12.5 ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้
- 13.3 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในกรณีใด ๆ ผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นพร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งกับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม

14. ข้อตกลงเกี่ยวกับการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาฉบับนี้ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อกองทุนรวมบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนให้แก่กองทุนรวม

15. สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วนและกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้

- (1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่

อ.ว  
Sudato

(2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ดังกล่าว มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้

(3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยะเวลาการเช่า

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

#### 16. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์ และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ฉบับนี้

aw  
Sintata

17. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าจะแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่าง คู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะ ร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการ เปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

18. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษา ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับสัญญานี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้สงวนไว้หรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบ ในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

18.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อ ประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็น ความลับเช่นเดียวกัน

18.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีก ฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนว ทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

18.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

19. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ตั้งที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำ บอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอก กล่าวให้ถือว่ามีผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นใน กรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญานี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอก กล่าวด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

av  
Sutcho



หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

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

โทรศัพท์ : 02-659-8888

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากส่งให้ผู้ให้เช่า

บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

ที่อยู่ : 425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02 235 4870-7

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง  
ทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้  
คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งค่าบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้ง  
เปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

## 20. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่า  
การไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

## 21. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

๑๗  
Sintato

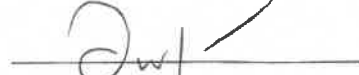
สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด



นายสิรินทร์ จิตตาลาน



นางอรนารก เชิดบุญชาติ



นางสุธิดา สุริยอด



นายอินทร์นอม เชิดบุญชาติ



พยาน

พยาน



นายเอกกมล ณ ระนอง



นางวิณา เชิดบุญชาติ

**เอกสารแนบท้าย 1**  
**รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า**

1. ห้องชุดที่เช่า

ห้องชุดเลขที่ 425/1 425/2 425/3 และ 425/4 ตั้งอยู่ในอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 425 ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารชุดซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบล สีลม (สาทร) อำเภอ บางรัก กรุงเทพมหานคร โดยห้องชุดแต่ละห้องมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

*aw*

*Sutda*



ที่ สจ.4066059

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร  
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

## หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทนี้ได้จดทะเบียน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นนิติบุคคลประเภท  
บริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2528 ทะเบียนเลขที่ 0105528014009 (เดิมเลขที่ 1401/2528)  
ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียนนิติบุคคล ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท ดรีทีย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด
2. กรรมการของบริษัทมี 3 คน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้
  1. นายอินทร์นอม เข็ดบุญชาติ
  2. นางอรนารด เข็ดบุญชาติ
  3. นางวีณา เข็ดบุญชาติ/

3. จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน  
และประทับตราสำคัญของบริษัท/

4.ทุนจดทะเบียน 300,000,000.00 บาท / สามร้อยล้านบาทถ้วน/

5. สำนักงานแห่งใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก  
กรุงเทพมหานคร/


6. วัตถุประสงค์ของบริษัทมี 27 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้จำนวน 2 แผ่น  
โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารและประทับตราสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทเป็นสำคัญ

ออกให้ ณ วันที่ 8 ตุลาคม พ.ศ. 2556



สำเนาถูกต้อง

รายการข้อควรทราบของนิติบุคคลมีดังนี้

  
  
บริษัท สี่โพธิ์ คอมเพล็กซ์ จำกัด  
SIRIPOH COMPLEX CO., LTD.



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์  
Department of Business Development  
Ministry of Commerce

Creative Service

สายด่วน 1570 www.dbd.go.th

บริการจดทะเบียนผ่าน www.dbd.go.th

มีระบบจดทะเบียนฟรี & บริการจัดทะเบียน 02-528-7600 ต่อ 3630, 3636 หรือ 02-547-5994

จัดพิมพ์ เมื่อเวลา 14:53 น.

ที่ สจ.4066059





สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร  
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

## หนังสือรับรอง

### ข้อควรทราบ

1. บริษัทนี้จดทะเบียนครั้งแรกชื่อ บริษัท ดรีทิพย์ คอมเพล็กซ์  
คอนโดมิเนียม จำกัด โฉมจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อดังนี้ ครั้งที่ 2 เปลี่ยนเป็น  
บริษัท ดรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2529  
ครั้งสุดท้ายเปลี่ยนเป็น บริษัท ดรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เมื่อวันที่  
26 กุมภาพันธ์ 2534/
2. นิติบุคคลนี้ได้ส่งงบการเงินปี 2555
3. หนังสือรับรองเฉพาะข้อความที่ทาง/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น  
ข้อเท็จจริงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณาฐานะ
4. นายทะเบียนอาจเพิกถอนการจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อความอันเป็นสาระสำคัญของจดทะเบียน  
ไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ/

สำเนาถูกต้อง

  
  
บริษัท ดรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด  
DTP CO., LTD.

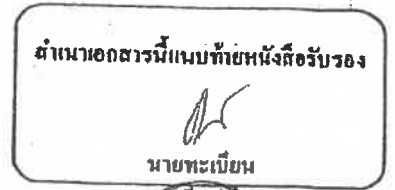


กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์  
Department of Business Development  
Ministry of Commerce

Creative Service

สายด่วน 1570 www.dbd.go.th

บริการออกเอกสารผ่าน www.dbd.go.th --> สำหรับยื่นเอกสารทาง : กรมการกง.โทร 02 529 7600 โทร 3630, 3636 หรือ 02 547 5994  
จัดพิมพ์ เมื่อเวลา 14:53 น.



ว.บ (พิเศษ)

### รายละเอียดวัตถุประสงค์

#### วัตถุประสงค์ทั่วไป

- (1) ชื่อ จัดหา รับ เข้า เข้าชื่อ ถือกรรมสิทธิ์ ครอบครอง ปรับปรุง ใช้ และการจัดการโดยประการอื่น ซึ่งทรัพย์สินใดๆ ตลอดจนดอกผลของทรัพย์สินนั้น
- (2) นาย โอน จำนอง จำน่า แลกเปลี่ยน และจำหน่ายทรัพย์สินโดยประการอื่น
- (3) เป็นนายหน้า ตัวแทน ตัวแทนค่าจ้างในกิจการและธุรกิจทุกประเภท เว้นแต่ในธุรกิจประกันภัย การหาสมาชิกให้สมาคม และการค้าหลักทรัพย์
- (4) กู้ยืมเงิน เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร นิติบุคคล หรือสถาบันการเงินอื่น และให้กู้ยืมเงินหรือให้เครดิตด้วยวิธีการอื่น โดยจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งการรับ ออก โอน และสลักหลังตัวเงิน หรือตราสารที่เปลี่ยนมือได้อย่างอื่น เว้นแต่ในธุรกิจธนาคาร ธุรกิจเงินทุน และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
- (5) ทำการจัดตั้งสำนักงานสาขาหรือแต่งตั้งตัวแทน ทั้งภายในและภายนอกประเทศ
- (6) เข้าเป็นหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบในหุ้นส่วนจำกัด เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจำกัด และบริษัทมหาชนจำกัด

#### วัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจบริการ

- (7) ประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้างอาคาร อาคารพาณิชย์ อาคารที่พักอาศัย สถานที่ทำการ ถนน สะพาน เขื่อน อุโมงค์ และงานก่อสร้างอย่างอื่นทุกชนิด รวมทั้งรับทำงานโยธาทุกประเภท
- (8) ประกอบกิจการโรงแรม ก่อตึกอาคาร บำรุง ในท้องถิ่น
- (9) ประกอบกิจการขนส่งและขนถ่ายสินค้า และคนโดยสารทั้งทางบก ทางน้ำ ทางอากาศ ทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศ รวมทั้งรับบริการนำของออกจากท่าเรือตามพิธีศุลกากรและการจัดระวางการขนส่งทุกชนิด
- (10) ประกอบกิจการนำเที่ยว รวมทั้งธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการนำเที่ยวทุกชนิด
- (11) ประกอบกิจการบริการจัดเก็บ รวบรวม จัดทำ จัดพิมพ์และเผยแพร่สถิติ ข้อมูลในทางเกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การเงิน การตลาด รวมทั้งวิเคราะห์และประเมินผลในการดำเนินธุรกิจ
- (12) ประกอบกิจการบริการทางด้านกฎหมาย ทางบัญชี ทางวิศวกรรม ทางสถาปัตยกรรม รวมทั้งกิจการโฆษณา
- (13) ประกอบธุรกิจบริการรับค่าประกันหน้สิน ความรับผิดชอบ และการปฏิบัติตามสัญญาของบุคคลอื่น รวมทั้งรับบริการค่าประกันบุคคล ซึ่งเดินทางเข้ามาในประเทศหรือเดินทางออกไปต่างประเทศตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง กฎหมายว่าด้วยวิชาชีพอากร และกฎหมายอื่น
- (14) ประกอบธุรกิจบริการรับเป็นที่ปรึกษาและให้คำแนะนำเกี่ยวกับงานบริหารงานพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม รวมทั้งปัญหาการผลิต การตลาดและจัดจำหน่าย
- (15) ประกอบธุรกิจบริการรับเป็นผู้จัดการและดูแลผลประโยชน์ เก็บผลประโยชน์และจัดการทรัพย์สินให้บุคคลอื่น
- (16) ประกอบกิจการโรงพยาบาลเอกชน สถานพยาบาล รักษาคนไข้และผู้ป่วยเจ็บ รับทำการฝึกสอนและอบรมทางด้านวิชาการเกี่ยวกับการแพทย์ การอนามัย
- (17) ประกอบกิจการจัดสร้างและจัดจำหน่ายภาพยนตร์ โรงภาพยนตร์ และโรงมหรสพอื่น สถานพักผ่อนอากาศ สนามกีฬา สระว่ายน้ำ โบริ่ง
- (18) ประกอบกิจการให้บริการซ่อมแซม ปรากฏวิชา ตรวจสอบ อัศจรรย์ พ่นน้ำยากันสนิมสำหรับยานพาหนะทุกประเภท รวมทั้งบริการติดตั้ง ตรวจสอบ และแก้ไขอุปกรณ์ ป้องกันวินาศภัยทุกประเภท
- (19) ประกอบกิจการซักรีดเสื้อผ้า สักผม แต่งผม เสริมสวย
- (20) ประกอบกิจการรับจ้างถ่ายรูป ล้างอัด ขยายรูป รวมทั้งเอกสาร
- (21) ประกอบกิจการสถานบริการอาบอบนวด
- (22) ประกอบกิจการประมูลเพื่อรับจ้างทำของ ตามวัตถุประสงค์ทั้งหมด ให้แก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการ และองค์การของรัฐ

สำเนาถูกต้อง



บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ จำกัด  
CRITIP COMPLEX CO.,LTD



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์  
Department of Business Development  
Ministry of Commerce

creative service  
สายด่วน 1570 www.dbd.go.th

อำนาจเอกสารนี้มอบถ่ายหนึ่งสื่อรับรอง  
นายพรเวณน



ห้างหุ้นส่วน/บริษัท... ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

ทะเบียนเลขที่ 1401/2528

วัตถุประสงค์ของ ห้างหุ้นส่วน/บริษัท นี้ มี 27 ข้อ ดังนี้

- (23) หน้าที่ซื้อขาย แลกเปลี่ยน เช่า ให้เช่า จำนำ จำนองที่ดิน อาคาร บ้าน เพื่อประโยชน์ในดำเนินการกิจการของบริษัท
- (24) ประกอบกิจการ ก่อสร้าง จำหน่ายอาคารชุด หรือตอมได้มีเนียม แฟลต สระว่ายนน้ำ
- (25) ประกอบกิจการ ค่าที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ จัดสรรที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือใช้ในการเกษตรกรรม พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม
- (26) ประกอบธุรกิจบริการรับค่าประกันภัย ความรับผิด และการปฏิบัติตามสัญญาของนิติบุคคลอื่น
- (27) ประกอบกิจการให้บริการที่จอร์จ

สำเนาถูกต้อง

Handwritten signature and official stamp of the company.

บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด  
1401/2528



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์  
Department of Business Development  
Ministry of Commerce

Creative Service

สายด่วน 1570 www.dbd.go.th

เว็บไซต์กรมฯ: www.dbd.go.th -> โทรสาร: 02 528 7600 โทร: 02 528 7600 โทร: 02 547 5884

จัดพิมพ์ เมื่อเวลา 14:53 น.

บัตรประจำตัวประชาชน Thai National ID Card  
3 1004 00100 54 5  
นาย อินทรนอม ใจดี  
Name Mr. Inthanon  
Last name Churdachonrat  
เกิดวันที่ 18 ก.ย. 2510  
Date of Birth 18 Sep 1967  
170 170  
150 160  
150 150  
140 140  
1004 01 04 22 18 22

สำเนาถูกต้อง





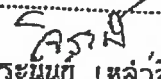
เลขรหัสประจำบ้าน 1004-036203-5      รายการเกี่ยวกับบ้าน      เล่มที่ 1  
สำนักงานทะเบียน กิ่งกั้น เขตบางรัก


รายการที่อยู่ 425/126 ถนนสีลม  
แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ชื่อหมู่บ้าน      ชื่อบ้าน

ประเภทบ้าน      ลักษณะบ้าน

วันเดือนปีที่กำหนดบ้านเลขที่

ลงชื่อ  นายทะเบียน  
(น.ส. จิระนันท์ เหล่าสีกธกุลชัย)  
วันเดือนปีที่พิมพ์ทะเบียนบ้าน

 สำเนาถูกต้อง

เล่มที่ 1      รายการบุคคลในบ้านของเลขรหัสประจำบ้าน      ลำดับที่ 1  
ชื่อ นายอินทรีถนอม      เชิดบุญชาติ      สัญชาติ ไทย      เพศ ชาย  
เลขประจำตัวประชาชน 3-1004-00100-54-5      สถานภาพ      เจ้าชาย      เกิดเมื่อ 18 ก.ย. 2510  
มารดาผู้ให้กำเนิด ชื่อ      วิภา      สัญชาติ ไทย      3-1004-00100-52-9  
บิดาผู้ให้กำเนิด ชื่อ      อรุณ      สัญชาติ ไทย  
\* มาจาก 425/128 ก.สีลม แขวงสีลม      นายทะเบียน  
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เมื่อ 16 มี.ค. 2554      (น.ส. จิระนันท์ เหล่าสีกธกุลชัย)  
-- ไปที่      นายทะเบียน



บัตรประจำตัวประชาชน Thai National ID Card

Identification Number 3 1004 00100 55 3

ชื่อและนามสกุล นาง อรณารด เชิดบุญชาติ



Name Mrs. Oranart  
Last name Chudboonchart

เกิดวันที่ 12 ก.ย. 2518

Date of Birth 12 Sep. 1970

สถานที่เกิด

เลข 425/124 ม. 11 ต. เมืองเก่า อ. เมือง จ. เชียงใหม่

ผู้รับพิมพ์บัตร

23 ก.ย. 2554

จนท.พิมพ์

23 Sep. 2011

Date of Issue



เจ้าพนักงานพิมพ์บัตร

11 ก.ย. 2553

จนท.ตรวจบัตร

11 Sep. 2010

Date of Expiry



10040100100553

สำเนาถูกต้อง  
D

BOHA-26-03



THAILAND

JC1-Q508781-01

รายการเกี่ยวกับบ้าน

เลขที่

เลขที่สหกรณ์ประจำบ้าน 1004-036201-9 สหกรณ์ทะเบียน กองถนน เขตบางรัก

รายการที่อยู่ 425/124 ถนนสีลม

แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ชื่อหมู่บ้าน

ชื่อปลัด

บ้านเลขที่บ้าน บ้าน

ลักษณะบ้าน

ชื่อตำบล/อำเภอ/จังหวัด

เลขที่

1004-036201-9

สหกรณ์ทะเบียน กองถนน เขตบางรัก

สำเนาถูกต้อง

เล่มที่

1

รายการบุคคลในบ้านของเลขที่สหกรณ์ประจำบ้าน

1004-036201-9

ลำดับที่

1

ชื่อ นางฉวีวรรณ

เกิดเมื่อวันที่

สัญชาติ

ไทย

เพศ หญิง

เลขประจำตัวประชาชน

3-1004-00100-55-3

สถานภาพ

แต่งงาน

เกิดเมื่อ

12 ก.ย. 2513

บิดาชื่อ

วิชา

3-1004-00100-52-9

สัญชาติ

ไทย

บิดาชื่อ

ใช้กำเนิด

ชื่อ อรุณ

สัญชาติ

ไทย

จาก 425/129 ถนนสีลม แขวงสีลม

นางอรุณ

เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เมื่อ 16 มี.ค. 2554

(น.ส. จารณนที เหล่าสีทิชกุลชัย)

ไป

นางอรุณ

11/4



ไทยพาณิชย์ จำกัด (บ.ช. ๑๖1)  
ธนาคาร วิศวกรรม  
เลขที่ 1/2

หนังสือที่ ๒๕/1-๔  
กระทรวงพาณิชย์  
27/ธ.ค. 2536

สำนักงานคณะกรรมการ  
กำกับและส่งเสริมการประกอบ  
ธุรกิจหลักทรัพย์  
เลขที่ ๑๖๑

เลขที่บัญชีเงิน  
โอนค้ำประกันเงิน 530  
ส่วน สีม (ชำระ)  
ส่วน บำรุง  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เลขที่บัญชีเงิน  
ค้ำประกันเงิน 425/1, 425/2, 425/3, 425/4  
เลขที่ 425/1, ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 425  
ชื่ออาคารชุด ศรีนิที คอมเพล็กซ์  
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๖/2531  
เนื้อที่ประมาณ 58.82, 103.98, 106.42  
458.07 ตารางเมตร

หนังสือค้ำประกันได้ดำเนินการที่

เลขที่ 21/ธ.ค. 2536

หนังสือที่ 425/1, 425/2, 425/3, 425/4  
สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบ  
ธุรกิจหลักทรัพย์  
เลขที่ ๑๖๑  
21/ธ.ค. 2536

๑. ช่างตีเหล็กค้ำประกันเงิน กรุงเทพมหานคร  
รับเงินที่ ศรีนิที คอมเพล็กซ์ จำกัด  
(นายธวัชวิทย์ ชงวนคึกคัก นาย)

ผู้รับเงิน ช่างตีเหล็ก  
เลขที่ 425/15  
ส่วน สีม  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรเลข 23/5133-๖๗

๒. ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)  
ผู้รับเงิน ช่างตีเหล็ก

เลขที่ ๒๕  
ส่วน ชงวนคึกคัก  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรเลข ๒๕-๘๘๒๕

ค้ำประกันโดยค้ำประกันเงิน ค้ำประกันเงิน

ข้อ ๑. จำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท  
จำนวนเงินที่ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ...  
ข้อ ๒. จำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท  
ข้อ ๓. จำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท

ข้อ ๓. จำนวนเงินที่ ...  
ข้อ ๔. จำนวนเงินที่ ...



ผู้บัญชาการกองเรือยุทธการ โดยผู้บังคับกองหน้า ( )  
เดือน ..... เดือน ..... พ.ศ. ๒๕๖๖

กรมการเรือ ( )  
กรมการเรือ ( )

คำสั่งผู้บัญชาการกองเรือยุทธการ

ที่.....  
เรื่อง.....  
.....  
.....  
.....  
.....

ทำเนียบผู้บัญชาการกองเรือยุทธการ  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

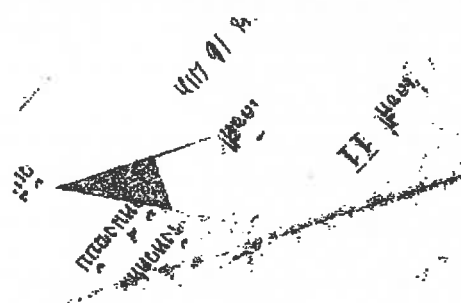
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....



หนังสือสัญญา ขอลงปลอกความของห้องชุดเคหะกลางวิเศษ รวม

ตามสัญญาฉบับที่ 530  
ตำบล บึงสามพัน  
อำเภอ บางรัก  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งของชุด  
425, 425/3  
ห้องชุดเลขที่ 425/4 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 425  
ชื่ออาคารชุด บริษัท คอมเพล็กซ์  
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531  
เนื้อที่ประมาณ 247.51, 106.48, 458.07, ตารางเมตร  
260.09

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 24 เดือน มกราคม พ.ศ. 2535

ณ ตำแหน่งงานที่ต้นสังกัด กรุงเทพมหานคร

ระหว่าง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจ้างเอง ชาย - มี สัญชาติ ไทย  
(นางอภิวรรณ วงศ์เวช แทน)

บุตร - - - - - อยู่ที่บ้าน ถนนสีลม เลขที่ 333 หมู่ที่ -  
ถนน สีลม ตวอก/ชอย - ตำบล สีลม  
อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 2343333

กับ บริษัท บริษัท คอมเพล็กซ์ จำกัด ผู้รับจ้างเอง ชาย - มี สัญชาติ ไทย  
(นางอภิวรรณ วงศ์เวช แทน)

บุตร - - - - - อยู่ที่บ้าน รอยศรีจุฬาราช เลขที่ 425 หมู่ที่ -  
ถนน - - - - - ตวอก/ชอย - ตำบล สีลม  
อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้รับจ้างเองตกลง ปลอกความของ ห้องชุด ตามที่กล่าว  
ข้างบนนี้แก่ บริษัท บริษัท คอมเพล็กซ์ คอมโอมิเนี่ยมเป็นเงิน บาท ( )

ข้อ ๒. ผู้จ้างเองตกลง ปลอกความของ ห้องชุด ตามที่กล่าว  
ในข้อ ๑ จากธนาคารกรุงเทพ จำกัด

ข้อ ๓. การปลอกความของห้องชุดที่ปลอกความของตามสัญญาจ้างของฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน 2528



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๒๗ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๗

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า  
อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒  
เมื่อวันที่ ๒๗ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๗

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคล  
ทะเบียนเลขที่ ๘/๒๕๓๗  
โดยมีรายการดังนี้

๑. รือนิติบุคคลอาคารชุด " กวีนิตคอมเพลกซ์ "
๒. มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ของอาคารชุด และในชื่ออำนาจ  
กระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ ความวิฤกษ์ประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ความรณงค์กันและคามสิทธิของเจ้าของรวม  
ภายในบังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ บ้านเลขที่ ๘๕ หมู่ที่ ๑ ตำบล / แขวง สี่ลม  
ถนน สี่ลม  
อำเภอ / เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัทพ์ ๒๕๕๒๔ - ๘

( ลงชื่อ ) ..... พนักงานเจ้าหน้าที่  
 ( ลงนาม ) .....  
 ตำแหน่ง .....  
 ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๓๗  
 สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร



ข้อบังคับ

บริษัท ก่อสร้างอาคารชุดศรีวิจิตรคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

ชื่อและสำนักงาน

ข้อ 1. ชื่อและสำนักงาน บริษัท ก่อสร้างอาคารชุดศรีวิจิตรคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม  
เป็นนิติบุคคลที่มีชื่อและสำนักงาน ดังต่อไปนี้  
ชื่อ บริษัท ก่อสร้างอาคารชุดศรีวิจิตรคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม  
สำนักงาน 425/15 อาคารชุด ศรีวิจิตร คอมเพล็กซ์ ซอยศิริจุลเสาว ถนนสีลม แขวงสีลม  
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

วัตถุประสงค์

ข้อ 2. วัตถุประสงค์ บริษัท ก่อสร้างอาคารชุดศรีวิจิตรคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม เพื่อจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของ  
อาคารชุด ศรีวิจิตร คอมเพล็กซ์ โดยอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์  
กล่าว ห้างนี้ตามมติของเจ้าของรวมภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ดังต่อไปนี้  
(1) จัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด  
(2) ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้อยู่ในลักษณะที่เจ้าของรวมใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง  
โดยสม่ำเสมอ  
(3) ค่าเบี้ยประกันภัยแห่งแห่งและอาชญากรรมบุคคลภายนอก หรือเรียกวงเงาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของ  
เจ้าของรวมทั้งหมด  
(4) ทำเนิการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ห้างนี้ตามมติของเจ้าของรวม  
ภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวมทั้งการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ชื่อ แลด์เลตเชอ โฉน  
หรือรับโฉนด เช่าหรือให้เช่า เช่าซื้อหรือให้เช่าซื้อ จ้างหรือรับจ้าง จ้างหรือรับจ้างทำ งานหรือ  
จ้างทำสิ่งหรือสิ่งอื่น ตลอดจนค่าเนนกิจการอเนกประการที่เกี่ยวข้องหรือเนื่องในการจัดการในสำเร็จตามวัตถุประสงค์  
ประสงค์ทั่วๆ ไป เช่น ค่าสถานที่เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของรวม

ข้อ 3. การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของรวม เพื่อให้นิติบุคคลนี้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว  
ข้างตน เว้นแต่ที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้เจ้าของของชุดรวมออกค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้  
(1) ค่าใช้จ่ายตามส่วนที่ใครรับประโยชน์ เจ้าของรวมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจาก  
การบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ทั่วไปเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ความส่วนแบ่งประโยชน์  
ที่มีค่าน้อย เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นคน  
(2) ค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่อยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของรวมต้องร่วมกันออกค่า  
อาคาร ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษา เช่น ค่าจ้างคนงานภารโรงทำความสะอาด และค่าซ่อมแซมเล็กน้อย  
น้อยๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน ค่าเช่าสำนักงาน และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในกา  
ดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด



- (3) การใช้จำนวนในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เห็นตาม บัญชีทะเบียนผังเมือง (ผังเมือง  
เจ้าของร่วม) ในการก่อสร้างใหม่โดยมีผล: หากมีจำนวนที่เห็นหรือมีกรณีอื่นใดที่เห็นผังเมือง
- (4) เจ้าของร่วมตามข้อ 2 (1) ไม่เห็นจำเป็นต้องใช้จำนวนแต่อย่างใดในการรักษาสิทธิส่วนแบ่ง  
ในส่วนที่ดินหรืออาคารใช้ประโยชน์ เช่น จะคิดงัดเอาไปใช้กรณีอื่นซึ่งต่างไปจากจำนวนในการ  
การดูแลรักษาหรือทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออาคารในส่วนที่เห็นผังเมืองตาม ข้อ 2 (1)
- (5) การใช้จำนวนตามข้อ 3 (1), (2), (3) ไม่ใช้บังคับกับเจ้าของร่วมที่มีกรรมสิทธิ์ใน  
อาคารหรือที่ดินเลขที่ 425/6, 425/7, 425/8, 425/9 หมู่ 4 ตำบลทุ่ง

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 4. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการที่อาจเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นหน้าที่ของ  
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสิ้น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้ เมื่อใดที่นิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของรวม

- (1) การอนุญาตให้เจ้าของรวมบุคคลหนึ่ง ทำการก่อสร้างต่อเติมพื้นที่ของทรัพย์สินส่วนกลาง  
หรือลักษณะภายนอกอาคาร โดยการใช้จากของตนเอง
- (2) การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการรับโอนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการระงับกรรมสิทธิ์ใน  
ทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การแก้ไขของบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจาก  
ที่คำนวณค่าใช้จ่ายของนิติ
- (5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่ไม่ใช่ของทรัพย์สิน
- (6) การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมด หรือเป็นบางส่วน
- (7) การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ที่กฎหมายอาคารชุดบัญญัติไว้  
เมื่อใดที่นิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของรวม

การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 5. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของแห่งการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่เห็นตามผังเมือง  
แห่งและตามข้อ 2 (1) และ

- (1) การกระทำใด ๆ ที่อาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างหลักอาคาร การก่อ  
กันความเสียหายต่อตัวอาคาร
- (2) ทำการกีดขวาง จัดตั้งสถานที่เลี้ยงเด็ก โรงเรียน สถานที่ยุติกรรมหรือที่อื่นซึ่งเกี่ยวข้อง  
หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ เจ้าของรวมอื่นในท้องถิ่น
- (3) การกระทำใด ๆ ที่อาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อความปลอดภัยของ  
อาคาร
- (4) การกระทำใด ๆ ที่อาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อความปลอดภัยของเจ้าของรวมอื่น
- (5) เจ้าของรวม หรือเจ้าของส่วนหนึ่ง หรือคิดตั้งต่อเติมสิ่งใด ที่อาจทำให้เห็นหรือส่วนหนึ่ง  
หรือเสียหาย

ข้อ 6. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

(ก) เจ้าของรวมที่มีกรรมสิทธิ์ในของคู่กันหมายเลข 425/6, 425/7, 425/8, 425/9. รวม 4  
ห้องชุด และสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามใน โครงสร้างหลักของอาคาร, บนถนนทางเข้า-  
ออกถนนชั้น 1 รอบอาคาร, รั้วโดยรอบอาคาร, ระบบแสงสว่างบนถนนชั้น 1 รอบอาคาร และ การ  
รักษาความปลอดภัยชั้น 1 รอบอาคาร

(ข) เว้นแต่ที่ใดกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เจ้าของรวมที่มีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง ใดอย่างหนึ่ง  
กรรมสิทธิ์รวม หรือจะใช้ตามปกติบุคคลอาคารชุดใด เว้นแต่

- (1) ก่อสร้างเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคาร
- (2) ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของรวมอื่น
- (3) กีดขวาง รบกวน การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของรวมอื่น
- (4) ทำในทรัพย์สินส่วนกลางผิดปรก เป็นที่รังเกียจแก่เจ้าของรวมอื่น

กิจกรรมที่เจ้าของรวมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 7. สิทธิส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดแต่ละ  
ห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ในอัตราส่วนตามที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

การเรียกประชุมในแผนกวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของรวม

ข้อ 8. การประชุมใหญ่ ใหญ่จากกรณีบุคคลอาคารชุด นัก เจ้าของรวมซึ่งหมกมุ่นประชุมกัน เป็นการ  
ประชุมใหญ่ครั้งแรกกว่าในภาคเดียวกันกรณีใดๆที่จะเป็นมติบุคคลอาคารชุด สำหรับการประชุมใหญ่ในการ  
ต่อไปจากการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการกับบรรดาเจ้าของทั้งหมด มาประชุมกัน เป็นการประชุมใหญ่ของ  
นอกระยะที่

ข้อ 9. วิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของรวม การประชุมใหญ่ต้องมีมาประชุมซึ่งมีเสียงข้างมากใน  
นอกระยะที่ หนึ่ง ในส่วน ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมใหญ่ ในเจ้าของรวมที่เข้าประชุมแล้วครึ่งเจ้าของรวมคนหนึ่ง ขึ้นเลิกประชุมในที่ประชุม  
คราวนั้น

ข้อ 10. หากองค์ประชุมใหญ่ มีมติที่จะประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง หรือจะประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง  
ประชุม เว้นแต่มติที่ประชุมมีเรื่องที่จะแก้ไข หรือจะประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง หรือจะประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง  
เจ้าของรวมทั้งหมด

- (1) การดูแลรักษาในเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างหรือซ่อมแซม หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง  
หรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
- (2) การแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้จัดการ
- (3) การดำเนินการจัดการออกจากกรณีการรวมกันของทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การแก้ไข

จำนวนหน้าของเอกสาร

ถ้าเจ้าของรวมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่ ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของคู่เขารวมประชุม

ข้อ 11. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง อัตราร่วมค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ
- (2) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายหรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อ 12. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราร่วมของตนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ในลักษณะของคู่หนึ่งมาเหลือให้ด้วยจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 13. เจ้าของร่วมอาจจะมอบสิทธิเป็นหนังสือ ให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้แต่ผู้รับมอบนั้นจะต้องเป็นผู้รับมอบด้วยชื่อออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้

ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือร่วมลงมติให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมตนได้มิได้

อัตราร่วมค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 3

ข้อ 14. อัตราร่วมค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 3 (เจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง) ต้องเสียค่าใช้จ่ายร่วมกันตาม ข้อ 3 ในอัตราร่วมตามที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เว้นแต่จะตกลงกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งหน้าที่

ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกรณีที่ดินคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

ข้อ 15. การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ลงคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

การแต่งตั้งผู้จัดการในวรรคก่อนมีผลใช้บังคับกับการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ 16. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามข้อบังคับและคำมติของประชุมใหญ่ ทั้งนี้ในทางอันจะทำให้เกิดประโยชน์แก่นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมทุกประการ ซึ่งรวมทั้งในข้อต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อ 2 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมมีมติให้แต่งตั้ง ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
- (2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการ เพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (3) เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) พิจารณาทำเนิมนการแต่งตั้งหรือจ้างและแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานและลูกจ้างแห่งนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของพนักงานและลูกจ้างให้เป็นการถูกต้อง
- (5) กำหนดระเบียบต่างๆของนิติบุคคลอาคารชุด
- (6) ดำเนินการในเรื่องการรับฝากเงินค่าใช้จ่าย ความขอมั่งคัมข้อ 3 ตลอดจนดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติการต่างๆตามข้อบังคับ ระเบียบและมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
- (7) กำหนดการประชุมใหญ่ และเสนอญัตติกับรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ต่อที่ประชุมใหญ่
- (8) จัดให้มีการดูแลให้เรียบร้อย ซึ่งบรรดาทะเบียน สมุดบัญชี เอกสารต่างๆอุปกรณ์ดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด อาคาร สถานที่ ตลอดจนบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งปวงของอาคารชุด
- (9) เชิญเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เห็นสมควร เป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนในคราวที่เห็นสมควร
- (10) พ้อง อนุมัติ หรือทำเนิมนคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือระเบียบระบอบยอมความ หรือมอบอำนาจให้อนุญาตโดยศาลาการพิจารณา
  - (1) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
 ผู้จัดการจะกองปฏิบัติการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการที่ขอมั่งคัม หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมขอมั่งคัม ข้อ 10 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้
 

ข้อ 17. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นให้อยู่ในตำแหน่งไว้ที่กำหนดเวลาสองปี ถ้าเมื่อครบกำหนดแล้วยังไม่มีการเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ ก็ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเดิมอยู่ในตำแหน่งไปจนกว่าจะมีการเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออกไฉน อาจได้รับเข้ารับตำแหน่งอื่นมิได้

ข้อ 18. การพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องขอตรวจตำแหน่งเพราะเหตุดังต่อไปนี้

  - (1) ตาย
  - (2) ซากจากภาวะเป็นเจ้าของร่วม
  - (3) คลังคำพิพากษาโทษและลาาย
  - (4) ถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
  - (5) ถึงคราวออกพ้นวาระ
  - (6) ...
  - (7) ...

ข้อ 19. ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างก่อนถึงคราวออกตามวาระ ถ้าตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างลงจนถึงคราวออกตามวาระ ให้เจ้าของร่วมที่อาวุโสโดยค่านิ่งมีถึง ระยะเวลาการเป็นเจ้าของอาคารชุดนั้น ขึ้นหน้าหน้าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราว จนกว่าจะมีการเลือกตั้งใหม่ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราวนั้นเรียกประชุมใหญ่ เพื่อเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่มีข้อจำกัด

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 20. การเลิกอาคารชุด อาคารชุดที่ใดจะยกให้เป็นอาคารชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

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

ร.ท.	ชื่ออาคารชุด	ชั้นที่	ราคาต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
270	ครีทึม คอมเพล็กซ์ ตึก 10 ชั้น 100 ม.พ.ช.	ชั้นใต้ดิน-25	20,000	

เอกสารอื่นๆ



# อาคารพาณิชย์

อาคารพาณิชย์ตามเงื่อนไขข้อ 2 มีมูลค่าให้  
แบบแปลนหรืออาคารจะเขียนคึกไปจากที่ให้มีมูลค่า  
และจะรวมที่จะถูกรื้อถอนอย่างถาวรไปไว้  
โดยอาคารดังกล่าวมีมูลค่าที่จะถูกรื้อถอนอย่างถาวรไปจากที่ของเอกชน

358

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตกแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 1849 2536

โดย นายอรุณ เชิญบุญชาติ

อนุญาตให้ บริษัท ศรีวิทย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด นายวีณา เชิญบุญชาติ เจ้าของอาคาร

เลขที่/โฉนดที่ดิน 425/15 ทropic/ชอม สีวิไลเสวต ถนน สีลม หมู่ที่ -  
 ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต นนทบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
 เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา ก่อสร้างอาคาร ก.ส.ด. 7 ชั้น ได้ดิน 1 ชั้น 1 หลัง  
 เลขที่โฉนดที่ดิน - ทropic/ชอม สีวิไล ถนน สีลม หมู่ที่ -  
 แขวง สีลม เขต นนทบุรี กรุงเทพมหานคร

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

เป็นที่ดินของ บริษัท ศรีวิทย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร  
(๑) ชนิด ก.ส.ด. 7 ชั้น ได้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ลักอาคัย (อาคารชุด)

พื้นที่/ความยาว 4,598.00 ม<sup>2</sup> ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน  
พื้นที่ - ตารางเมตร ที่ระวางมีเสา 82.00 เมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -  
พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน  
พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -  
พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน  
พื้นที่ - ตารางเมตร

หมายเหตุ: ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้าง คำนวณจากพื้นที่ 20.00 บาท

ค่าธรรมเนียมบริเวณ แบบแปลน รายการประชุมขออนุญาตก่อสร้างและขออนุญาตวางผัง 18,474.00 บาท

ค่าธรรมเนียมในแบบที่ใบอนุญาตนี้ รวม 18,494.00 บาท

ข้อ ๓ โดยมี นายเชษฐา นวมวิเศษ ๘๐,1754 ก., นายก่อเกียรติ เชื้อธวัชกิจ เป็นผู้ควบคุมงาน  
ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ  
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวงฉบับที่ 4(พ.ศ.2526) ฉบับที่ 18(พ.ศ.2530)และประกาศ ๓๓  
ว. 8 พ.ศ.2534

(๒) ผู้ได้รับอนุญาตยังคงมีหน้าที่ต้องขอใบอนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

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

ออกให้ ณ วันที่ เดือน 24 ส.ค. 2536 พ.ศ.  
(ลายมือชื่อ) (นายการุญ จนทรางศุ)

ตำแหน่ง ปฏิบัติราชการแทนหัวหน้าส่วนราชการกรุงเทพมหานคร  
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต





2.1.1 ที่ดินและอาคาร ตรินิตี้ สีส้ม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

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

2.1.2 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 ชั้น ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 4,598 ตารางเมตร
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารโครงการ

2.1.3 ห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425/128 และเลขที่ 425/129 ในโครงการอาคารชุดตรินิตี้ 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 และพื้นที่พาณิชย์กรรมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

- (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 ซอยพิพัฒนา 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 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่กำหนดระยะเวลา 12 เดือน โดยให้มีผลนับแต่วันที่ 1 ของเดือนถัดจากเดือนที่สัญญาประนีประนอมยอมความมีผล ("ระยะเวลาการเช่า") โดยให้ถือว่ากองทุนรวมได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้วในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล

### ข้อ 3. ค่าเช่า

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

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

หากผู้เช่าได้ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน ก่อนที่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ผู้เช่าตกลงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้เช่าได้ออกไปเพื่อการดังกล่าวจากกองทุนรวม โดยไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมในการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 12 ของสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ตัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง  
ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

- 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 ภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
- 5.8 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการใดๆ เพื่อรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการตามปกติของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงดำเนินการต่ออายุและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดตามใบอนุญาตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5.9 ผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ในกรณี que ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อประกอบธุรกิจของผู้เช่าหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือมูลค่าของทรัพย์สินที่เช่า

#### ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ และไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้หรือเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการให้เช่าทรัพย์สินที่เป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ตามปกติของธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมแก่ผู้ประกอบการรายย่อยตามปกติตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้ 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 โดยไม่ต้องไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
  - (ข) ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติและแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- 8.2 หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิเรียกชดเชยค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

## ข้อ 9. ค่ารับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงให้ค่ารับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้



- 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 และการกระทำความผิดกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า
- 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

กลุ่มผู้เช่าเดิมและผู้เช่าตกลงจะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับการใช้ทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันทำสัญญาเช่าฉบับนี้ ในอัตราที่ได้รับการประเมินจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

  
su

## ข้อ 12. เหตุผิดนัดและเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

### 12.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญา

- (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองใดๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจากกองทุนรวม เว้นแต่ กรณีที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระเงินตามเช็คลงวันที่ส่งหน้าสำหรับค่าเช่างวดใดๆ ตามกำหนดเวลา ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดตามสัญญานี้ทันที
- (ข) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในชั้นตอนของการเลิกบริษัท 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) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิตามสัญญาหรือกฎหมายเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาประนีประนอมยอมความ
- (ข) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
- (ค) เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาประนีประนอมยอมความเป็นหนังสือ

ข้อ 13. ผลการผิดนัดและผลจากการสิ้นสุดของสัญญา

13.1 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ผู้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดในสภาพที่ได้รับการบำรุงรักษาตามข้อ 8 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้ความยินยอมและกองทุนรวมมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าได้ โดยปราศจากความรับผิดชอบใดๆ หากผู้เช่าไม่มารับมอบทรัพย์สินของคนภายใน 30 วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทุนรวมมีสิทธิดำเนินการจัดการทรัพย์สินของผู้เช่าได้ตามความเหมาะสม รวมถึงการจำหน่ายโดยประการใดๆ หรือทำลายทรัพย์สินดังกล่าว
- (ข) โอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่เช่าที่มีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด ยกเว้นทรัพย์สินและการบริการอื่นๆ ของผู้เช่าซึ่งจัดหาไว้เพื่อใช้เกี่ยวกับการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
- (ค) โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมระหว่างผู้เช่ากับผู้ประกอบการรายย่อยทุกรายที่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่ในขณะที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด หรือดำเนินการให้ผู้ประกอบการรายย่อยที่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่ในขณะที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดโดยตรง

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



คำรับประกัน หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนผู้เข้าไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับ การปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือคำรับประกันของผู้เช่าที่ต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย หรือตามคำสั่งศาล เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วน ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้งและได้รับเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับจนครบถ้วนจากกองทุนรวม

#### ข้อ 14. การแยกต่างหากของสัญญา

ในกรณีที่ข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญา เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือ ข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

#### ข้อ 15. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะได้รับการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

#### ข้อ 16. คำบอกกล่าว

##### 16.1 คำบอกกล่าว คำร้องขอ คำเรียกร้อง หรือการติดต่ออื่นใดตามสัญญานี้

(ก) ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งโดยให้บุคคลนำไปส่งหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ

(ข) จะถือว่าได้รับแล้วเมื่อบุคคลนำไปส่งให้แล้วหรือในกรณีจดหมายให้ถือว่าได้รับเมื่อจดหมายไปถึง ณ ที่อยู่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้อ้างอิงไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้

##### 16.2 คำบอกกล่าวที่จัดทำขึ้นทั้งหมดให้ระบุที่อยู่และจัดส่งดังนี้

(ก) คำบอกกล่าวถึงกองทุนรวม:

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด

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

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

#### ข้อ 17. การสละสิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดยังไม่ใช้สิทธิตามสัญญาหรือใช้สิทธิล่าช้ามิให้ถือหรือตีความว่าเป็นการสละสิทธิตั้งกล่าวตามสัญญา การใช้สิทธิเพียงประการเดียวหรือใช้สิทธิบางส่วนก็ไม่ทำให้เสื่อมเสียสิทธิประการอื่นหรือสิทธิที่จะใช้สิทธิดังกล่าวในภายหน้า การที่คู่สัญญาใดสละสิทธิเมื่อเกิดการประพาศติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใดๆ แห่งสัญญานี้ในคราวหนึ่งคราวใดมิให้ตีความว่าเป็นการสละสิทธิเมื่อเกิดการประพาศติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในภายหน้าไม่ว่าจะเป็นการประพาศติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขเดียวกันหรือการทำผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขอื่นแห่งสัญญานี้

#### ข้อ 18. กฎหมายที่ใช้บังคับ

บรรดาข้อสัญญาทั้งหลายในสัญญานี้อยู่ในบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

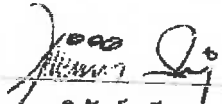
- พื้นที่ตรงนี้ประสงค์ให้เป็นที่ว่าง -

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าครีเนดี

โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย:   
ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กริมหา  
ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่าเดิม

บริษัท ครีเนดี แอท สีลม จำกัด

บริษัท สีลมฮอลล์ จำกัด

โดย:   
ชื่อ:


โดย:   
ชื่อ:


บริษัท ครีเนดี แอสเซท จำกัด

โดย:   
ชื่อ:

พยาน

พยาน

โดย:   
ชื่อ: ปานพานัน บรรณ

โดย:   
ชื่อ: มาลาทัพย์ เอี่ยมสกุล

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 84.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
  - (ข) อาคาร ตรีนิตี สีลม เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. (ก)
  - (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารโครงการตามข้อนี้ ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

Front Hotel

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

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

Lobby Hotel

No	รายการทรัพย์สิน	จำนวน	หน่วย
1	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	ชั้น
13	สปอร์ตไลท์	2	ชั้น
14	กล่อง web cam + ชุดหูฟัง	4	ชุด
15	ชั้นวางกระเป๋า	1	ชั้น
16	พัดลม	1	ตัว
17	ลิฟท์	2	ตัว
18	ลิฟท์ขนของ	1	ตัว
19	เครื่องขัดพื้น	1	เครื่อง
20	เคาน์เตอร์หน้าโรงแรม	1	ชั้น



21	ที่นึ่งเนื้อทองเหลือง	1	อัน
22	ชุดไฟฉุกเฉิน	1	ชุด
23	เครื่องปรับอากาศ	5	เครื่อง
24	เครื่องยึดเป่าลมมือ	2	เครื่อง
25	Wireless	1	เครื่อง
26	ชุดซักโครก	5	ชุด
27	โถบัสสาวะชาย	2	ชุด
28	ก๊อก + ถ่างล้างมืออัตโนมัติ	5	ชุด

Gift Shop Hotel

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

Floor 2-6 ทางเดินและบันไดหนีไฟ

No	รายการทรัพย์สิน	จำนวน	หน่วย
1	กล่องวงจรปิดพร้อมอุปกรณ์	10	ชุด
2	ชุดไฟฉุกเฉิน	15	ชุด
3	รถเข็นแมด	5	ตัว
4	ถังดับเพลิง	16	ถัง
5	ตู้และอุปกรณ์ดับเพลิง	5	ชุด
6	พัดลมดูดอากาศ	5	ตัว
7	ตู้โทรทัศน์	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	กวาดตักแต่ง	1	ชั้น
11	เครื่องคอมพิวเตอร์	1	เครื่อง
12	เครื่องทำน้ำเย็น	1	เครื่อง
13	Printer	2	เครื่อง
14	โทรศัพท์	2	เครื่อง
15	เครื่องปรับอากาศ	1	เครื่อง

ชั้นใต้ดิน ห้องแม่บ้าน

No	รายการทรัพย์สิน	จำนวน	หน่วย
1	เครื่องปรับอากาศ	1	เครื่อง

*(Handwritten signature)*  
*(Handwritten initials)*



2	ตู้เย็น	1	เครื่อง
3	ตู้เก็บของ	1	ชั้น
4	ชั้นวางของ	3	ชั้น
5	เครื่องซักหม	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	โทรศัพท์	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	กาดัมน้ำไฟฟ้า	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	เล็ชคลุม	624
25	OVER MATTRESS 3.5 ฟุต	100
26	OVER MATTRESS 6 ฟุต	54
27	พลาสติก MATTRESS 6 ฟุต	110
28	พลาสติก MATTRESS 3.5 ฟุต	60
29	ผ้าปู 3.5 ฟุต	400
30	ผ้าปู 6 ฟุต	400
31	ไส้ฝ้านวม 3.5 ฟุต	120
32	ไส้ฝ้านวม 6 ฟุต	74
33	ปลอกฝ้านวม 6 ฟุต	400
34	ปลอกฝ้านวม 3.5 ฟุต	400
35	หมอนอิงสี่เหลี่ยม	253
36	หมอนสี่เหลี่ยม	416
37	หมอนขนสัตว์	60
38	ปลอกหมอน	1300
39	ผ้าเช็ดตัว	660
40	ผ้าเช็ดหน้า	660
41	ผ้าเช็ดมือ	660
42	ผ้าเช็ดเท้า	320
43	ถังขยะ	208
44	เก้าอี้แบบสั้น	432
45	เก้าอี้แบบยาว	432
46	ถ้วยกาแฟ	240
47	ช้อนกาแฟ	216
48	ที่วางกระเป๋า (แบบสเตนเลส)	52

82

49	ถาดอะคริลิก 20x30 + ก่องอะคริลิก ใส่ทิชชูห้องน้ำ	104
50	ถาดอะคริลิก 25x35 + ก่องอะคริลิก ใส่ชุดชากาแฟ	104
51	ถาดอะคริลิก 30x50 + ร่องก่องอะคริลิก ใส่แก้วน้ำ	104
52	ผ้าปูโต๊ะ	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	สต็อบวาล์ว 3 ทาง	104
60	ก๊อกผสมยื่นอาบแบบก้านโยก	44
61	ก๊อกผสมยื่นอาบแบบติดผนัง	60
62	ฝักบัวพร้อมสายและขอแขวน	2
63	ฟลอปเตรน	250
64	ก๊อกผสมอ่างล้างหน้า	104
65	อ่างล้างหน้า	104
66	หัวฝักบัวพร้อมก้านฝักบัว	104
67	ที่ใส่กระดาษทิชชู	104
68	สายฝักบัว	104
69	ขอแขวนและราวแขวนผ้า	104
70	พอน้ำทิ้งทรงกระบอก	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

2. ที่ดินและอาคารโครงการศรัทธา 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง
- (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 12746 และเลขที่ 12747 รวมทั้งสิ้น 2 แปลง เนื้อที่รวม 2 งาน 1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) อาคารศรัทธา 2 และพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่บนชั้น 1 และชั้นใต้ดินของอาคารศรัทธา 2 ตั้งอยู่เลขที่ 22-24 ซอยพิทิมรน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนทรัพย์สินบนข้อ (ก) จำนวน 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้นขนาดพื้นที่รวมประมาณ 4,598 ตารางเมตร
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและหรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารโครงการข้อนี้ ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 : ห้องพัก

ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย
1	ที่นอน ยัดพาล ขนาด 3.5'x6.5'	44	หลัง
2	ที่นอน ยัดพาล ขนาด 6'x6.5'	50	หลัง
3	OVER THE MATTRESS-2860G 3.5'x6.5'	50	ผืน
4	OVER THE MATTRESS-2860G 6'x6.5'	55	ผืน
5	ผ้ารองกันน้ำ 3.5 ฟุต	50	ผืน
6	ผ้ารองกันน้ำ 6 ฟุต	55	ผืน
7	หมอนขนเป็ด 19"x29"50% duck down 100g	150	ใบ
8	ผ้าปูที่นอนสีขาว 82"x110"	132	ผืน
9	ผ้าปูที่นอนสีขาว 115"x110"	150	ผืน
10	ปลอกกวมสีขาว 70"x90"x20"	132	ผืน
11	ปลอกกวมสีขาว 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	ปลอกหมอนมีล้น 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	กล่องอะคริลิกใส่ทิชชู	80	ชุด
28	ถาดวางกาน้ำร้อน 25x35 cmหนา 5 mm.	80	ชุด
29	ผ้าปูม่าน	72	ห้อง
30	ชุดคอนซูเมอร์ unit bticino	72	ชุด
31	แอร์โตกิน SDBT18PU-NUV2S-LD	54	ชุด
32	แอร์โตกิน SDBT18PU-NUV2S-LD	1	ชุด
33	แอร์โตกิน SD8T24PU-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

41	WALL LAMP MILTON E14x1 (wanut)	60	ชุด
42	กระดิ่ง บีบีโน	72	ชุด
43	โคม T5 28w-ww สีขาว	280	ชุด
44	หลอด tonado 15WE-27 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	กล่องอะครีติกใสทึบ	80	ชุด
56	กล่องอะครีติกใสของกาน้ำ+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	ก๊อบลมช่างล่างหน้า A-1623 พร้อมอุปกรณ์	72	ชุด

68	สต็อกวาล์ว 3 ทาง Cotto รุ่น CI 198HM	72	ชุด
69	ก๊อกผสมยี่สิบขาแบบติดผนัง TOTO TS255A	72	ชุด
70	หัวฝักบัวติดผนัง TS602 สีดำ	72	ชุด
71	ฟลอสเดรนเฮฟเฟิล 565.65.70031	144	ชุด
72	ที่ใส่กระดาษทิชชูเฮฟเฟิล 980.43.2141	72	ชุด
73	สายฝักบัวสีโครเมียมเฮฟเฟิล 980.32.001	72	ชุด
74	ขอแขวนเฮฟเฟิล 980.50.00281	72	ชุด
75	ราวแขวนผ้าเฮฟเฟิล 980.43.2141	72	ชุด
76	อ่างล้างหน้าสีขาวเฮฟเฟิล 588.41.156	72	ชุด
77	ท่อน้ำทิ้งเฮฟเฟิล 589.25.60501	72	ชุด
78	ชักโครกเฮฟเฟิล 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 สีนอง	6	ตัว
83	เก้าอี้ Ball Stool	4	ตัว
84	เก้าอี้ Boloon	1	ตัว
85	โต๊ะกลม สีขาว Home Plus	1	ตัว
86	เครื่องดูดฝุ่น	5	เครื่อง
87	กล่องวงจรปิด	16	ตัว
88	โต๊ะสี่เหลี่ยม	2	ตัว
89	ตะเกียง	7	อัน
90	ระบบปรับอากาศ	1	
91	ลิฟท์	2	ตัว
92	ระบบกล้องวงจรปิด	1	
93	ระบบดับเพลิง	1	
94	ระบบเตือนภัย	1	



95	ระบบโทรศัพท์	1	
96	หลังคาโดยรอบ		
97	บล็อกและกระถางต้นไม้		

ส่วนที่ 2 : วัสดุและครีนิตี มออลด์ 1 ต่าง (โชน ปี)

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

3. ห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425/128 และเลขที่ 425/129 ในโครงการอาคารชุดครีนิตี คอมเพล็กซ์ จำนวน 2 ห้อง  
 เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวม 875.89 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/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ห้องชุดตามข้อ 2. (ก) และพื้นที่พาณิชย์กรรมตามข้อ 2. (ข) ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย
1	เครื่องปรับอากาศยี่ห้อ แครีเวีย 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 และพื้นที่พาณิชย์กรรมอาคารตรีทิพย์ 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 เมื่อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นพื้นที่รวม 979.86 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สำหรับ) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร

(ข) พื้นที่พาณิชย์กรรมชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2 (ตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 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 4. (ก) และพื้นที่พาณิชย์กรรมตามข้อ 4. (ข) ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้


ตรีนิดี มออลล์ 3 (ห้องชุดเลขที่ 425)

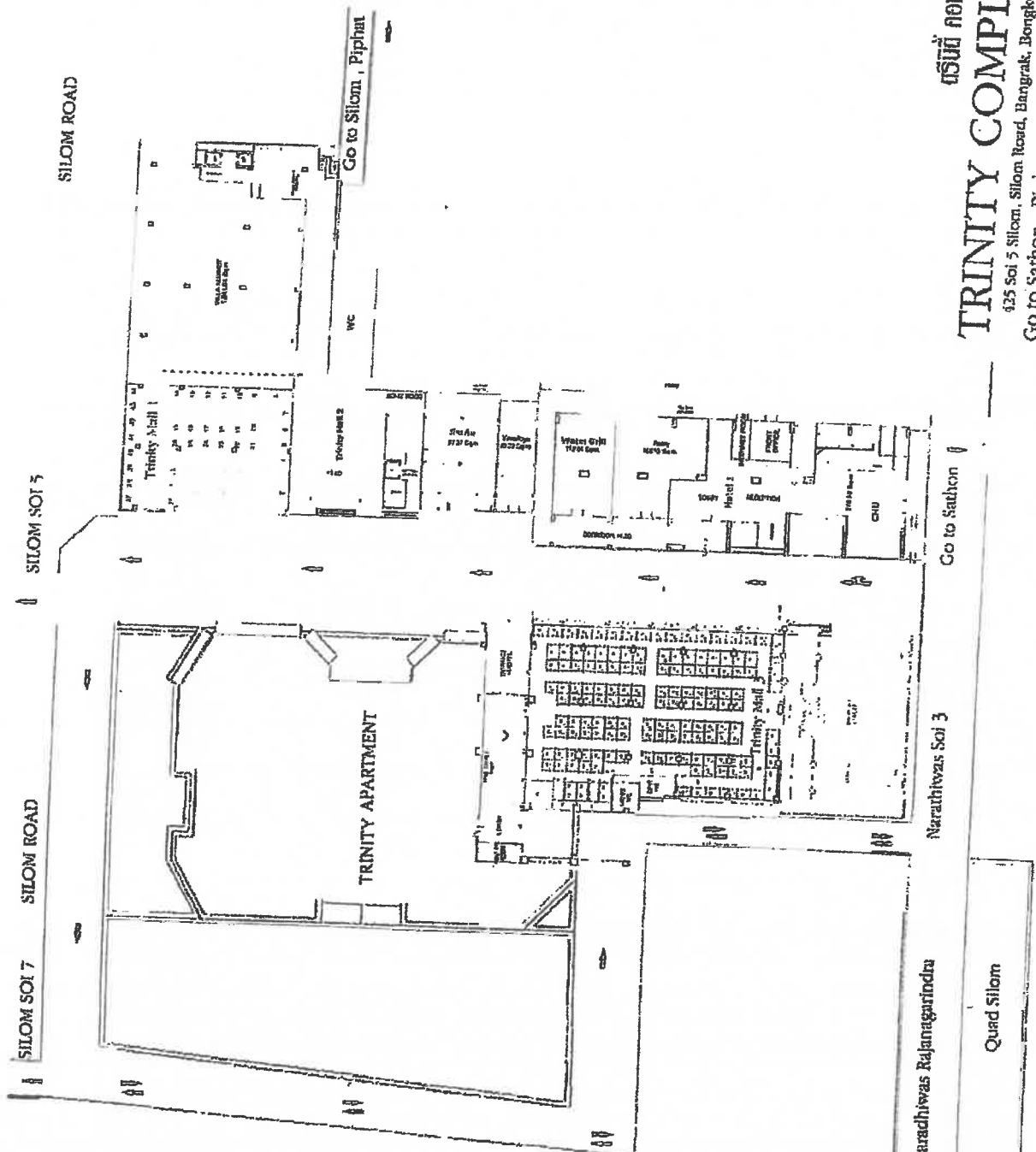
ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย
1	เครื่องปรับอากาศ ขนาด 300,000 บีทียู	1	ชุด
2	เครื่องปรับอากาศ ขนาด 78,000 บีทียู	0	ชุด
3	โคงไฟฟ้าพร้อมหลอด	5	ชุด
4	ไฟฉุกเฉิน	3	ชุด
5	ถังดับเพลิง	1	ชุด
6	โต๊ะทำงาน+เก้าอี้+เก้าอี้รับแขก	2	ชุด
7	เครื่องโทรทัศน์	2	เครื่อง
8	ชุดคอมพิวเตอร์	1	ชุด
9	ชุดขยายเสียง+ลำโพง	1	ชุด
10	กล่องวงจรปิด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

ตรีนิดี มออลล์ 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

  
 OK

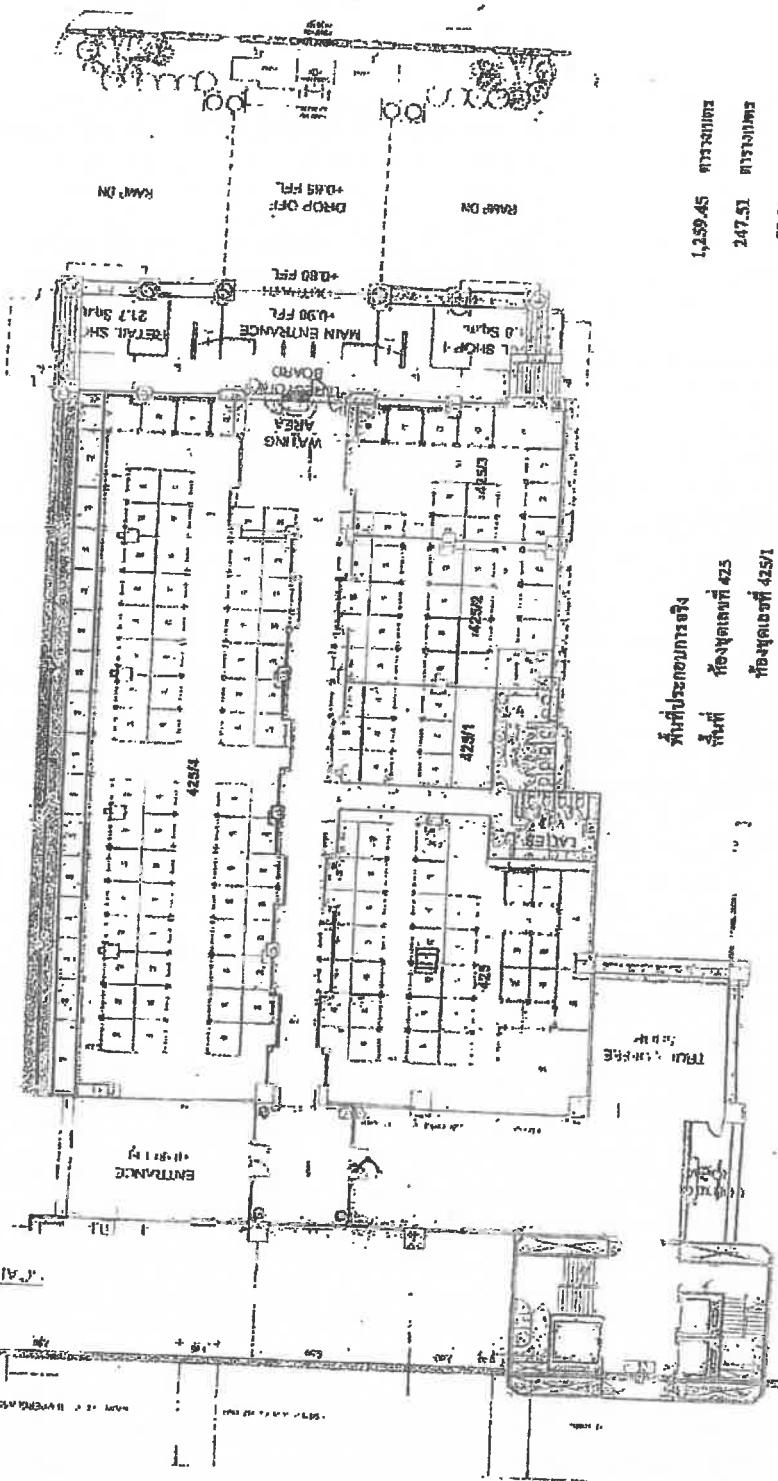


บริษัท คอมเพล็กซ์  
**TRINITY COMPLEX**  
 425 Soi 5 Silom, Silom Road, Bangrak, Bangkok 10500  
 Go to Sathon, Piphat

Go to Narachitwas Rajanagarindra  
 Quad Silom

SK

ELEVATION  
 1:125



พื้นที่ประกอบธุรกิจ	พื้นที่	ห้องชุดที่	ราคา
พื้นที่ประกอบธุรกิจ	1,259.45	ตัวรวม	1,259.45
พื้นที่	247.51	ตัวรวม	247.51
ห้องชุดที่ 4251	58.82	ตัวรวม	58.82
ห้องชุดที่ 4252	108.98	ตัวรวม	108.98
ห้องชุดที่ 4253	106.48	ตัวรวม	106.48
ห้องชุดที่ 4254	458.07	ตัวรวม	458.07
พื้นที่ประกอบธุรกิจ	279.59	ตัวรวม	279.59

พื้นที่ประกอบธุรกิจ  
 พื้นที่ ห้องชุดที่ 4251  
 ห้องชุดที่ 4252  
 ห้องชุดที่ 4253  
 ห้องชุดที่ 4254  
 พื้นที่ประกอบธุรกิจของบริษัท สตีลทรี คอนกรีต จำกัด

*Handwritten signature and initials*

บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน

บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2561 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าตริโนตี้ (ผู้ให้เช่า หรือ "กองทุนรวม") ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ตริโนตี้ แอช เซลล์ จำกัด, บริษัท สิตมออลส์ จำกัด และ บริษัท ครีโนตี้ แอช เซลล์ จำกัด (กลุ่มผู้เช่าเดิม) อีกฝ่ายหนึ่ง


โดยที่ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 8 เมษายน 2561 ("สัญญาเช่าทรัพย์สิน") และ ผู้สัญญาที่มีความประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ข้อ 3.1 เพื่อระบุถึงค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินในแต่ละส่วนให้ชัดเจน ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงร่วมกันแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

1. ให้ที่เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้เป็นวรรคสองของข้อ 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 เพื่อเป็นหลักฐานผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี้


โดยบริษัท ทดักทิวส์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริทซีเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย: 

ชื่อ: นายสุรพันธ์ ศรีมหา  
ผู้รับมอบอำนาจ


กลุ่มผู้เช่าเดิม

บริษัท ตริโนตี้ แอช เซลล์ จำกัด, บริษัท สิตมออลส์ จำกัด, บริษัท ครีโนตี้ แอช เซลล์ จำกัด


โดย: 

ชื่อ: นางนันทา เจิตบุญชาติ  
ผู้รับมอบอำนาจ

พยาน

  
ชื่อ: ทนายณิศา นนท

พยาน

  
ชื่อ: นางศุภาวดี นนท

## บันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน

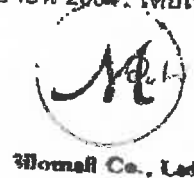
บันทึกฉบับนี้จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าที่ดินดี ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด, บริษัท สีลม ออลล์ จำกัด และ บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ("กลุ่มผู้เช่า") โดยบริษัท สีลมออลล์ จำกัด ("ผู้เช่า") อีกฝ่าย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



Signature and name of the representative of Silomall Co., Ltd.

ทั้งหมดจะต้องลงวันที่ที่ค่าเช่าแต่ละงวดถึงกำหนดชำระตามรายละเอียดค่าเช่าและการชำระค่าเช่าที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1. ของบันทึกฉบับนี้

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

5. หากกองทุนรวมตรวจพบว่าค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริงน้อยกว่าวงเงินรวมที่ระบุในข้อ 4. กลุ่มผู้เช่าตกลงที่จะชำระเงินส่วนต่างดังกล่าวพร้อมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวม

6. ในกรณีที่ปรากฏแก่กองทุนรวมว่ามีคำพิพากษาของศาลเพิกถอนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมประจำปี 2562 หรือมติของที่ประชุมที่อนุมัติการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือการลงมติในการประชุมดังกล่าวเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือโครงการจัดการกองทุนรวมให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกการเช่าทรัพย์สินได้ทันที

7. นอกจากที่ตกลงกันตามบันทึกฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลบังคับต่อไปตามเดิมทุกประการ และให้นำมาใช้บังคับกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตลอดระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไปตามบันทึกฉบับนี้ โดยให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความและสัญญาเช่าทรัพย์สิน

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

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

โดย:

ชื่อ: นายจุมพล สายมาลา

ผู้รับมอบอำนาจ



Siromall Co., Ltd.

Signature and initials of the representative of Siromall Co., Ltd.

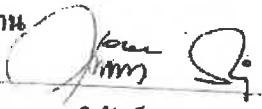


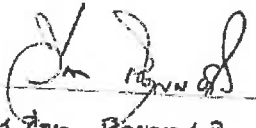
กลุ่มผู้เช่า  
โดยบริษัท สิลมอลล์ จำกัด



โดย:  Silmall Co., Ltd

ชื่อ: นางอรนารถ เชิดบุญชาติ และ นายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์  
กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทน

พยาน   
ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กริมทา

พยาน   
ชื่อ: นส สีเทา วิไลบุญชาติ



เอกสารแนบท้ายบันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายเลข 1  
 "รายละเอียดค่าเช่า และการชำระค่าเช่า"

งวด ที่	ค่าเช่า ประจำเดือน	ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่ เช่า	ค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม	กำหนดชำระ
ปีที่ 1 (ส่งมอบเชิคให้แก่กองทุนรวม 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 (ส่งมอบเชิคให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 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 (ส่งมอบเชิคให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 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



เอกสารแนบท้ายบันทึกขายสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายเลข 2.  
 "แผนงานปรับปรุงภาพลักษณ์ ภูมิทัศน์ และพัฒนาทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างสัญญาเช่า"

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



Signature and stamp of Silomall Co., Ltd.

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน  
(บริเวณด้านข้างอาคารตรีทิพย์ 2)

ระหว่าง

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ

ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556

## สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ระหว่าง

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

โดยที่

- ก. นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีหน้าที่ในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์ ตลอดจนมีอำนาจกระทำการภายใต้วัตถุประสงค์ดังกล่าว ภายใต้มติความเห็นชอบของเจ้าของร่วม ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์
- ข. ที่ประชุมเจ้าของร่วม มีมติในการประชุมครั้งที่ 1/2549 วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2549 อนุมัติให้บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมสามารถให้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์ เพื่อใช้เป็นถนนและทางออกสู่ถนนสาธารณะได้ โดยมีค่าตอบแทนตามสัดส่วนที่ยุติธรรม และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้เข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินกับกองทุนรวม ในเดือนกุมภาพันธ์ 2554 เพื่ออนุญาตให้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์ เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้
- ค. กองทุนรวมมีความประสงค์จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินบริเวณด้านข้างอาคารตรีทิพย์ 2 เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นทางเดินเข้า-ออกแก่ผู้ใช้บริการ ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่ออาคารตรีทิพย์ 2 พื้นที่พาณิชย์กรรมและบริเวณข้างเคียง ("ถนนและทางเดินที่อนุญาต") และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงอนุญาตให้กองทุนรวมใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้



1. การอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

กองทุนรวมเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ตามที่มีรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย 1 ("ทรัพย์สินของกองทุนรวม") และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงยินยอมให้กองทุนรวม ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ และผู้มาติดต่อในทรัพย์สินของกองทุนรวม สามารถใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตบริเวณด้านข้างอาคารตรีทิพย์ 2 เพื่อเป็นทางเข้าออกแก่ผู้ให้บริการ ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่ออาคารตรีทิพย์ 2 พื้นที่พาณิชย์กรรมและบริเวณข้างเคียงโดย รายละเอียดของถนนและทางเดินที่อนุญาตปรากฏในแผนผังแสดงรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 2

2. ระยะเวลาของการอนุญาต

นิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม

3. ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์

กองทุนรวมตกลงจะชำระค่าตอบแทนการอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นการเหมาจ่าย โดยชำระเป็นรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท

ทั้งนี้ ให้ชำระค่าตอบแทนภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ หากในกรณีที่ยังค้างชำระเป็นวันหยุดทำการของธนาคารให้ชำระในวันทำการถัดไป

หากกองทุนรวมไม่ชำระค่าตอบแทนภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมจะต้องชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

4. เหตุผิคนัดแห่งสัญญา

เมื่อมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ให้ถือว่าเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญานี้

4.1 กองทุนรวมผิคนัดชำระค่าตอบแทนตามข้อ 3. เกินกว่า 3 เดือนขึ้นไป ภายใต้สัญญานี้ฉบับนี้

4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ การกระทำผิดข้อสัญญานี้ฉบับนี้จนทำให้ผู้ให้บริการ ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่ออาคารตรีทิพย์ 2 พื้นที่พาณิชย์กรรมและบริเวณข้างเคียงของกองทุนรวม ไม่อาจใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตอย่างปกติได้

5. ผลของการผิคนัด และการเลิกสัญญา

5.1 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.1 นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ทันที โดยไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องเอาหนี้ที่ค้างชำระ และค่าเสียหายอื่นต่อไป



5.2 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.2 นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์จะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงเพื่อจัดหาถนนและทางเดินทดแทนสำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม

6. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาฉบับนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

7. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนด และเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะพิจารณาร่วมกันเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

8 การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูล ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ส่งรู่มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญาฉบับนี้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับดังกล่าวให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่

8.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

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





8.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

## 9. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ตั้งที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน จดหมายอิเล็กทรอนิกส์หรือโทรสาร โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผล

9.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

9.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์

ที่อยู่ : 425 อาคารชุดตรีนิติคอมเพล็กซ์ ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก  
กรุงเทพมหานคร

เรียน : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ

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

โทรศัพท์: 02-659-8888

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้ง

เปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

10. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้าในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

11. การโอนสิทธิ

หากกองทุนรวมมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนรวม ต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ได้

12. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

นิติบุคคลอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์



นายธีรพันธุ์ จิตตาสกุล  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด  
PINANSA ASSET MANAGEMENT LIMITED



นางสุธิดา สุริโยตร

พยาน



นายเอกกมล ณ ระนอง

พยาน



**เอกสารแนบท้าย 1**  
**รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม**

1. ที่ดิน

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

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



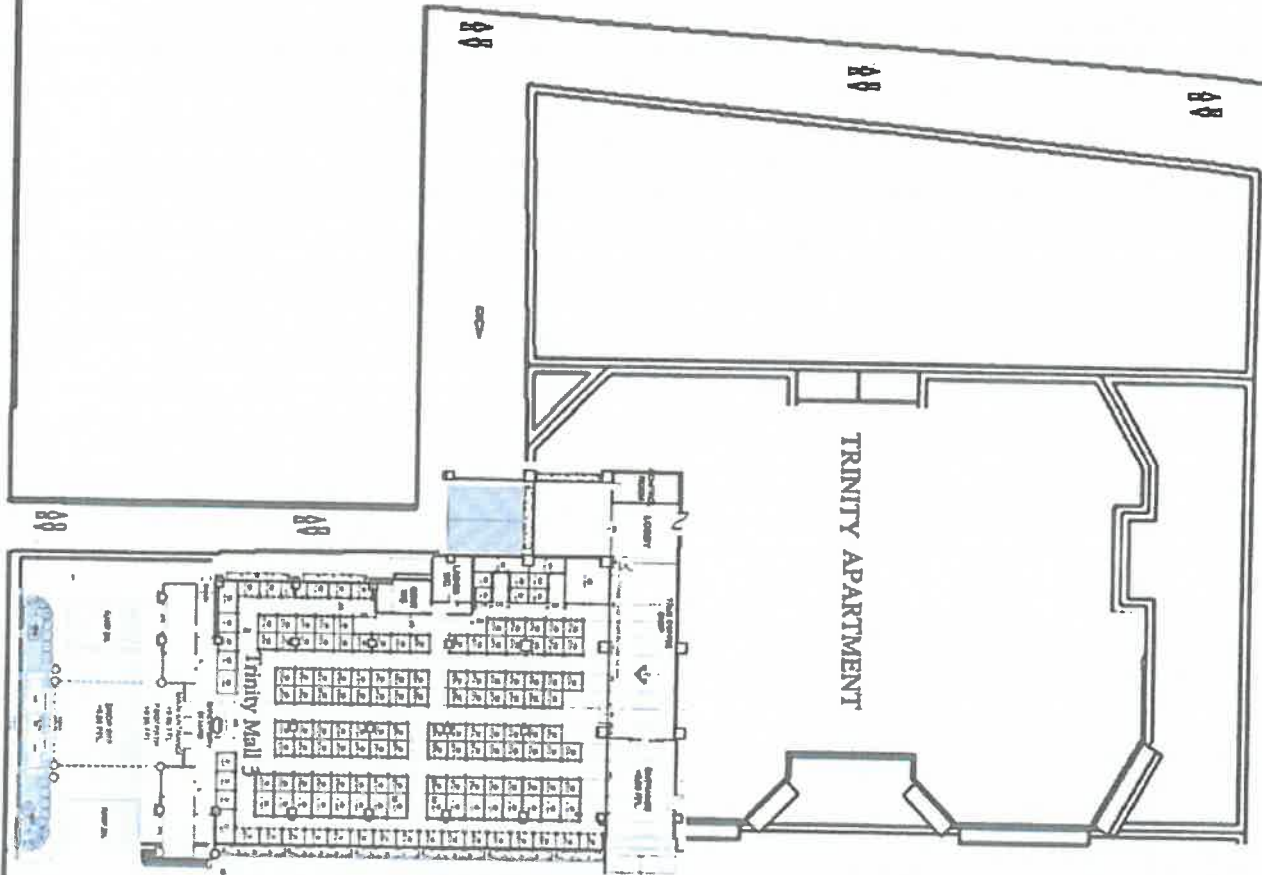
*Saucho*

**เอกสารแนบท้าย 2**  
**แผนผังแสดงพื้นที่ถนนและทางเดินที่อนุญาต**

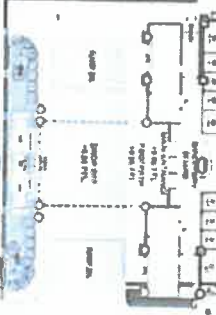
SILOM SOI 7  
SILOM KUAY

SILOM ROAD

TRINITY APARTMENT



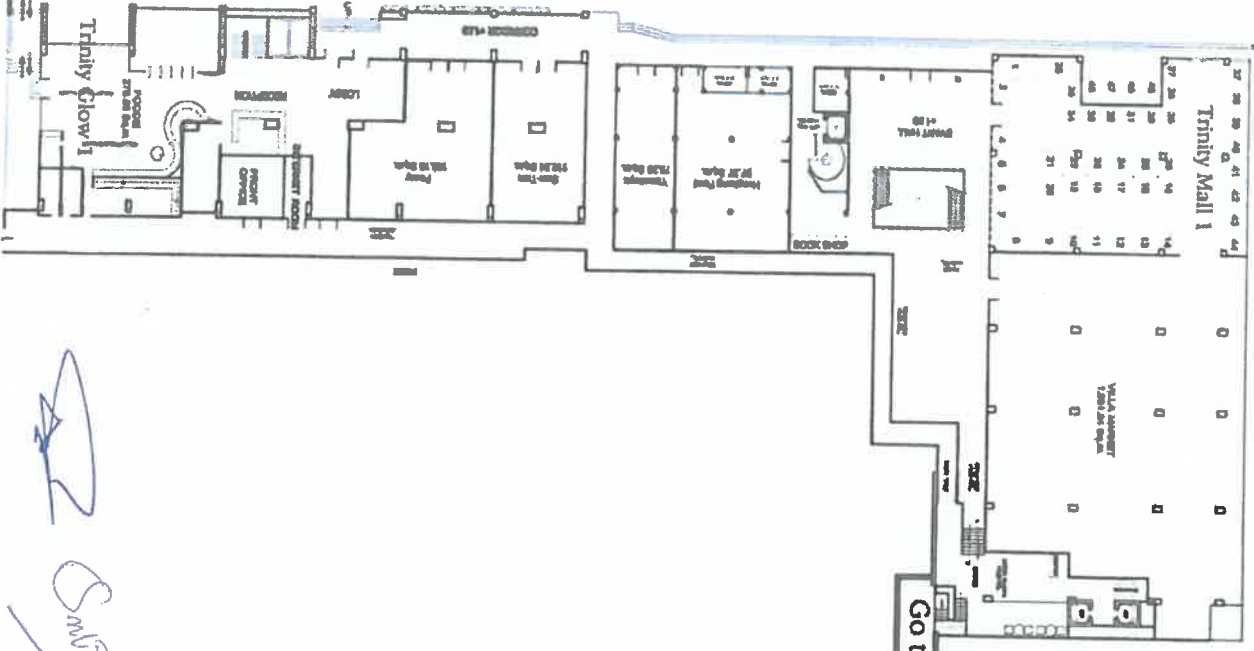
Trinity Mall 3



Narathiwat Soi 3

Go to Narathiwat Rajanagarindra

Trinity Mall 1



Go to Silom, Piphat

Go to Sathon

*Handwritten signature*  
S.M.R.

TRINITY COMPLEX  
อสังหาริมทรัพย์

คู่มือฉบับ

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

ระหว่าง

นิติบุคคลอาคารชุดตริเน็ต คอมเพล็กซ์

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตริเน็ต

ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554

**WEERAWONG & P.**  
WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD.

## สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 ระหว่าง

- (1) นิติบุคคลอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 อาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("นิติบุคคลอาคารชุดฯ")
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตริไนตี้ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม ("บริษัทจัดการ") ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตริไนตี้ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 พระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("กองทุนรวม")

โดยที่

- ก. นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีหน้าที่ในการจัดการและดูแลทรัพย์สินกลางของอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ตลอดจนมีอำนาจกระทำการภายใต้วัตถุประสงค์ดังกล่าว ภายใต้มติความเห็นชอบของเจ้าของร่วม ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์
- ข. ที่ประชุมเจ้าของร่วม มีมติในการประชุมครั้งที่ 1/2549 วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2549 อนุมัติให้บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ("ถนนและทางเดินที่อนุญาต") เพื่อใช้เป็นถนนและทางออกสู่ถนนสาธารณะได้ โดยมีค่าตอบแทนตามสัดส่วนที่ยุติธรรม
- ค. กองทุนรวมมีความประสงค์จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงอนุญาตให้กองทุนรวมใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินกลางดังกล่าว ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

### 1. การอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

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



ทรัพย์สินของกองทุนรวม สามารถใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตเพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ โดยรายละเอียดของถนนและทางเดินที่อนุญาตปรากฏในแผนผังแสดงรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 2

2. ระยะเวลาของการอนุญาต

นิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม นับแต่วันที่กองทุนรวมรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม

3. ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์

กองทุนรวมตกลงจะชำระค่าตอบแทนการอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นการเหมาจ่าย โดยชำระเป็นรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท

ทั้งนี้ ให้ชำระภายในวันที่ 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ หากในกรณีที่วันดังกล่าวเป็นวันหยุดทำการของธนาคารให้ชำระในวันทำการถัดไป

หากกองทุนรวมไม่ชำระค่าตอบแทนภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมจะต้องชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

4. เหตุผิคนัดแห่งสัญญา

เมื่อมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ให้ถือว่าเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญานี้

4.1 กองทุนรวมผิคนัดชำระค่าตอบแทนตามข้อ 3. เกินกว่า 3 เดือนขึ้นไป ภายใต้สัญญานับวัน

4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ การกระทำผิดข้อสัญญานับนี้จนทำให้ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ รวมทั้งผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย และผู้มาติดต่อทรัพย์สินของกองทุนรวม ไม่อาจใช้ถนนและทางเดินอย่างปกติได้

5. ผลของการผิคนัด และการเลิกสัญญา

5.1 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.1 นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญานับนี้ทันที โดยไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องเอาหนี้ที่ค้างชำระ และค่าเสียหายอื่นต่อไป

5.2 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ ตรีนิติ คอมเพล็กซ์จะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงเพื่อจัดทำถนนและทางเดินทดแทนสำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม





6. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาฉบับนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

7. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนด และเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะพิจารณาร่วมกันเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

8. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูล ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญาฉบับนี้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับดังกล่าวให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่

8.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

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

8.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว



9. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน จุดหมายอิเล็กทรอนิกส์หรือโทรสาร โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามผล

9.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

9.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร หรือจุดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเล็กสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์

ที่อยู่ : 425 อาคารชุดตรีนิติคอมเพล็กซ์ ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ :

เรียน : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีนิติ

ที่อยู่ : เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 พระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-659-8888

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว



10. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้าในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญานี้ มีให้ถือว่า การไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

11. การโอนสิทธิ

หากกองทุนรวมมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนรวม ต้อง ได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตาม สัญญานี้ได้

14. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

นิติบุคคลอาคารชุดตรีบีดี คอมเพล็กซ์

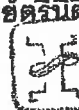
ผู้มีอำนาจกระทำการแทน

ผู้มีอำนาจกระทำการแทน

พยาน

นางสมจิตต์ บรรพต

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีบีดี

 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน OAMM จำกัด  
(One Asset Management Limited)

นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์

นางสาวทิวารัตน์ เตชะมีเกียรติชัย

พยาน

นางพรรณสุภา เสตะเวช

**เอกสารแนบท้าย 1**  
**รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม**

1. ที่ดิน

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	นบ.ตารางวา	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่/บ.ตรวา)
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. อาคารโกดัง ตรีนิติ สีลม และพื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

3. ห้องชุด

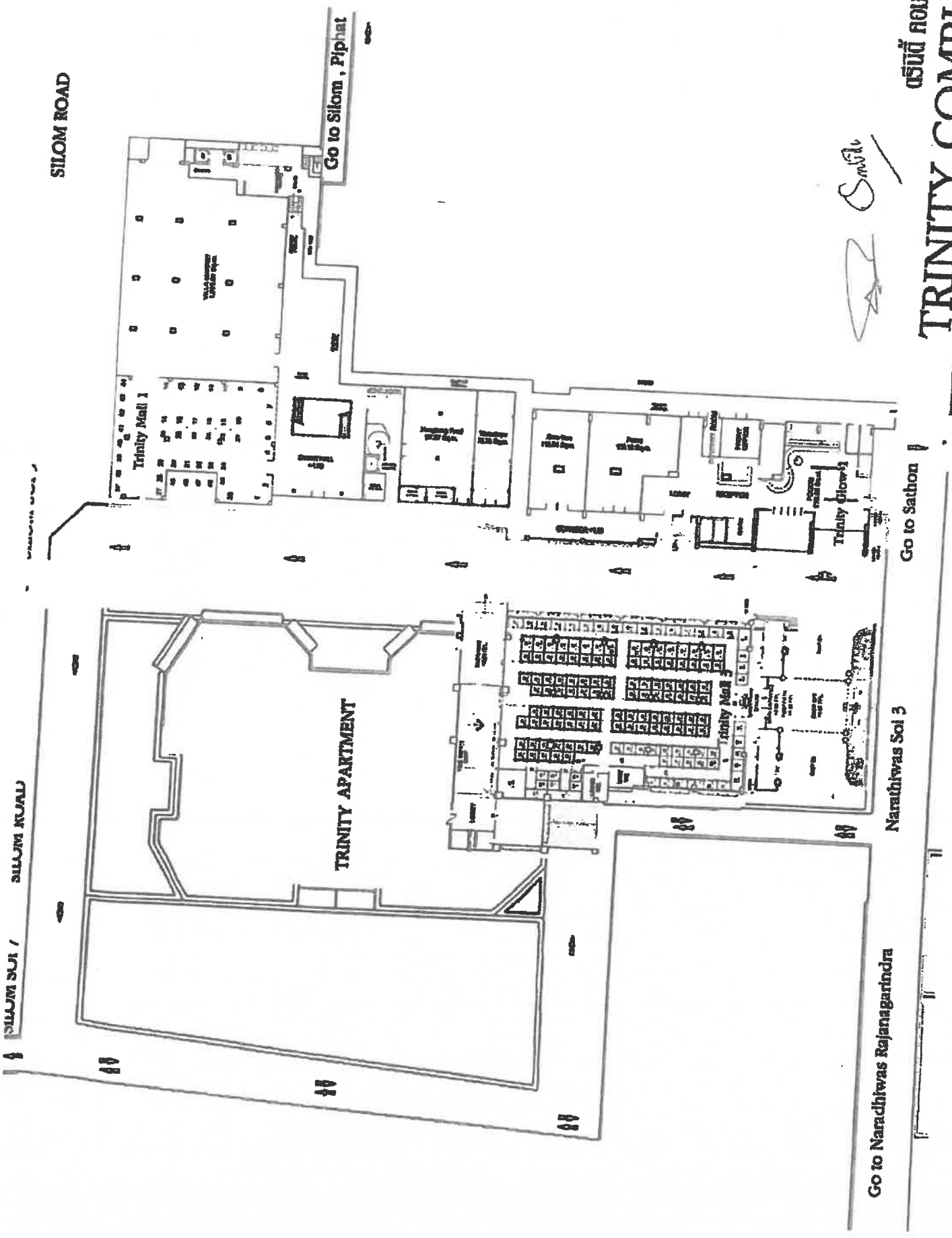
ห้องชุดเลขที่ 425/128 และห้องชุดเลขที่ 425/129 ทั้ง 2 ห้องตั้งอยู่ในอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 125 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารชุดซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบล สีลม (สาทร) อำเภอ บางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร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

รายละเอียดห้องชุด	ห้องชุดเลขที่ 425/128	ห้องชุดเลขที่ 425/129
ชั้นที่	ชั้นใต้ดิน	ชั้นที่ 1
เนื้อที่ประมาณ	342.81 ตารางเมตร	333.08 ตารางเมตร
ความสูง	3 เมตร	3.17 เมตร
อัตราส่วนแบ่งกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินส่วนกลาง	0.72 ส่วนใน 100 ส่วน	0.69 ส่วนใน 100 ส่วน



เอกสารแนบท้าย 2  
แผนผังแสดงพื้นที่ถนนและทางเดินที่อนุญาต





ศูนย์ คอมเพล็กซ์  
**TRINITY COMPLEX**

*Smile*

SILKOM ROAD

SILKOM ROAD

TRINITY APARTMENT

Trinity Mall 1

Trinity Mall 2

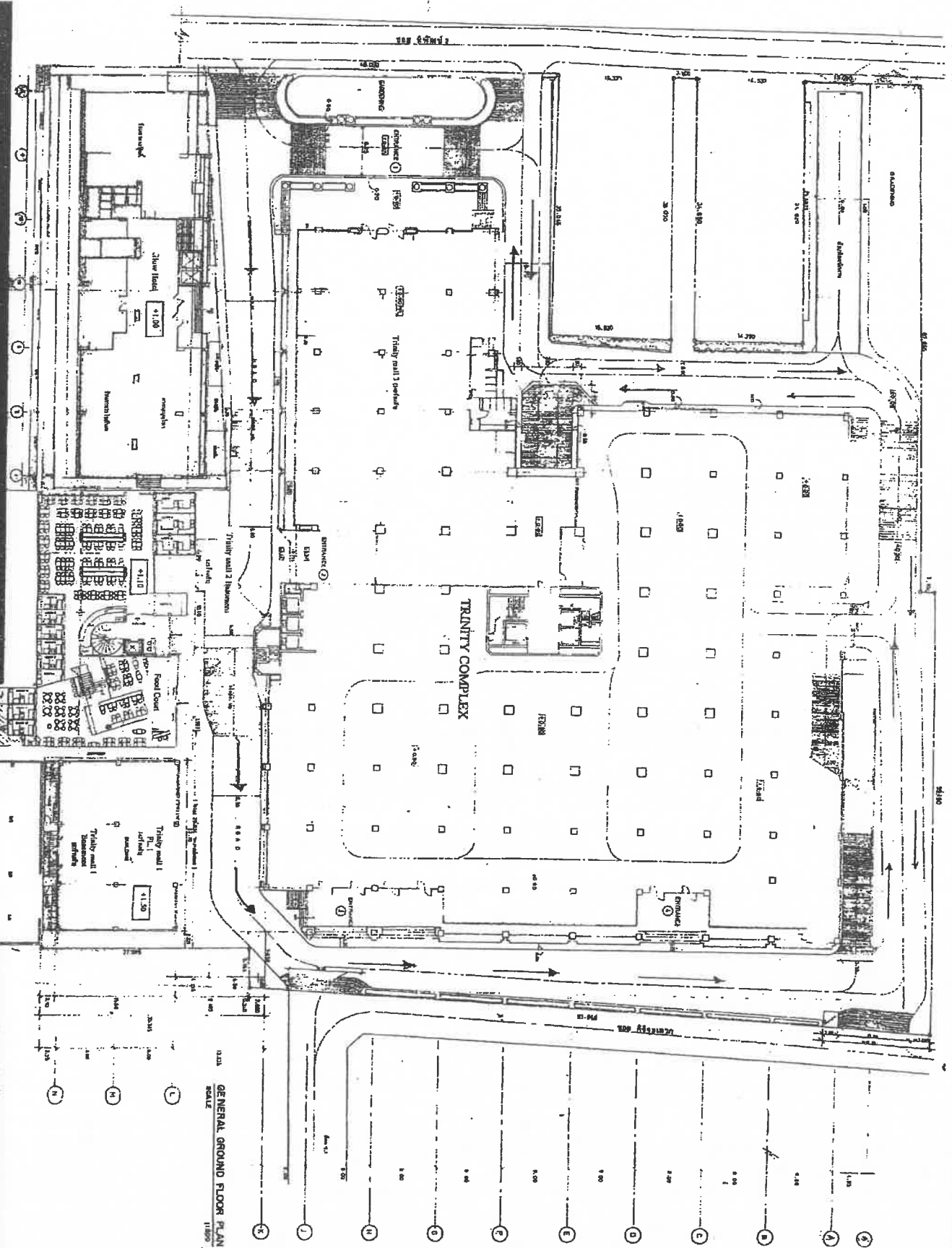
Trinity (lower)

Narathivas Sol 3

Go to Narathivas Rajanagarindra

Go to Sathon

Go to Silom, Piphat



0.25" SCALE  
**GENERAL GROUND FLOOR PLAN**  
 11/97



No	ทรัพย์สิน	ประเภทกรรมธรรม์	เลขที่กรรมธรรม์	เลขที่ใบแจ้งหนี้	จำนวนเงิน
1	โรงแรมตรีนิคี สีสลม	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	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	อาคารตึกวิหิพย์ 2	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	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 425/128 - 129	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	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, 425/1 - 4	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	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



สำนักงานใหญ่อยู่ที่  
 115 ถนนราชดำเนิน ๑ แขวงวังบูรพาภิรมย์  
 เขตพระนคร กรุงเทพฯ 10200  
 โทรศัพท์ โทร. ๐ 2258 8800  
 โทรสาร ๐ 2258 7977  
 เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
 0๙๖๖๒๙๙๙๙๙๙  
 www.dhipaya.co.th



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

บพจ. 576 เลขที่ : 001-115-20-00002749  
 No

ใบแจ้งหนี้  
 DEBIT NOTE

วันที่ : 29 มกราคม 2563  
 Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No	24016-115-200000115	สภากลังเลขที่ End. No.		ทุนประกัน Sum Insured	158,324,940.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured	ทองทูนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน			เบี้ยประกันภัย Premium	54,172.00	บาท Baht
ที่อยู่ Address	44 ถนนดาวดีโฮมดีโฮม ซีน 16 ต.พลับพลา แขวงตลิ่งชัน เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร 10330			อาชญากรรม Stamp Duty	217.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From	8 มกราคม 2563	สิ้นสุดวันที่ To	8 มกราคม 2564	รวมเบี้ยประกันภัยและอาชญากรรม Premium + Stamp Duty	54,389.00	บาท Baht
(พื้นที่เปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือเช่าที่ดินพิกัดที่ดินสวนหลวง)				ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT	7.00%	3,897.23 บาท Baht
				TOT Total	58,186.23	บาท Baht
				จำนวนเงินที่ต้องชำระ	58,186.23	บาท Baht




ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

ผู้ตรวจ Examined

daungrudee



010753800053301 14016115200000115 0009 5819623

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

๐๙๖๖๒๙๙๙๙๙๙ AL

สำนักงานใหญ่ที่กรุงเทพฯ  
 1115 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย  
 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
 โทรศัพท์ 1734, 0 2257 2200  
 โทรสาร 0 2257 7401  
 และไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์  
 dhipay@dhipay.com.th  
 www.dhipay.com.th





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

บพจ. 576 เลขที่: 001-116-20-00002780  
 No.

ใบแจ้งหนี้  
 DEBIT NOTE

วันที่: 20 มกราคม 2563  
 Date


กรมธรรม์เลขที่ Policy No	14059-116-200000080	หลักประกันเลขที่ End. No		ทุนประกัน Sum Insured	39,246,000.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured	กองทุนรวม พนักงานบริษัทและศิษย์เก่าแห่งหนึ่ง			เบี้ยประกันภัย Premium	13,428.60	บาท Baht
ที่อยู่ Address	44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ชั้นล่างสุด แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10330			อากรแสตมป์ Stamp Duty	64.60	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From	8 มกราคม 2563	สิ้นสุดวันที่ To	9 มกราคม 2564	รวมเบี้ยประกันภัยและอากร Premium + Stamp Duty	13,493.20	บาท Baht
(พนักงานบริษัทและศิษย์เก่าแห่งหนึ่ง)				ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT: 7.00%	943.74	บาท Baht
94091162000000246				รวม Total	14,436.94	บาท Baht
				จำนวนเงินที่ต้องชำระ	14,436.94	บาท Baht

ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

ผู้ตรวจ Examined

daungradee



010753600053301 14059116200000080 0008 1442674

\* โปรดส่งจำนวนเงินดังกล่าวมา 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.\*

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่  
115 ถนนพระราม 2 แขวงคลองเตย  
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ โทร. 0 2328 2200  
โทรสาร. 0 2328 7671  
เว็บไซต์ www.dhipaya.com  
www.dhipaya.co.th





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

บมจ. 578 เลขที่ : 081-115-20-0002802  
No.

ใบแจ้งหนี้  
DEBIT NOTE

วันที่ : 28 มกราคม 2563  
Date


กรมธรรม์เลขที่ Policy No	14013-115-200000140	หลักประกันเลขที่ End. No.		ทุนประกัน Sum Insured	15,000,000.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured	กองทัพอากาศ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน			เบี้ยประกันภัย Premium	7,500.00	บาท Baht
ชื่อผู้ Address	44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 อ.พหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10330			อากรแสตมป์ Stamp Duty	30.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From	8 มกราคม 2563	สิ้นสุดวันที่ To	8 มกราคม 2564	รวมเบี้ยประกันภัยและอากร Premium + Stamp Duty	7,530.00	บาท Baht
(แปดพันห้าร้อยเจ็ดบาทสิบสอง)				ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT.	7.00%	827.10 บาท Baht
				รวม Total	8,057.10	บาท Baht
				จำนวนเงินที่ต้องชำระ	8,057.10	บาท Baht

ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

danngudee

ผู้ตรวจ Examined



010753800053301 14013115200000140 0009 805710

\* โปรดชำระด้วยเช็คหรือการโอนเงิน 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\*

๕ - PL

สำนักงานใหญ่อยู่เลขที่  
115 ถนนสาทร 3 แขวงคลองเตย  
เขตสาทร กทม 10120  
โทรศัพท์ โทร. 0 2280 2200  
โทรสาร 0 2280 2671  
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
07073000220  
www.dhipaya.co.th





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

กรม. 576 เลขที่ : 001-116-20-0002732  
No.

ใบแจ้งหนี้  
DEBIT NOTE


วันที่ : 20 มกราคม 2563  
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No.	14016-116-200000104	สมุดหลังเลขที่ Bnd. No.		ทุนประกัน Sum Insured	39,194,400.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured	กองทุนรวม สัจจการประกันภัยและสหกรณ์เครดิต			เบี้ยประกันภัย Premium	11,783.00	บาท Baht
ที่อยู่ Address	44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 อ.หลังสวน แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10330			อากรแสตมป์ Stamp Duty	48.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From	9 มกราคม 2563	สิ้นสุดวันที่ To	9 มกราคม 2564	รวมเบี้ยประกันภัยและอากร Premium + Stamp Duty	11,831.00	บาท Baht
(หนังสือแนบส่งเงินฝากพร้อมหักเงินกับกรมเงินฝาก)				ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT.	7.00%	828.17 บาท Baht
				TOT Total	12,659.17	บาท Baht
				จำนวนเงินที่ต้องชำระ	12,659.17	บาท Baht

dsungrudee

ผู้วิโมทนาทาง Authorized Signature      ผู้ตรวจ Examined



010753800053301 14016116200000104 0008 1265917

\* โปรดสั่งจ่ายเช็คหรือโอนเงินรวม 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\*

11/13 - AL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่  
115 ถนนพระราม 3 แขวงคลองเตย  
เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์ โทร. 0 2292 2280  
โทรสาร. 0 2292 2871  
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
0078800000  
www.dhipaya.co.th





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

1849. 576 เลขที่ : 001-115-20-00002776  
No.

ใบแจ้งหนี้  
DEBIT NOTE

วันที่ : 28 มกราคม 2563  
Date


กรมธรรม์เลขที่ Policy No 14058-115-200000076	หลักฐานเลขที่ End. No.	ทุนประกัน Sum Insured	23,778,600.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured กองกฐนรวม สังกัดพระภิกษุสงฆ์และสามเณรเสนาสน์ ที่อยู่ Address 44 ถนนจันทน์ใหม่รังสิต ซอย 16 ต.พหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10230		เบี้ยประกันภัย Premium	7,147.00	บาท Baht
		อากรแสตมป์ Stamp Duty	29.00	บาท Baht
		รวมเบี้ยประกันภัยและอากร Premium + Stamp Duty	7,176.00	บาท Baht
วันเริ่มประกันภัย From 9 มกราคม 2563	สิ้นสุดวันที่ To 9 มกราคม 2564	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT: 7.00%	502.32	บาท Baht
(เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์เลขที่) 94031152000000235		รวม Total	7,678.32	บาท Baht
		จำนวนเงินที่ต้องชำระ	7,678.32	บาท Baht

ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

daungrudee

ผู้ตรวจ Examined



010753800053301 14058115200000076 0009 767832

\* โปรดส่งชำระเป็นเช็คหรือกระแสรายงาน 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\*

11011 . 01

สำนักงานใหญ่กรุงเทพฯ  
 1115 ถนนพระราม 9 แขวงคลองเตย  
 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
 โทรศัพท์ 1734, 0 2239 2200  
 โทรสาร 0 2239 7971  
 เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
 070450000003  
 www.dhipaya.co.th



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

กรม 576 เลขที่ : 001-115-20-0002791  
 No.

ใบแจ้งหนี้  
 DEBIT NOTE


วันที่ : 20 มกราคม 2563  
 Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No	14013-115-200000136	หลักประกันเลขที่ End. No.		ทุนประกัน Sum Insured	10,000,000.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured	ทองสุขแรวม สวัสดิการประกันภัยและสิทธิการเช่าที่ดิน			เบี้ยประกันภัย Premium	5,000.00	บาท Baht
ที่อยู่ Address	44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 อ.ทองหล่อ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10330			อากรแสตมป์ Stamp Duty	20.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From	9 มกราคม 2563	สิ้นสุดวันที่ To	9 มกราคม 2564	รวมเบี้ยประกันภัยและอากร Premium + Stamp Duty	5,020.00	บาท Baht
(หักกันส่วนร้อยละสิบแปดบาทที่สิบสาม)				ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT. 7.00%	351.40	บาท Baht
				รวม Total	5,371.40	บาท Baht
				จำนวนเงินที่ต้องชำระ	5,371.40	บาท Baht




ผู้วิโมกษอำนาจ Authorized Signature

ผู้ตรวจ Examined



1010753800053301 14013115200000136 0000 537140

\* โปรดชำระหนี้ด้วยเช็คธนาคารในนาม 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\*

write - PL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่  
115 ถนนพระราม 9 แขวงปทุมวัน  
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ โทร. 0 2239 2200  
โทรสาร 0 2248 7071  
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
0909000000000  
www.dhipaya.co.th




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

199. 576 เลขที่ : 001-115-20-00003292  
No.

ใบแจ้งหนี้  
DEBIT NOTE

วันที่ : 23 มกราคม 2563  
Date

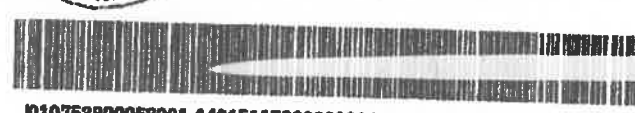
กรมธรรม์เลขที่ Policy No. ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured ที่อยู่ Address วันเริ่มประกันภัย From (บ้านเลขที่ 115 ถนนพระราม 9 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน)	14015-115-200000014 สถิติหลังเลขที่ End No. กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และกิจการเช่าที่ดิน 44 ธนาคารวิไลมีชัย ชั้น 10 ต. คลองสาน แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ถนนพหลโยธิน 10339 9 มกราคม 2563 ถึงสุดวันที่ 9 มกราคม 2564 To	ทุนประกัน Sum Insured เบี้ยประกันภัย Premium อากรแสตมป์ Stamp Duty รวมเบี้ยประกันภัยและอากร Premium + Stamp Duty ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT รวม Total จำนวนเงินที่ต้องชำระ	200,885,429.00 90,398.00 362.00 90,760.00 7.00% 6,363.20 97,113.20 97,113.20	บาท บาท บาท บาท บาท บาท บาท บาท บาท
--	---	---	---	---

ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

daungrudee

ผู้ตรวจ Examined



010763800063301 14015115200000014 0009 9711320

\* โปรดส่งจ่ายเช็คหรือคูปองชำระเงิน 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\*

11015-115-200000014