



ทรัพย์สินส่วนที่ 1



ทรัพย์สินส่วนที่ 2

เสนอ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ลูกค้าราย  
ทรัพย์สิน : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี  
ทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงแรม ตริณีดี สีลม
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2
- พื้นที่ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 2 ยูนิต
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
โรงแรม ตริณีดี สีลม ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2  
ห้องชุดพาณิชยกรรม ตั้งอยู่เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- รหัสงาน : GAV-OTR-6308-0027

ที่ GAV-OTR-6308-0027

วันที่ 17 พฤศจิกายน 2563

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี**

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของลูกค้าราย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี ทางบริษัท ฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดง รายละเอียดการประเมินมูลค่าพร้อมสมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดที่ใช้ประกอบการพิจารณาการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ใน รายงานแนบท้าย และขอแจ้งผลสรุปดังนี้

<b>ชื่อลูกค้า</b>	<b>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี</b>
ประเภททรัพย์สิน	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงแรม ตริณีดี สีลม 2. ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 2 ยูนิต
ที่ตั้งทรัพย์สิน	1. โรงแรม ตริณีดี สีลม ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 2. ห้องชุดพาณิชยกรรม ตั้งอยู่เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
<b>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</b>	
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 3147 และ 43104 เนื้อที่ดินรวม 0-2-94.6 ไร่ (294.6 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี
ผู้ถือกรรมสิทธิอาคาร	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี
<b>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</b>	
เอกสารสิทธิห้องชุด	อ.ช.2 จำนวน 2 ฉบับ ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129 ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 30/2539 พื้นที่ห้องชุดรวม 675.89 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิห้องชุด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี
ภาระผูกพันจำนอง	ไม่มีภาระผูกพันการจำนอง (ทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วน)
ภาระผูกพันอื่นๆ	ติดภาระผูกพันให้เช่า ระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2565
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

วิธีการประเมิน	<b>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</b> ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีประเมินหลัก และใช้วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจสอบ <b>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</b> ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีประเมินหลัก และใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีตรวจสอบ
วันที่สำรวจ/ประเมิน	วันที่สำรวจ 21 สิงหาคม 2563 / วันที่ประเมิน 21 สิงหาคม 2563
มูลค่าทรัพย์สิน	464,000,000.-บาท (-สี่ร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน-)
หมายเหตุ	มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ โดยไม่พิจารณาสัญญาเช่าที่กองทุนฯ ทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เนื่องจากสัญญาเช่าไม่สามารถแยกค่าเช่าของแต่ละทรัพย์สินได้ เป็นลักษณะสัญญารวมทั้งกลุ่ม (ประกอบด้วย 4 ส่วน) ดังนั้นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรม ตรีนิตี้ สีสลม (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชย์กรรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ไม่มีปัญหา หรือภาระผูกพันใดๆ ตามเงื่อนไข และสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่า ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายปกรณ์ศักดิ์ บงกชเดชากร)

กรรมการผู้จัดการ

## สารบัญ

	หน้า
1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์	3
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	8
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบต่อค่าประเมินมูลค่า	14
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	17
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	19
8. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	20

### ภาคผนวก

- ก - รายละเอียดและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ข - หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ค - เงื่อนไขและข้อจำกัด
- ง - แผนที่แสดงบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- จ - ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
- ฉ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ช - สำเนาเอกสารสิทธิ์

## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงแรม ตรินิตี้ สีสลม

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 2 ยูนิต

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1 โรงแรม ตรินิตี้ สีสลม ตั้งอยู่เลขที่ 150

ชอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ห้องชุดพาณิชยกรรม ตั้งอยู่เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน

และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ชอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3

ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้

### 1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

#### 1.1 การมอบหมาย

ตามที่บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ได้รับมอบหมายจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าตรินิตี้ ให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามใบเสนอราคา เลขที่ PL.GL-07-127/2563 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2563

#### 1.2 วัตถุประสงค์ของรายงาน

วัตถุประสงค์การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ บุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่

- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้นไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563  
ประเมิน ณ เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563

1.4 ประเภททรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 0-2-94.6 ไร่ (294.6 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคาร ตรินิตี้ สีสลม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 5,930.0 ตารางเมตร จำนวน 1 หลัง  
ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 2 ยูนิต ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129 พื้นที่ห้องชุดรวม 675.89 ตารางเมตร

## 2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : **ทรัพย์สินส่วนที่ 1** โรงแรม ตรีนิตี้ สีสลม ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

**ทรัพย์สินส่วนที่ 2** ห้องชุดพาณิชยกรรม ตั้งอยู่เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

#### ทรัพย์สินส่วนที่ 1

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ : LAT 13.7245364 LONG 100.530890

#### ทรัพย์สินส่วนที่ 2

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ : LAT 13.725237 LONG 100.530542

### 2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

การเดินทางใช้ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กับซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ประมาณ 150 เมตร หรือห่างจากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กับถนนสาทรเหนือ ประมาณ 350 เมตร จะพบที่ตั้งทรัพย์สินเป็นอาคารโรงแรมภายใต้ชื่อ "ตรีนิตี้ สีสลม" สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน เลขที่ 150 (ดูแผนที่ตั้งทรัพย์สินประกอบ)

### 2.3 สภาพทางเข้า – ออกทรัพย์สินและสิทธิการใช้ทางเข้า-ออก ตามกฎหมาย

- ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เป็นถนนคอนกรีต 8 ช่องจราจร กว้าง 24.00 เมตร เขตทาง 60.00 เมตร พร้อมทางเท้า สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณประโยชน์
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 เป็นถนนคอนกรีต 2 ช่องจราจร กว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 7.00 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณประโยชน์

### 2.4 สถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง

สถานที่สำคัญในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :-

- สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี) ระยะทางประมาณ 150 เมตร
- ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ ระยะทางประมาณ 200 เมตร
- โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ ระยะทางประมาณ 400 เมตร
- โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน ระยะทางประมาณ 450 เมตร
- สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีศาลาแดง) ระยะทางประมาณ 750 เมตร

### 3. รายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์ (ที่ดิน และห้องชุด)

#### 3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์เบื้องต้นและได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร วันที่ 20 สิงหาคม 2563 พบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

#### ทรัพย์สินส่วนที่ 1

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	3147	73 (66)	531	-	-	0	1	96.4	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าตริไนตี้
2	43104	544 (59)	5333	-	-	0	0	98.2	
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์						0	2	94.6	(294.6 ตารางวา)

หมายเหตุ ณ ปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตริไนตี้ ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ ตั้งแต่วันที่ 11 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

สิทธิ์ตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันจำนอง : ไม่มีภาระผูกพันจำนอง

ภาระผูกพันอื่น ๆ : ไม่มีภาระผูกพันอื่น ๆ

## ทรัพย์สินส่วนที่ 2

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

ลำดับ ที่	ห้องชุด เลขที่	ชั้น	อาคาร เลขที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตรม.)	ทรัพย์สินบุคคล นอกห้องชุด	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
1	425/128	ใต้ดิน	425	342.81	-	0.72 ส่วน ใน 100 ส่วน
2	425/129	1	425	333.08	-	0.72 ส่วน ใน 100 ส่วน
<b>รวม</b>				<b>675.69</b>		

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

ผู้ประเมินไม่อาจตรวจสอบเกี่ยวกับ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่อาจมีและค้างชำระกับนิติบุคคลอาคารชุด ก่อนการทำนิติกรรมควรตรวจสอบก่อน เนื่องจากในการทำนิติกรรมห้องชุดจะต้องนำไปปลดภาระหนี้ค้างชำระจากนิติบุคคลอาคารชุดไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน

สิทธิตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

**ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน**

ภาระผูกพันจำนอง : ไม่มีภาระผูกพันจำนอง

ภาระผูกพันอื่น ๆ : ไม่มีภาระผูกพันอื่น ๆ

- ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความสาระสำคัญตรงกันถ้วนแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่น ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ระบุไว้ข้างต้น



### 3.2 ราคาประเมินของทางราชการ

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นบรรทัดฐานในการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าอากรแสตมป์ ซึ่งราคาประเมินของทางราชการดังกล่าว เป็นการคำนวณโดยบริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ซึ่งในการทำนิติกรรมใดๆ ควรจะทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินอีกครั้งหนึ่งโดยมีรายละเอียดดังนี้

#### ทรัพย์สินส่วนที่ 1

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

#### ทรัพย์สินส่วนที่ 2

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ขนาดเนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางเมตร)	ราคาประเมินราชการรวม (บาท)
1	425/128	342.81	20,000	6,856,200.-
2	425/129	333.08	20,000	6,661,600.-
รวม		675.89		13,517,800.-

### 3.3. การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน

- ได้ โดยตรวจสอบจาก แผนที่ระวางที่ดิน
- ความถูกต้องของระยะทาง
- ความถูกต้องของตำแหน่งทิศทาง
- ไม่พบหมุดหลักเขต
- โดยมีผู้นำชี้คือ ฝ่ายดูแลโรงแรม โกลด์ ตรีนิตี้ สีลม
- ความถูกต้องของรูปแปลง
- ความถูกต้องของอาณาเขตโดยรอบแปลงที่ดิน
- พบหมุดหลักเขตหมายเลข

- การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่เป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินของที่ดินพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น
- ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี
- (กรณีที่ดินเอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3 , ส.ค.1 , ภบท.11 , น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่นๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน ระดับดิน และอื่นๆก่อน

### 3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

#### ทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่ 1

รูปร่าง , ด้านติดถนน ,สภาพของที่ดินและการใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน

รูปร่างที่ดิน	:	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน	:	1 ด้าน
ด้านหน้าที่ดินติดถนนเข้าออกหลัก	:	ทางด้านทิศใต้ หน้ากว้างติดถนน 20.00 เมตร
สภาพของที่ดิน		
-สภาพทางภูมิศาสตร์	:	ที่ราบ
-ระดับพื้นผิวดิน	:	พัฒนาถมดินแล้ว ระดับดินเสมอรระดับถนน
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	มีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมภายใต้ชื่อ "โรงแรม ตรีนิตี้ สีลม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน"

#### อาณาเขตติดต่อรอบแปลงที่ดิน

ทิศ	เป็นระยะประมาณ		ติดต่อ
ทิศเหนือ	22.50	เมตร	เลขที่ดิน 543 และ 455
ทิศใต้	20.00	เมตร	นราธิวาสราชนครินทร์ ซอย 3 (ซอยพิพัฒน์ 2)
ทิศตะวันออก	54.50	เมตร	เลขที่ดิน 74
ทิศตะวันตก	56.50	เมตร	เลขที่ดิน 455 (ถนนโครงการตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์)

### สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

- |                       |   |                             |   |
|-----------------------|---|-----------------------------|---|
| ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง | : | <input type="checkbox"/> มี | <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มี |
| ปัญหามลพิษ            | : | <input type="checkbox"/> มี | <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มี |
| การตรวจสอบอื่นๆ       | : | <input type="checkbox"/> มี | <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มี |

### 3.5 ระบบสาธารณูปโภค

- |                  |   |  |                                |
|------------------|---|--|--------------------------------|
| ระบบไฟฟ้า        | : | <input checked="" type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| ระบบประปา        | : | <input checked="" type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| ระบบโทรศัพท์     | : | <input checked="" type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| ระบบท่อระบายน้ำ  | : | <input checked="" type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| ระบบอินเทอร์เน็ต | : | <input checked="" type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |

หมายเหตุ :-

#### 4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

##### 4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่ ที่ดินแปลงโฉนด
1	150	อาคาร ตรีนิตี้ สีลม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	5,930.00	3147 และ 43104
<b>รวม</b>			5,930.00	

##### 4.2 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

###### ส่วนของโรงแรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

- ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 1618/2535 อนุญาตให้ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม จำกัด ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2535

- ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ เลขที่ ป.5/2555 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ.2555 ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารปัจจุบัน คือ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม จำกัด

###### ใบอนุญาตประกอบกิจการ

- มีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ทะเบียนเลขที่ 375 ใบอนุญาตเลขที่ 106/2555 ลงวันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ.2555 ใบอนุญาตฉบับนี้แสดงให้เห็นว่า บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 โดยใช้ชื่อว่า ตรีนิตี้ สีลม (TRINITY SILOM)

###### หมายเหตุ

บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมในที่ดินทรัพย์สิน (โฉนดเลขที่ 3147 และ 43104) ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ตรีนิตี้ สีลม และปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ แล้ว (รายละเอียดตามสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

###### แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

ในการคำนวณหาพื้นที่ใช้สอยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินค่าทรัพย์สินนี้ ประมาณการพื้นที่ใช้สอยอาคารตามแบบแปลนอาคารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างไม่สามารถจัดหาแบบแปลนให้ได้ผู้ประเมินฯ ได้ทำการประมาณการพื้นที่ใช้สอยอาคาร โดยการวัดจากพื้นที่ใช้สอยจริง ซึ่งอาจจะเกิดความคลาดเคลื่อนได้

### เงื่อนไข และข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธาณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตามผู้ประเมินฯได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินฯเชื่อว่าอาคารและสิ่งปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายควบคุมอาคาร ข้อกำหนดผังเมืองรวมฯ และกฎหมายอื่นๆวันแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

### ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

ณ วันสำรวจ พบว่า อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่านี้ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% และมีการใช้ประโยชน์แล้ว

### การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

ณ วันสำรวจ ผู้ประเมินฯได้รับอนุญาตให้เข้าสำรวจและตรวจสอบภายในอาคารได้ ซึ่งจากการสำรวจเบื้องต้นพบว่า อาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ทำการประเมินค่านี้ “มิได้” ก่อสร้างรุกล้ำที่ดินแปลงข้างเคียง มีลักษณะทางกายภาพของอาคารสิ่งปลูกสร้างอยู่ในสภาพ “ปกติ” โดยเสื่อมสภาพตามวันเวลาที่เปลี่ยนแปลงไป

### ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (ส่วนของโรงแรม)

#### 4.3 รายละเอียดของอาคารสิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการที่ 1	:	อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สยาม 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง
รายละเอียดทั่วไป		
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	:	บริษัท ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม จำกัด
ประเภทอาคาร	:	อาคาร ค.ส.ล. 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 19.00 x 51.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	5,930.00 ตารางเมตร
รูปแบบสถาปัตยกรรมอาคาร	:	มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	:	29 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแล บำรุงรักษา	:	มีการการดูแล บำรุงรักษา
<b>โครงสร้างอาคารและวัสดุอาคาร</b>		
โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคาน	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า) และโครงเหล็กมุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี บางส่วนบุด้วยกระเบื้องเคลือบ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	กระเบื้องแกรนิตโต้ / ไม้ลามิเนต / กระเบื้องเคลือบ / พรม
ประตู	:	วงกบไม้เนื้อแข็งบานเปิดไม้เนื้อแข็ง / กรอบอลูมิเนียมบานกระจก และบานกระจกเปลือย
หน้าต่าง	:	กรอบอลูมิเนียม, บานกระจกกรอบไม้, บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานกระจกเปลือย
ระเบียง/เฉลียง	:	กระเบื้องเคลือบ
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	ชักโครกแบบนั่งราบ, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ, กระจกเงา และอุปกรณ์อื่นๆ ตามมาตรฐาน
งานระบบในอาคาร	:	การไฟฟ้านครหลวง หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สุขาภิบาลปรับอากาศ ป้องกันอัคคีภัย ลิฟต์โดยสาร 2 ตัว ลิฟต์ขนของ 1 ตัว

### การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

ชั้นใต้ดิน แบ่งออกเป็น	:	จอดรถ และห้องเครื่อง
ชั้นที่ 1 แบ่งออกเป็น	:	ร้านอาหาร และร้านกาแฟ
ชั้นที่ 2 -8 แบ่งออกเป็น	:	ห้องพัก, โถงทางเดิน และโถงลิฟท์
		จำนวนห้องพักที่ขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม 83 ห้อง (รวมห้องพักที่เชื่อมถึงกัน – Connecting Room) จากการสอบถาม ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องชาย จำนวน 104 ห้อง (แยกห้อง Connecting Room ออกจากกัน)
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นโรงแรม และพื้นที่พาณิชย์กรรม
หมายเหตุ	:	-

**ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (ส่วนของห้องชุด)**

4.4 สภาพทั่วไปของอาคารชุด: อาคารชุดที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ มีรายละเอียดดังนี้

**รายการที่ 2 : อาคารชุด ตริณิตี คอมเพล็กซ์**

**รายละเอียดทั่วไป**

ลักษณะอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
สภาพอาคารชุด	: ปานกลาง
การบำรุงรักษา	: ปานกลาง
คุณภาพวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
รูปแบบอาคาร	: ปานกลาง
อายุอาคารชุด	: 29 ปี

**งานระบบภายในอาคารชุด**

ระบบไฟฟ้า	: มี
ระบบสุขาภิบาล	: มี
ระบบปรับอากาศ	: มี
ระบบป้องกันอัคคีภัย	: มี
ระบบรักษาความปลอดภัย	: มี
ระบบลิฟท์	: ไม่มี
ระบบบันไดเลื่อน	: ไม่มี
ระบบโทรศัพท์	: มี



## รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า

รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

## 5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่า

### 5.1 ตามประกาศผังเมืองรวม

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ทรัพย์สินที่สำรวจและประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง พ. 5-6 กำหนดให้ใช้ที่ดิน ประเภท "พาณิชยกรรม" (FAR.) 1 : 10 (OSR.) 3 %



ข้อ ๒๒ ที่ดินประเภท พ. ๕ เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการและการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๒) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

(๓) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

(๔) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๕) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๖) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด

(๗) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็น การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

- (๘) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน ๘๐ ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (๙) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (๑๐) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (๑๑) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน ๑๐ กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๔๐ เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า ๕๐ เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคาร หรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (๑๒) สถานที่เก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร
- (๑๓) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (๑๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (๑๕) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (๑๖) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (๑๗) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (๑๘) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (๑๙) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (๒๐) สวนสัตว์
- (๒๑) สนามแข่งรถ
- (๒๒) สนามแข่งม้า
- (๒๓) สนามยิงปืน
- (๒๔) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (๒๕) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (๒๖) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (๒๗) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๘) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(๒๙) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ ๒๐๐ เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๑๐ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑๐ : ๑

(๒) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสามและให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

## 5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองโดย สำนักงานเขตบางรัก ดังนั้นขออนุญาตปลูกสร้าง ต่อเติม รื้อถอน หรือตัดแปลงอาคารใดๆ ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

## 5.3 การเวนคืน

ณ วันสำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ “ไม่อยู่” ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณประโยชน์ใดๆ

## 5.4 การอุทธรณ์สิทธิ

ณ วันสำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ “มิได้” ถูกอุทธรณ์สิทธิโดยบุคคล หรือที่ดินแปลงอื่นอย่างใดๆ ดังนั้น การประเมินมูลค่าที่ดินแปลงนี้ ถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในเอกสารสิทธิเต็มจำนวน

การตรวจการรอนสิทธิต่างๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้นบริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าในภาคผนวก ก.

## 5.5 ข้อกฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

## 5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ

ไม่มี

## 6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

### 6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆและปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อน ดังต่อไปนี้

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

### 6.2 ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน มีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ติดชอคนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินปัจจุบันมีการขยายตัวของแหล่งชุมชนค่อนข้างมาก โดยมีการพัฒนาที่ดินเป็นโครงการคอนโดมิเนียมหลายโครงการ ประกอบกับเป็นแหล่งธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยว บริษัทฯมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ณ ปัจจุบันทางด้านพาณิชยกรรม เป็นการใช้อย่างเหมาะสมที่สุดและดีที่สุด

### 6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

เนื่องด้วยสถานการณ์ปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด -19 มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจ โดยธุรกิจที่ได้รับผลกระทบ คงจะหนีไม่พ้น ธุรกิจการท่องเที่ยว, ธุรกิจค้าปลีก, และ ธุรกิจร้านอาหาร โดยคาดการณ์ว่าผลกระทบจากโรคระบาดของไวรัสโควิด -19 จะมีผลประมาณ 2 ปี

THE WORLD BANK ได้มีการคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะได้รับผลกระทบที่รุนแรงจากโควิด-19 โดยอาจหดตัวกว่าร้อยละ 5 ในปี 2563 และน่าจะใช้เวลามากกว่าสองปีกว่าที่จะกลับไปสู่ระดับผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (GDP) ก่อนที่จะประสบปัญหาโควิด-19 ทั้งนี้ จากรายงานตามติดเศรษฐกิจไทยของธนาคารโลกฉบับล่าสุดที่เผยแพร่ในวันนี้พบว่า การระบาดของเชื้อโควิด-19 จุดเศรษฐกิจไทย โดยเฉพาะในไตรมาสที่สองของปี 2563 โดยมีคนตกงานกระจายไปทั่ว และกระทบต่อครัวเรือนชนชั้นกลาง และครัวเรือนที่ยากจน

แม้ว่าประเทศไทยจะประสบความสำเร็จในการชะลอการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ภายในสามเดือนที่ผ่านมา แต่ผลกระทบที่มีต่อเศรษฐกิจนั้นรุนแรง ภาคการท่องเที่ยวซึ่งคิดเป็นสัดส่วนกว่าร้อยละ 15 ของ GDP ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการที่ประเทศไทยเกือบจะห้ามนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563

การส่งออกน่าจะหดตัวลงประมาณร้อยละ 6.3 ในปี 2563 ซึ่งเป็นการชะลอตัวลงรายไตรมาสที่แรงที่สุดในรอบ 5 ปี เนื่องจากความต้องการสินค้าไทยในต่างประเทศยังคงอ่อนแอ อันเป็นผลมาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ทั้งนี้ คาดว่าการบริโภคภาคเอกชนจะลดลงร้อยละ 3.2 เนื่องจากมาตรการห้ามการเดินทางและรายได้ที่ลดลงซึ่งจำกัดการใช้จ่ายของผู้บริโภคโดยเฉพาะในไตรมาสที่สองของปี 2563

จากการที่ประเทศไทยเริ่มผ่อนปรนการห้ามเดินทาง จะทำให้การบริโภคภายในประเทศที่เดิมมีความเข้มแข็งอยู่แล้วและเป็นเครื่องจักรผลักดันเศรษฐกิจเริ่มจะฟื้นตัวได้ในไตรมาสที่สองของปี 2563 และในปี 2564 แต่การฟื้นตัวของเศรษฐกิจจะค่อย ๆ ปรับตัวและยังมีความไม่แน่นอนอยู่ ทั้งนี้ โดยพื้นฐานแล้ว เศรษฐกิจไทยน่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.1 ในปี 2564 และ 3.6 ในปี 2565 ซึ่งสะท้อนว่า เศรษฐกิจไทยน่าจะฟื้นตัวกลับไปสู่ระดับก่อนการระบาดของโควิดภายในกลางปี 2565 แต่รูปแบบของการฟื้นตัวยังขึ้นอยู่กับปัจจัยเสี่ยงหลายด้าน เช่น การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกที่ยังอ่อนแอ การท่องเที่ยวที่เปราะบาง รวมไปถึง การค้าและห่วงโซ่อุปทานที่ยังคงอยู่ในภาวะชะงักงัน

## 7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 7.1 หลักเกณฑ์การประเมิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด และผู้ประเมิน ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” ตามวัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้อย่างไรก็ตามภายใต้กรอบมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) อ้างถึงในครั้งนี้อย่างละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินแสดงในภาคผนวก ข.

โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ในระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อในวันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกันโดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควรและโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้ อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดันทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

### 7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญรายละเอียดแสดงในภาคผนวก ค.

### 7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆเกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

### 7.4 วิธีการประเมินที่ใช้

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไปพร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆและสมมติฐานเพิ่มเติมพิเศษหรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นทางการและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด คือ ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นวิธีหลักในการหามูลค่าทรัพย์สินทั้งสองกลุ่ม และใช้วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 1 และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 2 เป็นวิธีตรวจสอบความเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงแรม และห้องชุดพาณิชย์กรรมมีการปล่อยเช่าเป็นร้านค้า ส่วนเป็นโดยปัจจุบันมีการเปิดดำเนินการ ลักษณะทรัพย์สินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้รายละเอียดการประเมินมูลค่าตามวิธีข้างต้นแสดงในภาคผนวก ก.

## 8. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้ แล้วทางบริษัทฯ ขอสรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบคิดกลับกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังต่อไปนี้:

ทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)		
	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	วิธีเปรียบเทียบตลาด	วิธีพิจารณาจากรายได้
ทรัพย์สินส่วนที่ 1			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงแรมโกลด์ ตรินิตี้ สีสลม	397,900,000	-	371,000,000
ทรัพย์สินส่วนที่ 2			
ห้องชุดพาณิชย์กรรม เลขที่ 425/128-129	-	135,200,000	93,000,000
รวมมูลค่า		533,100,000	464,000,000

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินทั้งสองส่วน เป็นเงิน : 464,000,000.-บาท  
(-สี่ร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน-)


หมายเหตุ : มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ โดยไม่พิจารณาสัญญาเช่า ที่กองทุนฯทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เนื่องจากสัญญาเช่าไม่สามารถ แยกค่าเช่าของแต่ละทรัพย์สินได้ เป็นการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรม ตรินิตี้ สีสลม (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชย์กรรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ไม่มีปัญหา หรือภาระผูกพันใดๆ ตามเงื่อนไข และสมมติฐานที่ระบุไว้ ในรายงานฉบับนี้

ทำการประเมิน ณ วันที่ 21 สิงหาคม 2563

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



  
 (นายชูเกียรติ จันทร์สอน) (นายสุริยะ กองธรรม)
   
 ผู้สำรวจและประเมินราคา ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา
   
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.289


  
 ผู้ตรวจสอบ 2
   
 (นายปกรณ์ศักดิ์ บงกชเดชากร)
   
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.461



**ภาคผนวก ก**

**1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ**

**ข้อมูลที่ 1**

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) แยกเข้าซอยไม่มีชื่อ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.725267 / 100.531073
เนื้อที่ดิน	:	0-1-00.0 ไร่ (100.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	:	หน้ากว้างติดถนน 15.00 เมตร
ระดับดิน	:	เสมอรระดับถนน
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	:	85,000,000 บาท (850,000 บาท/ตารางวา)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ ดีก
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	:	081-732-9399



ข้อมูลที่ 2

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างพร้อมสิ่งปลูกสร้างตึก 4 ชั้น
ที่ตั้ง	:	ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) แยกเข้าซอยไม่มีชื่อ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.725385 / 100.531132
เนื้อที่ดิน	:	0-0-88.2 ไร่ (88.2 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	:	หน้ากว้างติดถนน 10.00 เมตร
ระดับดิน	:	เสมอรระดับถนน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 1 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 6.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ราคา	:	100,000,000 บาท พื้นที่ภายในอาคารประมาณ 900 ตรม. มูลค่าอาคารประมาณ 19,800,000 บาท (929,297 บาท/ตารางวา)
เงื่อนไข	:	เคยเสนอขาย ปี 2562
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ เจียบ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	064-639-1465



### ข้อมูลที่ 3

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารจำนวน 5 หลัง
ที่ตั้ง	:	ซอยสาทร 6 ถนนสาทร กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.724137,100.533290
เนื้อที่ดิน	:	0-3-48.0 ไร่ (348.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	:	หน้ากว้างติดถนน 27.00 เมตร
ระดับดิน	:	เสมอระดับถนน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 7.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.) :10 / (OSR.) : 3 %
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ราคา	:	1,150,000 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ จุ่ม
สถานที่ดินต่อ/โทรศัพท์	:	098-882-5388 รหัสประกาศ CL-SA-181025-01



**ข้อมูลที่ 4**

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 หลัง
ที่ตั้ง	:	ติดถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.724724, 100.525737
เนื้อที่ดิน	:	5-3-11.0 ไร่ (2,311.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	:	หน้ากว้างติดถนน 80.00 เมตร
ระดับดิน	:	เสมอระดับถนน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 8 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 26.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.) : 10 / (OSR.) : 3 %
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ราคา	:	1,520,000 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณพิมพ์
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	096-697-8962



ข้อมูล 5	
ชื่อโรงแรม	: โรงแรมไอ เรสซิเดนซ์ สีลม
ที่ตั้ง	: เลขที่ 93 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
ค่าพัก	: 13.723631, 100.529970
รายละเอียดโครงการ	: Silom I Residence Silom Hotel ตั้งอยู่ในทำเลหลักติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ซอง นนท์ โรงแรมแห่งนี้เป็นที่พักมีดีไซน์และมีสไตล์ ให้บริการสระว่ายน้ำแบบอินฟินิตี้ที่ งดงามและห้องอาหารบนชั้นดาดฟ้า ท่านสามารถใช้บริการอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรีทั่วบริเวณ
สภาพโรงแรม	: ปานกลาง
โทร.	: 02-267-9700

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	28 ต.ค. 63	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	
แบบห้องดีลักซ์ (Deluxe)	25.0	752	30.08
แบบห้องพรีเมียร์ ดีลักซ์ (Premier Deluxe)	34.0	971	28.56
แบบห้องห้องเอกเซ็กคิวทีฟ ดีลักซ์ (Executive Deluxe)	38.0	1,447	38.08
เฉลี่ย		1,057	32.24

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักข้างต้นไม่รวมอาหารเช้า

- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

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



ข้อมูลที 6	
ชื่อโรงแรม	: โรงแรม ฟูราม่า เอกซ์คลูซีฟ สาทร กรุงเทพฯ
ที่ตั้ง	: เลขที่ 59 สีลม ซอย3 (พิพัฒน์ 2), ถนน สีลม
ค่าพิกัด	: 13.723866 , 100.531006
รายละเอียดโครงการ	: FuramaXclusive Sathorn ตั้งอยู่ใจกลางย่านสีลม ให้บริการที่พักสไตล์บูติกพร้อมอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรี รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สระว่ายน้ำกลางแจ้งพร้อมพื้นที่อาบแดด ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสช่องนนทรีเดินเพียง 3 นาที  FuramaXclusive Sathorn ตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสีลม 1 กิโลเมตร
สภาพโรงแรม	: ปานกลาง
โทร.	: 02-266-8030

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	28 ต.ค. 63	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	
แบบห้องห้องดีลักซ์ (Deluxe )	34.00	590	17.35
แบบห้องพรีเมียร์ (Premier)	40.00	656	16.40
เฉลี่ย		623	16.88

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักข้างต้นไม่รวมอาหารเช้า

- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

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



**ข้อมูลที่ 7**

ชื่อโรงแรม	:	โรงแรม เดอะ เฮอร์ริเทจ สีลม
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 198 ซ.นราธิวาสราชนครินทร์ 3
ค่าพิกัด	:	13.724053 , 100.529836
รายละเอียดโครงการ	:	The Heritage Bangkok ตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสช่องนนทรีโดยใช้เวลาเดินเพียง 1 นาที ที่พักซึ่งยินดีต้อนรับชาวรักร่วมเพศแห่งนี้ให้บริการห้องพักพร้อมบริการอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรี สระว่ายน้ำบนชั้นดาดฟ้า และบริการสปาเพื่อการผ่อนคลาย
สภาพโรงแรม	:	ปานกลาง
โทร.	:	02-235-2888

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	28 ต.ค. 63	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	
แบบห้องห้องคอมฟอร์ท (Comfort)	32.0	683	21.34
แบบห้องRoom Standard (Room standard)	35.0	718	20.51
แบบห้องพรีเมียร์ (Premier)	35.0	875	25.00
เฉลี่ย		759	22.29

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักข้างต้นไม่รวมอาหารเช้า

- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

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



ข้อมูลที 8	
ชื่อโรงแรม	: แอฟเวน เมท สีลม
ที่ตั้ง	: เลขที่ 188-188/1 ถนน สีลม
ค่าพิกัด	: 13.723910 , 100.529636
รายละเอียดโครงการ	: Haven't Met Hotel Silom มีอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรีและพื้นที่จอดรถส่วนตัวฟรี ตั้งอยู่ในใจกลางเขตสีลมในกรุงเทพฯ ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสช่องนนทรี และผู้เข้าพักสามารถสัมผัสบรรยากาศที่มีชีวิตชีวาของกรุงเทพฯ ที่อยู่โดยรอบโดยใช้เวลาเดินเพียงครู่เดียว
สภาพโรงแรม	: ปานกลาง
โทร.	: 02-233-4442

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	19 ส.ค. 63	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	
แบบห้อง Awesome	20.0	859	42.95
แบบห้องซูพีเรียร์ (Superior)	20.0	888	44.40
แบบห้อง DOUBLE AWESOME	20.0	915	45.75
เฉลี่ย		887	44.37

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักข้างต้นไม่รวมอาหารเช้า

- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

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





**ข้อมูลที่ 9**

<b>ประเภททรัพย์สิน</b>	: ห้องชุดพาณิชย์กรรม
<b>ที่ตั้ง</b>	: เลขที่ 90/13 อาคารโบหยก 1 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
<b>ค่าพิกัด</b>	: 13.752984 , 100.539437
<b>พื้นที่ห้องชุด</b>	: 22.50 ตารางเมตร
<b>ชั้นที่</b>	: 2 (ห้องมุมหน้าบันไดเลื่อน)
<b>ลักษณะผิวจราจร</b>	: ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
<b>ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)</b>	: ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
<b>สาธารณูปโภค</b>	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
<b>ผังเมือง</b>	: สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
<b>ข้อกำหนดอื่นๆ</b>	: กฎหมายควบคุมอาคาร
<b>การใช้ประโยชน์สูงสุด</b>	: ด้านพาณิชย์กรรม
<b>ราคา</b>	: 10,000,000 บาท (444,444 บาท/ตารางเมตร) ,มีพื้นที่จอดรถยนต์ 1 คัน
	: 11.25 ตร.ม.ต่อ 1ห้อง ราคา 15,000 บาท/เดือน หรือ1,333 บาท/ตารางเมตร/เดือน
	: (เช่าสัญญา 1 ปี)
<b>เงื่อนไข</b>	: เสนอขาย-เช่า
<b>วัน/เดือน/ปี</b>	: เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
<b>ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล</b>	: คุณ บอย
<b>สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์</b>	: 098-365-5825



**ข้อมูลที่ 10**

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารไบนัยก 2 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.754113 , 100.540323
พื้นที่ห้องชุด	:	24.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	2 (ห้องมุมหน้าบันได้เลื่อน)
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	:	10,000,000 บาท (416,666 บาท/ตารางเมตร)
	:	ค่าเช่า 15,000 บาท/เดือน หรือ 625 บาท/ตารางเมตร/เดือน (เช่าสัญญา 1 ปี)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย-เช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ สีน่าจ้ง
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	081-630-4622



**ข้อมูลที 11**

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคาร บีบีทาวน์เวอร์ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.753891 , 100.515123
พื้นที่ห้องชุด	:	22.77 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	3 (Zone 3B)
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 4 ช่องจราจร
ความกว้าง/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	:	9,000,000 บาท (395,257 บาท/ตารางเมตร) ค่าเช่า 15,000 บาท/เดือน หรือ 659 บาท/ตารางเมตร/เดือน (สัญญา 1 ปี )
เงื่อนไข	:	เสนอขาย / เช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	เจ้าของ
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	:	089-766-6200



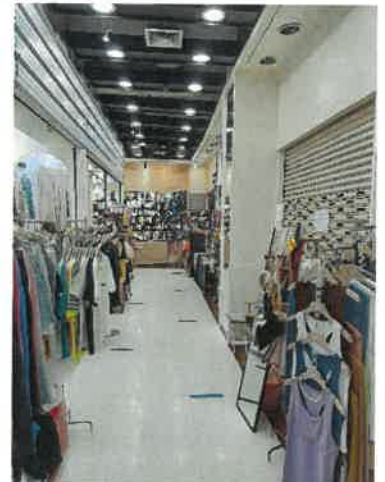
**ข้อมูลที่ 12**

<b>ประเภททรัพย์สิน</b>	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
<b>ที่ตั้ง</b>	:	อาคาร บีบีทาวน์เวสต์ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพมหานคร
<b>ค่าพิกัด</b>	:	13.754241 , 100.515790
<b>พื้นที่ห้องชุด</b>	:	20.00 ตารางเมตร
<b>ชั้นที่</b>	:	3 (โซน 3B)
<b>ลักษณะผิวจราจร</b>	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 4 ช่องจราจร
<b>ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)</b>	:	ถนนกว้าง 12.00 เมตร เขตทาง 14.00 เมตร
<b>สาธารณูปโภค</b>	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
<b>ผังเมือง</b>	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
<b>ข้อกำหนดอื่นๆ</b>	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
<b>การใช้ประโยชน์สูงสุด</b>	:	ด้านพาณิชยกรรม
<b>ราคา</b>	:	6,500,000 บาท ( 325,0000 บาท/ตารางเมตร) ค่าเช่า 20,000 บาท/เดือน หรือ 1,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน (สัญญา 1 ปี)
<b>เงื่อนไข</b>	:	เสนอขาย/เช่า
<b>วัน/เดือน/ปี</b>	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
<b>ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล</b>	:	ไม่ประสงค์บอกชื่อ
<b>สถานที่ติดต่อโทรศัพท์</b>	:	098-549-5989, 087-900-9969



**ข้อมูลที่ 13**

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคาร เดอะแพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ถนนเพชรบุรี กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.750138 , 100.539186
พื้นที่ห้องชุด	:	9.2 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1 (ห้องมุมหน้าลิฟท์ตรงประตูทางเข้า-ออก)
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	:	50,000 บาท/เดือน ( 5,434 บาท/ตารางเมตร/เดือน)
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	ฝ่ายการขาย
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	085-187-6663 ,087-799-1004



**ข้อมูลที่ 14**

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคาร ซีดี คอมเพล็กซ์ ประตูน้ำ ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.750964 , 100.539640
พื้นที่ห้องชุด	:	13.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	ใต้ดิน (ห้องมุมตรงประตูทางเข้า-ออก)
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	:	19,000,000 บาท (1,461,538 บาท/ตารางเมตร)
	:	เช่า 55,000 บาท/เดือน หรือ 4,230 บาท/ตารางเมตร/เดือน ( สัญญา 1 ปี)
เงื่อนไข	:	เสอนขาย-เช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ ชัย
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	:	081-846-8287



**ข้อมูลที่ 15**

ประเภททรัพย์สิน	: ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	: เลขที่ 130/141 อาคารไพบยยก 1 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	: 13.752984 , 100.539437
พื้นที่ห้องชุด	: 14.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	: 1 (โซน B)
ลักษณะผิวจราจร	: ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
คามกว้าง/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	: เช่า 30,000 บาท/เดือน (2,142 บาท/ตารางเมตร/เดือน) สัญญา 1 ปี
เงื่อนไข	: เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	: เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	: คุณ วันเพ็ญ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	: 081-342-7482



**ข้อมูลที่ 16**

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคาร เดอะแพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ถนนเพชรบุรี กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.750138 , 100.539186
พื้นที่ห้องชุด	:	8.0 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	2 (โซนหน้าบันไดเลื่อน)
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	:	เช่า 40,000 บาท/เดือน (5,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน) สัญญา 1 ปี
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	ผู้ให้เช่า
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	081-840-2005





**ข้อมูลที่ 17**

ประเภททรัพย์สินที่ตั้ง	:	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม อาคารยูไนเต็ด เซ็นเตอร์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.726878, 100.531442
พื้นที่ห้องชุด	:	50.00 -200.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	3
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โฟนถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	2,700 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าน้ำ 20 บาท/ตารางเมตร/เดือนค่าไฟฟ้า 5 บาท/หน่วย
เงื่อนไข	:	เช่า (สัญญาการเช่าร้านค้า 3 ปี)
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	สำนักงาน
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	:	02-512-5909 และ 084-543-4833



**ข้อมูลที่ 18**

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก
ที่ตั้ง	:	อาคารลิเบอร์ตี้ สแควร์ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.727642, 100.532950
พื้นที่ห้องชุด	:	90.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	G
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	-
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 3,600 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าน้ำ ฟรี ค่าไฟฟ้า 6 บาท/หน่วย
เงื่อนไข	:	เช่า (สัญญาการเช่า 3 ปี)
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2562
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	สำนักงาน
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	:	091-878-2453 และ 091-878-9329



### ข้อมูลที่ 19

ประเภททรัพย์สิน	: พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก
ที่ตั้ง	: อาคารสารธานี ถนนสาทร กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	: 13.722726, 100.530818
พื้นที่ห้องชุด	: 5.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	: 1
ลักษณะผิวจราจร	: ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 8 ช่องจราจร
คามกว้าง/เขตทาง (เมตร)	: ถนนกว้าง 24.00 เมตร เขตทาง 36.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	: -
ข้อกำหนดอื่นๆ	: -
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	: ค่าเช่า 2,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน : ค่าน้ำ 20 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าไฟฟ้า 6 บาท/หน่วย : มัดจำ 3 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน
เงื่อนไข	: เช่า (สัญญาเช่า 3 ปี)
วัน/เดือน/ปี	: เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	: สำนักงาน
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	: 02-512-5909 และ 084-543-4833



### ข้อมูลที่ 20

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก
ที่ตั้ง	:	อาคารสีลมคอนเน็กถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.724452, 100.529369
พื้นที่ห้องชุด	:	55.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 8 ช่องจราจร
คามกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 24.00 เมตร เขตทาง 50.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	-
ข้อกำหนดหมายอื่น ๆ	:	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 24,800 บาท/ตารางเมตร/เดือน /ค่าเช่า 100,000 บาท (สัญญา 1 ปี 6 เดือน) ล่วงหน้า 3 เดือน
	:	เฉลี่ยค่าเช่า 2,323 บาท/ตารางเมตร/เดือน
	:	ค่าน้ำยูนิตละ 25 บาท ค่าไฟฟ้า 8 บาท/หน่วย
เงื่อนไข	:	เช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	-
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	:	<a href="https://peuntee.com/space/view/371">https://peuntee.com/space/view/371</a> -เช่าพื้นที่ขายของตึกสีลมคอนเนค



#### เช่าพื้นที่ขายของตึกสีลมคอนเนค

ตึกอยู่ติดทางลงรถไฟชานเมืองหัวลำโพง 4 ชั้น 400 ตร.ม. คอนเนคชั่นดี  
พื้นที่อยู่ชั้น 1 ขายได้ทุกวัน 6 โมงเช้า - 4 ทุ่ม

ข้างบนเป็นฟิตเนส 24 ชั่วโมง  
กลุ่มลูกค้าเป็นพนักงานออฟฟิศ นักเรียน ชาวต่างชาติ และ คนออกกำลังกาย เพราะมีร้านอาหาร  
ขนม อาหารสุขภาพ

ราคาเช่า สัญญาปี 6 เดือน  
รวมระบบน้ำไฟ กว้างจรปิด และ อุปกรณ์ตกแต่งครบที่  
ค่าเช่า - ค่าบริการ + ค่าโงะเงิน 24,800 บาท ต่อเดือน  
ชำระมัดจำล่วงหน้า 3 เดือน  
ค่าน้ำยูนิตละ 5 บาท ค่าน้ำยูนิตละ 25 บาท

**ข้อมูลที่ 21**

<b>ประเภททรัพย์สิน</b>	:	พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก
<b>ที่ตั้ง</b>	:	อาคารตรีนิ諦 คอมเพล็กซ์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กรุงเทพมหานคร
<b>ค่าพิกัด</b>	:	13.724536 , 100.530890
<b>พื้นที่ห้องชุด</b>	:	3.75 ตารางเมตร
<b>ชั้นที่</b>	:	1
<b>ลักษณะผิวจราจร</b>	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
<b>ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)</b>	:	ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 7.00 เมตร
<b>สาธารณูปโภค</b>	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
<b>ผังเมือง</b>	:	-
<b>ข้อกำหนดอื่นๆ</b>	:	-
<b>การใช้ประโยชน์สูงสุด</b>	:	ด้านพาณิชย์กรรม
<b>ราคา</b>	:	เช่า 11,000 บาท/เดือน (เฉลี่ย 2,933 บาท/ตารางเมตร/เดือน)(ทำสัญญาขั้นต่ำ 2 ปี)
	:	เสนอเช่า
	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
<b>เงื่อนไข</b>	:	สอบถามเจ้าหน้าที่โครงการ
<b>วัน/เดือน/ปี</b>	:	02-231-5333 ต่อ 1147
<b>ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล</b>	:	พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก
<b>สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์</b>	:	อาคารตรีนิ諦 คอมเพล็กซ์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กรุงเทพมหานคร



**ข้อมูลที่ 22**

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก
ที่ตั้ง	:	ศูนย์การค้า I'm Park chula ซอยจุฬาลงกรณ์ 22
ค่าพิกัด	:	13.740181, 100.524546
พื้นที่ห้องชุด	:	10.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	ได้ดิน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 9.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	-
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 10,000 บาท (1,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ล่วงหน้า 1 เดือน สัญญา 1 ปี
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณหนึ่ง
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	081-615-1531



**ข้อมูลที่ 23**

<b>ประเภททรัพย์สิน</b>	:	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม
<b>ที่ตั้ง</b>	:	ศูนย์การค้า I'm Park Chula ซอยจุฬาลงกรณ์ 22
<b>ค่าพิกัด</b>	:	13.740181, 100.524546
<b>พื้นที่ห้องชุด</b>	:	104.00 ตารางเมตร
<b>ชั้นที่</b>	:	G
<b>ลักษณะผิวจราจร</b>	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
<b>ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)</b>	:	ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 9.00 เมตร
<b>สาธารณูปโภค</b>	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
<b>ผังเมือง</b>	:	-
<b>ข้อกำหนดหมายอื่นๆ</b>	:	-
<b>การใช้ประโยชน์สูงสุด</b>	:	ด้านพาณิชย์กรรม
<b>ราคา</b>	:	ค่าเช่า 104,000 บาท (1,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน) สัญญา 3ปี
<b>เงื่อนไข</b>	:	เสนอเช่า
<b>วัน/เดือน/ปี</b>	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
<b>ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล</b>	:	เจ้าหน้าที่โครงการ
<b>สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์</b>	:	02-257-0499 กด 0



**ข้อมูลที 24**

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	สยามสแควร์ (SQ 1) Winter Zone ดึก Siam Square ตรงข้ามห้าง Siam Paragon กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.744449, 100.533966
พื้นที่ห้องชุด	:	25.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	2
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 3 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 10.00 เมตร เขตทาง 10.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	-
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	เช่า 3,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน ประกัน 2เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน สัญญาขั้นต่ำ 1 ปี
เงื่อนไข	:	ปล่อยเช่าแล้ว
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	ผู้ให้เช่า
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	081-8335-423



เช่าพท.ขายเสื้อผ้า Siam Square One (SQ1) ชั้น 2  
Winter Zone ดึก Siam Square ตรงข้ามห้าง Siam Paragon

แบ่งพท.ให้เช่า (50 sqm. 1 ใน 2 หรือ 25 sqm. 1 ใน 4)  
พท. ทั้งหมด 100 ตรม.

ปัจจุบัน ขายเสื้อผ้านำเข้าจาก เกาหลี และแบ่งพท.เช่าเป็น Multibrand

ติดต่อ โทร 0818335423



**ข้อมูลที 25**

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.724887 , 100.532505
พื้นที่ห้องชุด	:	127.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	อาคารร้านอาหาร 2 ชั้น
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 7.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	-
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	เช่า 80,000 บาท/เดือน (629 บาท/ตารางเมตร/เดือน)
	:	ประกัน 5 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน สัญญาขั้นต่ำ 1 ปี
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณภัสพงษ์
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	063-409-8164



**ข้อมูลที่ 26**

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารธนิยะ พลาซ่า สีลม ซอยธนิยะ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.729242, 100.533468
พื้นที่ห้องชุด	:	91.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	ชั้น 3 โถงบันไดเลื่อน และลิฟท์ของห้าง
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 7.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	-
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	เช่า 30,000 บาท/เดือน (330 บาท/ตารางเมตร/เดือน)
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563 (ประกาศให้เช่า ปี 2560)
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	-
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	<a href="http://www.prakardproperty.com/property/show/130277">http://www.prakardproperty.com/property/show/130277</a>



2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 1 โดยวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

- ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของที่ดิน

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE					
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	294.6	100.0	88.2	348.0
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	850,000	929,697	1,150,000
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	10%	18%	15%
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(จ/ตป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-
ราคาที่ดินก่อนปรับปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตารางวา)	-	765,000	762,352	977,500
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนัก	ทรัพย์สินที่ทำ	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	ปัจจัย	ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้ง / ตำแหน่งที่ดิน	20%	7	6	6	8
สภาพแวดล้อม	5%	6	6	6	6
ขนาดเนื้อที่ดิน	15%	4	6	6	4
หน้ากว้าง	10%	7	5	5	8
การพัฒนาที่ดิน	5%	6	6	6	6
รูปร่างที่ดิน	5%	7	7	7	7
ถนนผ่านหน้า	20%	8	6	6	8
สาธารณูปโภค	5%	7	7	7	7
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	10%	7	4	4	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5%	8	8	8	8
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	670	590	590	700
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	13.56%	13.56%	-4.29%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตารางวา)		868,729	865,721	935,607
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)		28.95%	28.95%	42.11%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	896,017	251,474	250,604	393,940
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ	ประมาณ	900,000	บาท/ตารางวา		

• ตารางคำนวณสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่		ค่าเสื่อมราคาอาคาร				มูลค่าหลัง หักค่าเสื่อมราคา (บาท)
			หน่วยละ (บาท/ตรม.)	รวม (บาท)	อายุ (ปี)	ปีละ (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
1	อาคาร "โรงแรม โกลด์ ตรินิตี้ สิลม" สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน เลขที่ 150								
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	5,930.00	20,000.00	118,600,000.00	29	-	48%	56,928,000.00	61,672,000.00
	- พื้นที่ใช้สอยค่าตกแต่ง และเฟอร์นิเจอร์	4,970.00	22,000.00	109,340,000.00	7	5%	35%	38,269,000.00	71,071,000.00
	<b>รวม</b>	<b>10,900.00</b>		<b>227,940,000.00</b>				<b>95,197,000.00</b>	<b>132,743,000.00</b>
<b>รวมมูลค่า (พิเศษ)</b>									<b>132,740,000.00</b>

หนึ่งร้อยสามสิบสองล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นบาทถ้วน

**หมายเหตุ**

1. การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาราคาต่อตารางเมตร ตามมาตรฐานราคาค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2563 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่วนสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ไม่ได้กำหนดไว้ หรือใช้วัสดุนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ หรือมีการดูแลรักษาต่างจากที่ควรจะเป็น บริษัทฯ พิจารณาตามสภาพการก่อสร้างอาคารและการดูแลตามสภาพจริง
2. การหักค่าเสื่อมของอาคารใช้เกณฑ์ตามข้อกำหนดของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย แล้วนำมาปรับเพิ่ม - ลด โดยความเห็นของผู้ประเมินตามความเหมาะสมโดยพิจารณาถึงสภาพการบำรุงรักษาอาคาร

• สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน

1.มูลค่าที่ดิน	เป็นเงิน	265,140,000 บาท
2.มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	132,740,000 บาท
3.รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	397,880,000 บาท
	<b>พิเศษ</b>	<b>397,900,000 บาท</b>

( สามร้อยเก้าสิบเจ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน )

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

● ภาพรวมของการท่องเที่ยวกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมการเดินทางท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร ในปี 2562 มีจำนวนนักท่องเที่ยวรวม 65,593,687 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 40,825,884 คน เป็นชาวต่างชาติ 24,767,803 คน ขณะที่ในปี พ.ศ.2561 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งปีเท่ากับ 65,534,281 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 41,682,963 คน เป็นชาวต่างชาติ 23,851,318 คน โดยมีอัตราการหดตัวของนักท่องเที่ยวลดเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2561 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 0.09 แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยมีอัตราการลดลงร้อยละ 2.06 และชาวต่างชาติก็เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.84 จะเห็นได้ว่ามีอัตราการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยมากกว่านักท่องเที่ยวต่างชาติ

รายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือน (ล้านบาท) พ.ศ. 2562 ประมาณ 1,060,801.30 ล้านบาท ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2561 ที่มีรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนประมาณ 1,040,509.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.95

สรุปข้อมูลผู้มาเยี่ยมชมเยือนกรุงเทพมหานคร ปี 2561– 2562

ประเภทข้อมูล	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562
<b>ผู้มาเยี่ยมชมเยือน</b>		
ชาวไทย	41,682,963	40,825,884
ชาวต่างชาติ	23,851,318	24,767,803
<b>รายได้หมุนเวียน (ล้านบาท)</b>		
ชาวไทย	376,379.92	372,767.81
ชาวต่างชาติ	664,129.59	688,033.49
<b>อัตราการเข้าพักแรม (ร้อยละ)</b>	82.40	82.43
<b>จำนวนผู้เข้าพักแรม</b>	35,766,729	35,868,993

ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

## ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในสถานการณ์ปัจจุบัน

ธุรกิจโรงแรม ปี 2563 หดตัวแรง โดยได้รับผลกระทบสำคัญจากทั้งเศรษฐกิจและการค้าโลกที่หดตัว และยังถูกซ้ำเติมจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ทำให้หลายประเทศรวมทั้งประเทศไทยออกมาตรการปิดเมือง-ปิดประเทศ (Lockdown) เพื่อควบคุมการแพร่ระบาด จนทำให้เกิดการหยุดชะงักอย่างฉับพลันของเศรษฐกิจโลก ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงาน รายได้และการดำเนินชีวิตของประชาชน เป็นเหตุให้นักท่องเที่ยวตัดสินใจเลื่อนหรือยกเลิกแผนการเดินทางทั้งหมด ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมขาดรายได้อย่างฉับพลันและส่งผลกระทบต่อภาพรวมของธุรกิจหดตัวรุนแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ซึ่งผู้ประกอบการบางรายที่ทนแบกรับภาระค่าใช้จ่าย และหนี้สินไม่ไหวจำเป็นต้องยุติการดำเนินธุรกิจ และประกาศขายกิจการ

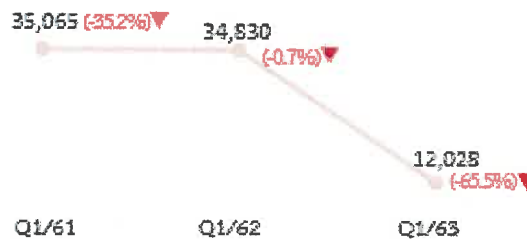
ทั้งนี้ คาดว่าทิศทางธุรกิจโรงแรมจะกลับมาฟื้นตัวอย่างค่อยๆ ไปในช่วงครึ่งปีหลัง เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคฯ มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้รัฐบาลเริ่มผ่อนคลายนโยบายมาตรการป้องกันเป็นลำดับขั้น และมีการออกมาตรการทางการเงินการคลังเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการภาคธุรกิจท่องเที่ยว ประกอบกับหากประเทศไทยมีการเปิดประเทศแบบจำกัดหรือเต็มรูปแบบ คาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวนมากจะเลือกประเทศไทยเป็นประเทศแรกๆ ในการเดินทางมาท่องเที่ยว อย่างไรก็ตามหากมีการกลับมาระบาดของโรครุนแรงอีกในรอบที่ 2 อาจจะทำให้ทุกประเทศออกมาตรการป้องกันที่เข้มข้นและใช้ระยะเวลาที่นานกว่าเดิมซึ่งอาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมอย่างฉับพลันอีกครั้งหนึ่งได้

### **สถานการณ์ธุรกิจโรงแรม 4 เดือนแรก ปี 2563**

สถานการณ์ธุรกิจโรงแรม 4 เดือนแรก ปี 2563 “หดตัวลงต่อเนื่อง” จากปัญหาเศรษฐกิจ จากปัญหาเศรษฐกิจและการค้าของไทยและต่างประเทศ ที่ชะลอตัวลงและซ้ำเติมด้วยการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 ที่เริ่มรุนแรงขึ้นและมีการแพร่ระบาดไปหลายประเทศ ส่งผลให้รัฐบาลประเทศต่างๆ เริ่มออกนโยบายเพื่อรักษาและสกัดกั้นการระบาดของโรค จนกระทบต่อการจ้างงาน รายได้และการดำเนินชีวิต สำหรับประเทศไทยพบว่าผู้ป่วยใหม่เพิ่มสูงขึ้นมากในเดือนมีนาคม คณะรัฐมนตรีจึงมีการออกมาตรการเร่งด่วนในการป้องกันวิกฤตการณ์จากโรคติดเชื้อไวรัส Covid-19 ในวันที่ 17 มีนาคม 2563 และมีการสั่งปิดสถานที่ที่มีความเสี่ยงในการแพร่เชื้อ รวมทั้งการออกมาตรการ ปิดเมือง-ปิดประเทศ (Lockdown) ตามมา ทำให้นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศยกเลิกการเดินทางและการจองห้องพัก ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวในทุกพื้นที่หายไป สถานการณ์ของธุรกิจโรงแรมจึงหดตัวลงในทุกด้าน ทั้งจำนวนห้องพัก อัตราการเข้าพัก ราคาห้องพัก การจัดประชุม/สัมมนา และจำนวนนักท่องเที่ยว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

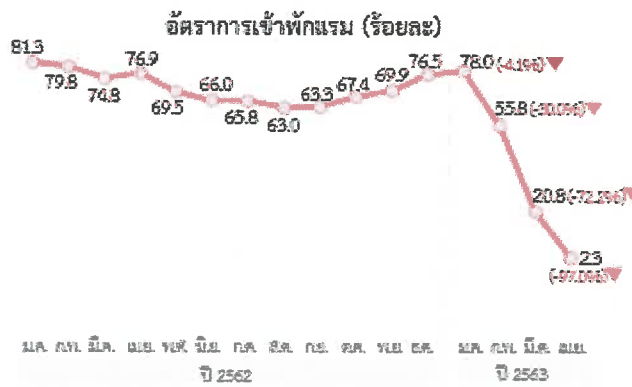
จำนวนห้องพักสร้างใหม่ ไตรมาส 1 ปี 2563 หดตัวหนักโดย ณ ไตรมาส 1 ปี 2563 มีจำนวนห้องพัก 764,965 ห้อง มีจำนวนห้องพักสร้างใหม่เพิ่มขึ้น 12,028 ห้อง เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 62 เพียงร้อยละ 1.6 แต่หากเปรียบเทียบกับจำนวนห้องพักสร้างใหม่ไตรมาส 1 ปี 2562 พบว่าลดลงถึงร้อยละ -65.5 ซึ่งเป็นผลมาจากผู้ประกอบการชะลอการลงทุนและมีการเลื่อนเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ออกไปก่อน สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพิจารณาก็ชะลอไว้หรือนำขึ้นมาพิจารณาใหม่อีกครั้งเมื่อสถานการณ์มีความเหมาะสมทั้งนี้ ภูมิภาคที่มีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นน้อยที่สุด ได้แก่ กรุงเทพฯ ภาคกลาง และภาคตะวันตก

จำนวนห้องพักสร้างใหม่ ไตรมาส 1 ปี 61-63 (ห้อง)



ที่มา: ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว, (▼ %YOY)

อัตราการเข้าพักแรม 4 เดือนแรกปี 2563 หดตัวลงรุนแรง โดยเฉพาะในเดือนมีนาคมและเมษายนที่มีอัตราเข้าพักอยู่ที่ร้อยละ 20.8 และ 2.3 หดตัวที่ร้อยละ -72.2 และ -97.0 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยได้รับปัจจัยกดดันสำคัญมาจากการออกมาตรการต่างๆ เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 จนทำให้นักท่องเที่ยวออกไปอย่างไม่มีกำหนด ส่งผลให้อัตราการเข้าพักแรมเริ่มหดตัวลงรุนแรงตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์จนแทบไม่มีผู้เข้าพักในเดือนเมษายน โดยเฉพาะเมืองท่องเที่ยวสำคัญ อาทิ กรุงเทพฯ ชลบุรี เชียงใหม่ ภูเก็ต

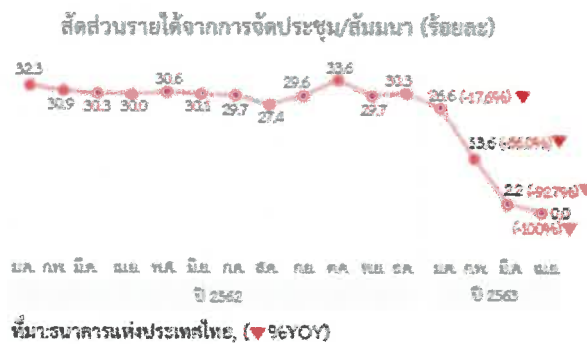


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, (▼ %YOY)

ราคาห้องพักขายได้ 4 เดือนแรกปี 2563 หดลงตัวลงต่อเนื่อง โดยเฉพาะในเดือนเมษายน ที่ราคาห้องพักขายได้เฉลี่ยเหลือเพียง 813.0 บาท หดตัวถึงร้อยละ -52.9 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งได้รับผลกระทบสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงมากขึ้นเรื่อยๆ จนทำให้ผู้ประกอบการต้องใช้กลยุทธ์ราคาอย่างเข้มข้นเพื่อสร้างแรงจูงใจ



สัดส่วนรายได้จากการจัดการประชุม/สัมมนา 4 เดือนแรก ปี 2563 หดตัวหนัก โดยสัดส่วนรายได้ในเดือนมีนาคมและเมษายน อยู่ที่ร้อยละ 2.2 และ 0.0 หดตัวลงร้อยละ -92.7 และ -100 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นช่วงที่ผู้ประกอบการต้องหยุดให้บริการชั่วคราว ส่งผลให้ไม่มีรายได้ในส่วนนี้เลย โดยคาดว่ารายได้จากการจัดประชุม-สัมมนาจะฟื้นตัวได้ช้ากว่ารายได้ในส่วนอื่น เนื่องจากมาตรการควบคุมการรวมกลุ่มขนาดใหญ่จะบังคับใช้ต่อไป



จำนวนและรายได้นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ 4 เดือนแรก ปี 2563 หดตัวลงทุกภูมิภาคโดย 4 เดือนแรกมีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด 52,555,134 คน ครั้งหดตัวร้อยละ -50.5 สร้างรายได้เพียง 475,811 ล้านบาท หดตัวร้อยละ -52.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการควบคุมการแพร่ระบาดด้วยการปิดเมือง-ปิดประเทศ (Lockdown) นักท่องเที่ยวจึงยกเลิกหรือเลื่อนการเดินทางออกไป โดยภูมิภาคที่ได้รับผลกระทบสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพฯ ภาคใต้ ภาคตะวันออก ซึ่งทั้งจำนวนและรายได้หายไปมากกว่าครึ่ง

จำนวนและรายได้นักท่องเที่ยวแต่ละภูมิภาค 4 เดือนแรก ปี 2563

ภูมิภาค	จำนวน คน	%YOY	รายได้ ล้านบาท	%YOY
กรุงเทพมหานคร	10,109,436.0	-54.3	153,302.0	-54.3
ภาคใต้	9,827,362.0	-52.6	177,673.03	-52.4
ภาคตะวันออก	6,357,859.0	-52.9	59,890.03	-56.5
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	7,835,297.0	-47.8	18,909.93	-46.3
ภาคเหนือ	7,696,647.0	-39.7	37,770.0	-44.9
ภาคตะวันตก	5,508,037.0	-47.3	19,641.1	-48.2
ภาคกลาง	5,218,494.0	-54.9	8,684.5	-56.5
รวมทั้งประเทศ	52,555,134.0	-50.5	475,811.0	-52.9

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย



## แนวโน้มธุรกิจโรงแรม ปี 2563

คาดว่า หดตัวแรง เนื่องจากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจหลายประการ ทั้งเศรษฐกิจและการค้าโลก ที่หดตัวซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้และกำลังซื้อของหลายประเทศโดยเฉพาะที่นักท่องเที่ยวนิยามมาเที่ยวประเทศไทยเป็นจำนวนมาก อาทิ จีน ญี่ปุ่น รัสเซีย นอกจากนี้ยังถูกซ้ำเติมจากการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 ที่แพร่ระบาดไปยังหลายประเทศในภูมิภาค ส่งผลให้หลายประเทศรวมถึงประเทศไทยมีการออกมาตรการ Lockdown เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสดังกล่าว อาทิ ห้ามเดินทางเข้าออกประเทศรวมถึงบางพื้นที่ภายในประเทศ รวมทั้งสั่งปิดปิดสถานที่ที่มีความเสี่ยงในการแพร่เชื้อฯ ส่งผลให้หลายธุรกิจต้องปิดกิจการเป็นการชั่วคราว ทำให้เกิดการว่างงานจำนวนมาก ซึ่งกระทบต่อรายได้ การดำเนินชีวิตและระบบเศรษฐกิจในประเทศอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยธุรกิจโรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยวเป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ Lockdown โดยตรง เนื่องจากนักท่องเที่ยวเลิกการเดินทางและการจองห้องพักต่างๆ ตรงแรมจึงขาดรายได้และส่งผลกระทบต่อภาพรวมของธุรกิจหดตัวรุนแรงซึ่งผู้ประกอบการที่มีสภาพคล่องต่ำบางรายที่แบกรับภาระค่าใช้จ่ายและหนี้สินไม่ไหวต้องยุติธุรกิจและประกาศขายกิจการ

สำหรับปี 2563 กระทรวงการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ในช่วง 14 ถึง 16 ล้านคน หดตัวร้อยละ -59.8 ถึง -64.8 จากปีก่อน มีรายได้ 8.28 แสนล้านบาท หดตัวร้อยละ -57.8 และมีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทย 100 ล้านคน-ครั้ง หดตัวร้อยละ - 41.7 และมีรายได้เพียง 4.02 แสนล้านบาท หดตัวร้อยละ -63.6 จากปีก่อน ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยธนาคารออมสินได้ประเมินการสูญเสียรายได้ของธุรกิจโรงแรมจากผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าวอยู่ในช่วง -279,293.2 ถึง -418,440.3 ล้านบาท โดยจังหวัดที่สูญเสียรายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ กรุงเทพฯ ภูเก็ต ชลบุรี สุราษฎร์ธานี และ กระบี่

อย่างไรก็ตาม ภาครัฐได้ออกมาตรการทางการเงินการคลังต่างๆ เพื่อบรรเทาผลกระทบให้กับผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยว รวมทั้งการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้เตรียมมาตรการส่งเสริมต่างๆ เพื่อเรียกความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ เมื่อสถานการณ์คลี่คลาย อาทิ การส่งเสริมให้เกิดการท่องเที่ยวอย่างปลอดภัย (Safety Tourism) และได้จัดทำโครงการแนวทางความปลอดภัยด้านสุขอนามัย Amazing Thailand Safety & Health Administration (SHA) โดยนำมาตราความปลอดภัยด้านสาธารณสุขมาผนวกกับมาตรฐานการให้บริการที่มีคุณภาพ ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการเข้าร่วมการตรวจประเมิน พร้อมรองรับผลประกอบการตามมาตรฐาน SHA ซึ่งจะทำให้นักท่องเที่ยวมีความมั่นใจในความปลอดภัยด้านสุขอนามัยของสินค้าและบริการทางการท่องเที่ยวของประเทศไทยเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ภาครัฐยังได้จัดทำโครงการกระตุ้นการท่องเที่ยวจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการกำลังใจ โครงการเราไปเที่ยวด้วยกัน และโครงการเที่ยวปันสุข โดยมุ่งหวังให้เกิดการฟื้นฟูทางเศรษฐกิจและช่วยเหลือผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่อง

ทั้งนี้ คาดว่า ทิศทางธุรกิจโรงแรมจะกลับมาฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในช่วงครึ่งปีหลัง เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 ภายในประเทศมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้รัฐบาลสามารถเริ่มผ่อนคลายมาตรการป้องกันเป็นลำดับขั้น จนกระทั่งอนุญาตให้โรงแรมเริ่มเปิดให้บริการได้ตามปกติตั้งแต่กลางเดือน พฤษภาคม และหากว่ารัฐบาลเห็นชอบในหลักการเปิดประเทศเพื่อการท่องเที่ยวอย่างจำกัด (Travel Bubble) หรือมีการพิจารณาเปิดประเทศเต็มรูปแบบ คาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะเลือกประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางในการเดินทางมาท่องเที่ยวเป็นประเทศแรกๆ สะท้อนจากผลสำรวจของ C9 Hotelworks Market Research and Delivering

Asia Communication ที่เก็บข้อมูลนักท่องเที่ยวชาวจีน (ซึ่งเป็นตลาดนักท่องเที่ยวสำคัญเนื่องจากมีสัดส่วนจำนวนและสร้างรายได้ประมาณร้อยละ 25 ของนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด) ในช่วงกลางเดือนเมษายนที่ผ่านมาพบว่าร้อยละ 71 ยังเลือกประเทศไทยเป็นจุดหมายที่ต้องการเดินทางมาท่องเที่ยว แต่อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 ในหลายประเทศยังคงมีจำนวนผู้ป่วยสะสมอยู่เป็นจำนวนมากเพราะยังมีการแพร่ระบาดของไวรัสอยู่ มีเพียงไม่กี่ประเทศที่สถานการณ์เริ่มมีทิศทางที่ดีขึ้น อาทิ จีน (รวมฮ่องกง มาเก๊า) ไต้หวัน เวียดนาม เกาหลีใต้ ลาว เมียนมา ออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์ แต่หากมีการกลับมาระบาดของรอบที่ 2 อาจมีความรุนแรงกว่าเดิมและทำให้ทุกประเทศออกมาตรการที่เข้มงวดและใช้ระยะเวลาที่นานกว่าเดิมซึ่งต้องกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ของธุรกิจโรงแรมอย่างฉับพลันอีกครั้งหนึ่งได้

### แนวโน้มธุรกิจโรงแรมแต่ละประเภท ปี 2563

โรงแรม 3 ดาวและต่ำกว่า 3 ดาว ปี 2563 คาดว่าหดตัวลง ซึ่งได้รับปัจจัยกดดันสำคัญมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงอย่างรุนแรงและฉับพลัน เนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 ทำให้ผู้ประกอบการต้องปิดกิจการชั่วคราวเพราะแบกรับค่าใช้จ่ายไม่ไหว โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่กู้เงินมาลงทุนในสัดส่วนที่สูงและผู้ประกอบการที่ใช้กลยุทธ์แบบเน้นปริมาณที่ต้องใช้พนักงานจำนวนมาก จนทำให้ต้องแบกรับค่าใช้จ่ายที่สูงตามไปด้วยซึ่งส่งผลต่อรายได้และสภาพคล่องทางการเงินจนทำให้ผู้ประกอบการหลายรายต้องยุติการดำเนินธุรกิจ แบบถาวรหรือขายกิจการ เนื่องจากแบกรับด้านการเงินและหนี้สินไม่ไหว นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังต้องเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงทั้งจากจำนวนห้องพักรวมกันที่มีอยู่จำนวนมากและห้องพักทดแทนที่ยังเพิ่มขึ้น รวมทั้งยังถูกแพลตฟอร์มการแบ่งปันห้องเช่าเข้ามาแย่งฐานลูกค้าอีกด้วย ประกอบกับในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการรายใหญ่ขยายการลงทุนมายังกลุ่มโรงแรมระดับ 3 ดาวและต่ำกว่า 3 ดาวอย่างต่อเนื่อง ผู้ประกอบการจึงเป็นต้องพยายามอย่างหนักในการปรับระดับประคองธุรกิจให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ด้วยกลยุทธ์ต่างๆ อาทิ บริหารจัดการค่าใช้จ่ายให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพิ่มรายได้จากช่องทางอื่นๆ ให้ความสำคัญด้านความปลอดภัยสุขอนามัยมากขึ้น และที่สำคัญคือ การเตรียมความพร้อมและปรับเปลี่ยนรูปแบบการให้บริการให้สอดคล้องกับกลุ่มนักท่องเที่ยว Gen - Y (อายุ 23-40 ปี) ซึ่งคาดว่าจะเป็กลุ่มที่ออกเดินทางท่องเที่ยวเป็นกลุ่มแรกๆ โดยส่วนใหญ่จะชอบเดินทางด้วยตนเองหรือเดินทางเป็นกลุ่มเล็กๆ ซึ่งจะนิยมเข้าพักในโรงแรมขนาดกลาง-เล็กที่อยู่ติดกับแหล่งท่องเที่ยวและมีราคาไม่สูงนัก

### ปัจจัยเสี่ยงต่อธุรกิจโรงแรม 3 ดาวและต่ำกว่า 3 ดาว ปี 2563

- การขาดสภาพคล่อง ซึ่งเป็นผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 หากสถานการณ์ยังยืดเยื้อและยาวนาน อาจทำให้ผู้ประกอบการแบกรับภาวะฝืดเคืองและปัญหาทางการเงินที่เกิดขึ้นไม่ไหวจนอาจต้องออกจากตลาด
- ภาวะห้องพักล้นตลาด จากการลงทุนของผู้ประกอบการรายใหญ่ ส่งผลให้เกิดการแข่งขันที่รุนแรงเพิ่มขึ้น
- ถูกแย่งฐานลูกค้าจากแพลตฟอร์มการแบ่งปันห้องเช่าและที่พักรทดแทนที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย เช่น คอนโดมิเนียมอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

โรงแรม 4-6 ดาว ปี 2563 คาดว่า หดตัวลง โดยได้รับปัจจัยกดดันมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดจำนวนลงอย่างรุนแรงเป็นเวลานาน โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวคุณภาพ จากปัญหาการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 จนทำให้หลายประเทศต้องออกมาตรการ Lockdown ทำให้นักท่องเที่ยวไม่สามารถเดินทางได้ ส่งผลให้โรงแรมขาดรายได้เป็นระยะเวลานาน แต่คาดว่าไม่สามารถบันทึกสถานะทางธุรกิจได้มากนัก เนื่องจากผู้ประกอบการขนาดใหญ่มีเงินทุนและมีสภาพคล่องสูง แต่การลงทุนโครงการใหม่ๆ ในปีนี้ต้องชะลอไปก่อน แต่สำหรับผู้ประกอบการบางรายถือเป็นโอกาสในการขยายกิจการ เนื่องจากมีผู้ประกอบการเป็นจำนวนมาก จึงสามารถเลือกและต่อรองราคาเข้าซื้อได้ง่าย หรือบางรายอาจร่วมลงทุนในหลายโครงการแทนการเข้าซื้อเพื่อเป็นการลดความเสี่ยง

#### **ปัจจัยเสี่ยงต่อธุรกิจโรงแรม 4-6 ดาว ปี 2563**

- จำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงมากจากเหตุการณ์แพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวศักยภาพจากยุโรป รัสเซีย และจีน รวมทั้งนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ที่เข้ามาประชุมสัมมนาหรือเข้ามาแสดงสินค้า ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของธุรกิจ
- ภาวะการแข่งขันที่ค่อนข้างรุนแรง จากผู้ประกอบการขนาดใหญ่ที่เป็นเครือโรงแรมและต่างชาติ
- ถูกแย่งฐานลูกค้าจากที่พักขนาดกลางใหม่ ที่มีคุณภาพไม่น้อยกว่าระดับ 4 ดาวแต่ราคาแค่ระดับ 3 ดาว
- ค่าเงินบาทแข็งค่า ทำให้ต้นทุนสำหรับท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้น

(ที่มา: ศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน)

• ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของห้องพัก

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE					
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7
ขนาดพื้นที่ห้อง	(ตารางเมตร)	22-36	25-38	34-40	32-35
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ห้อง/คืน)	-	1,057	623	759
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(เปอร์เซ็นต์)	-	5%	5%	5%
ราคาให้เช่าไปแล้ว	(บาท/ห้อง/คืน)	-	-	-	-
วันที่มีการให้เช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาเช่าหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ห้อง/คืน)	-	-	-	-
ราคาค่าเช่าก่อนปรับปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ห้อง/คืน)	-	1,004	592	721
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย	ทรัพย์สินที่ทำประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7
ทำเลที่ตั้ง	25%	7	8	6	7
สภาพแวดล้อม	5%	7	7	7	7
ลักษณะ/รูปแบบอาคาร/โครงการ	25%	7	8	6	6
ลักษณะห้อง/รูปแบบห้อง	5%	7	7	7	7
สิ่งอำนวยความสะดวก	25%	7	7	5	7
สภาพอาคาร	5%	6	6	6	6
การตกแต่ง	5%	8	8	8	8
การดูแลบำรุงรักษา	5%	8	8	8	8
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	705	755	605	680
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	(อัตรา)	705	755	605	680
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	-6.62%	16.53%	3.68%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ห้อง/คืน)		937	690	747
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)		35.71%	21.43%	42.86%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ห้อง/คืน)	803	335	148	320
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ	ประมาณ	800	(บาท/ห้อง/คืน)		

• ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม (เช่า)

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE					
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 23	ข้อมูลที่ 25	ข้อมูลที่ 26
ขนาดพื้นที่ห้อง	(ตารางเมตร)	372.05	104.00	127.00	91.0
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,000	629	330
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	0%	0%
ราคาให้เช่าไปแล้ว	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
วันที่มีการให้เช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาเช่าหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
ราคาเช่าก่อนปรับปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,000	629	330
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย	ทรัพย์สินที่ทำประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 23	ข้อมูลที่ 25	ข้อมูลที่ 26
ทำเลที่ตั้ง	20%	7	8	5	3
สภาพแวดล้อม	15%	7	8	7	3
ลักษณะ/รูปแบบอาคาร/โครงการ	15%	8	7	5	3
ลักษณะห้อง/รูปแบบห้อง	10%	8	7	8	3
สิ่งอำนวยความสะดวก	10%	7	9	6	3
สภาพอาคาร	15%	7	8	8	6
การตกแต่ง	15%	7	5	6	3
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	725	740	630	345
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	(อัตรา)	725	740	630	345
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	-2.03%	15.08%	110.14%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตารางเมตร)		980	724	693
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)		48.47%	40.31%	11.22%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	844	475	292	78
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ เฉลี่ย	ประมาณ	800	(บาท/ตารางเมตร)		

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 1

**1. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด**

- 1.1. บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้ จากการดำเนินงานกิจการโรงแรม หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้องของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่ารวมของโรงแรมปัจจุบันของทรัพย์สิน
- 1.2. สภาพทรัพย์สินปัจจุบัน เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงแรมสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน ซึ่งปัจจุบันเปิดดำเนินการมาประมาณ 29 ปี โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีสภาพพร้อมใช้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ ซอยนาราธิวาสราชนครินทร์ 3 (ซอยพัฒนา 2) ถนนนาราธิวาสราชนครินทร์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร สภาพบริเวณโดยรอบทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยว
- 1.3. บริษัทฯ จะทำการประมาณการโดยได้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยประกอบต่างๆ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของโรงแรม อันได้แก่ การวิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจ ปริมาณนักท่องเที่ยว ปัจจัยทางด้าน อุปสงค์ อุปทาน สถานการณ์การแข่งขัน การคาดการณ์แนวโน้ม และอัตราการเจริญเติบโตในอนาคต การวิเคราะห์ถึงผลของการดำเนินการของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของโรงแรม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับเอกสารในการอ้างอิงจากผู้ว่าจ้างบางส่วน รายละเอียดได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและทำการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นหลักในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงบริษัทฯ ได้รับข้อมูลการเช่าของโรงแรมเอง ประกอบกับได้สำรวจรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนห้องพักที่ขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม 83 ห้อง (รวมห้องพักที่เชื่อมถึงกัน-Connecting Room)

ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องขายได้ จำนวน 104 ห้อง (แยกห้อง Connecting Room ออกจากกัน)

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม จำนวนห้องพักที่มีการขายอยู่จริง และพิจารณาภายใต้เงื่อนไขว่าทรัพย์สินจะได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจการโรงแรมไปตลอดการประมาณการ

**2. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด**

**1) การประมาณการรายได้**

**1.1 การประมาณการรายได้ห้องพัก (Average Room Rate)**

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้ห้องพัก ซึ่งมีทั้งหมดจำนวน 104 ห้อง โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาห้องพักขายวันทั่วไป (Agency Rate) ของโรงแรมที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาห้องพักในแต่ละแบบ ประมาณการปรับลดราคาขายต่อคืนใช้ในการเปรียบเทียบ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดพื้นที่ที่ใส่สอย การตกแต่ง และสภาพอาคาร เป็นสำคัญ เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เหมาะสมแล้ว มีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดการเช่าที่เหมาะสม โดยการวิเคราะห์หามูลค่าตลาดค่าเช่า โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)

เฉลี่ยค่าเช่าห้องพักทุกแบบในอัตรา	800 บาท/ห้อง/คืน	สำหรับปีที่ 1 และปีที่ 2
เฉลี่ยค่าเช่าห้องพักทุกแบบในอัตรา	1,600 บาท/ห้อง/คืน	สำหรับปีที่ 3

ข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ประเมินตั้งสมมติฐานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และจากการสำรวจทรัพย์สินเป็นหลัก

หมายเหตุ : ค่าเช่าห้องพัก ในปีที่ 1 และ 2 เป็นค่าเช่า ในสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด -19 ซึ่งมีการคาดการณ์ว่ามีผลกระทบประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เชื้อสู่สภาวะปกติ ค่าเช่าห้องพักในปีที่ 3 เป็นค่าเช่าตลาดก่อนการระบาดของไวรัสโควิด -19 ข้อมูลค่าเช่าอ้างอิงจากรายงานประเมินเดิมที่ประเมินให้กับ กองทุนฯ ตามรายงานเลขที่ GAV-OTR-6208-0108

**1.2 การประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรม (ชั้นที่ 1)**

พื้นที่เช่าสุทธิ 372.05 ตารางเมตร

เฉลี่ยค่าเช่าพื้นที่ในอัตรา	800 บาท/ตร.ม./เดือน	สำหรับปีที่ 1
-----------------------------	---------------------	---------------

หมายเหตุ : พื้นที่พาณิชย์กรรมอ้างอิงจากหนังสือชี้ชวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต (หน้า 153)

จากข้อมูลตลาดเปรียบเทียบประเภทพาณิชย์กรรม พบว่าราคาเช่ายังคงเดิมไม่มีการปรับลดลง และผู้เช่าได้มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่กับโครงการแล้ว

**1.3 การพิจารณาอัตราค่าเช่า**

บริษัทฯ พิจารณาโดยการเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาดบริเวณใกล้เคียง

**1.4 การพิจารณาการปรับอัตราค่าเช่าห้องพัก**

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

**1.5 การพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่ห้องพัก (Occupancy Rate)**

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราการเข้าพักให้เช่า ในบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วยทำเลที่ตั้ง สภาพทางการตลาดในพื้นที่ คู่แข่งขัน กลุ่มลูกค้า และการจัดการของห้องพักประเภทโรงแรม สำหรับให้เช่ารายวัน ประกอบข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กรุงเทพมหานคร ปี 2562 อยู่ที่อัตรา 82.43 % ควรมีอัตราการเข้าใช้บริการที่เหมาะสมดังนี้

ปีที่ 1	อัตราการเข้าพัก	20%
ปีที่ 2	อัตราการเข้าพัก	30%
ปีที่ 3 - 5	อัตราการเข้าพัก	70%
ปีที่ 6 - 8	อัตราการเข้าพัก	75%
ปีที่ 9 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเข้าพัก	80%

หมายเหตุ : ปัจจุบันโรงแรมเปิดให้พักเฉพาะชั้นที่ 2 และชั้นที่ 3 เท่านั้น

: จากผลกระทบโรคระบาดพบว่าช่วง มี.ค.-ก.ย. 63 รัฐบาลประกาศภาวะฉุกเฉินทำให้มีผลกระทบนักท่องเที่ยวหายไป อัตราเข้าพักจากการประมาณการทั้งปีมีเพียง 10% และคาดการณ์สถานการณ์ปรับตัวดีขึ้นในปีถัดไปคาดว่าอัตราเข้าพักทั้งปีประมาณ 30% ก่อนกลับสู่ภาวะปกติในปีถัดไป

**การพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรม (Occupancy Rate)**

ปีที่ 1-3 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเข้าพัก	60%
ปีที่ 4 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเข้าพัก	95%

**1.6 การพิจารณารายได้ จาก อาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น**

บริษัทฯ พิจารณาที่อัตรา	10%	ของรายได้ห้องพัก
-------------------------	-----	------------------

**1.7 การพิจารณารายได้อื่น ๆ**

บริษัทฯ พิจารณาที่อัตรา	3%	ของรายได้ห้องพัก
-------------------------	----	------------------

**2) การประมาณการค่าใช้จ่าย**

**2.1 ค่าใช้จ่ายทางตรง**

ต้นทุนค่าวัสดุสิ้นเปลืองห้องพัก บริษัทฯ พิจารณาที่	15%	ของรายได้ห้องพัก
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	40%	ของรายได้ของรายได้ของอาหารและเครื่องดื่ม
ต้นทุนรายได้อื่น ๆ	50%	ของรายได้ของรายได้อื่น ๆ

**2.2 ค่าบริหารจัดการ ประมาณ 12% ของรายได้รวม ปรับเพิ่มทุกปี ปีละ 3%**

ตามเกณฑ์การประกอบกิจการของโรงแรมทั่วไป จะมีสัดส่วนของเงินและค่าจ้าง ประมาณ 15-20% ของรายได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระดับ / เกณฑ์ของที่พัก จำนวนห้องพัก การให้บริการ และนโยบายการบริการ เป็นต้น สำหรับโรงแรม "โกลด์ ตรีนิดี สีลม" ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 17% ของรายได้เป็นฐานรายได้ดังกล่าวในปีที่ 1-3 เนื่องจากปัจจุบันอยู่ในสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด -19 ซึ่งมีการคาดการณ์ว่ามีผลกระทบประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่สู่ภาวะปกติ หลังจากนั้นปรับเพิ่มจากฐานปีที่ 3 ทุก ๆ ปีในอัตราที่ 3%

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

พิจารณาจากอัตราภาษีที่ดิน (ภาษีภาษี = (มูลค่าที่ดิน+มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี) ทั้งนี้กำหนดให้ มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ (ต่อตารางวา) x ขนาดพื้นที่ดิน ส่วนมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงแรมสิ่งปลูกสร้าง (ต่อตารางเมตร) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา (ซึ่งมีการกำหนดใช้แทนภาษีโรงเรือน โดยมีเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563 ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน)

\*\*\*ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯประมาณการจากรายละเอียดของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ในลักษณะคงที่ จากตัวบทกฎหมาย

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินราชการที่ดิน		รวมราคาประเมิน
3147	196.4	400,000		78,560,000 บาท
43104	98.2	350,000		34,370,000 บาท
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง	อายุอาคาร	ค่าเสื่อมรวม	มูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม
5,930.00	9,800	29	48%	30,219,280 บาท
<b>รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</b>				<b>143,149,280 บาท</b>
ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทพาณิชย์กรรม				
	0-50 ล้านบาท พิจารณาที่		0.3%	150,000 บาท
	50-200 ล้านบาท พิจารณาที่		0.4%	372,597 บาท
<b>มูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</b>				<b>522,597 บาท</b>

## 2.8 ค่าเบี่ยงประกันภัย

พิจารณากำหนดที่ 117,527 บาท/ปี คงที่จนถึงสิ้นสุดปีที่ประมาณการ โดยอ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

### 3) การวิเคราะห์อัตราคิดลด (Discount Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on Risk Free Rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล อยู่ที่ 1.38 % รวมกับปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on Risk Premium) จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ ซึ่งประกอบกิจการโรงแรม จะอยู่ระหว่าง 7% - 11% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 8.38% - 12.38% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 10% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

### 4) อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

บริษัทฯ พิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทน โดยพิจารณาจาก อัตราผลตอบแทนการลงลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรมโรงแรมจะอยู่ที่เกณฑ์เฉลี่ย ประมาณ 5% - 8% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระดับเกรดของโรงแรม ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนการลงลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ที่อัตราประมาณ 8%

หมายเหตุ : เนื่องด้วยสถานการณ์ปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด -19 มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจ ทำให้ค่าห้องพัก มีการปรับค่าเช่าลง รวมถึงอัตราผู้พักอาศัยและผู้เช่า (Occupancy Rate) มีจำนวนน้อยลง สำหรับปีที่ 1 และ ปีที่ 2 เป็นค่าห้องพักและค่าเช่าพื้นที่ จึงเป็นค่าเช่าตามสภาวะปัจจุบัน โดยมีการคาดการณ์ว่า การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด -19 จะส่งผลสถานะเศรษฐกิจภายใน 2 ปี และในปีที่ 3 จะกลับเข้าสู่สถานการณ์ปกติ ดังนั้นในปีที่ 3 ค่าเช่าห้องพัก รวมถึงอัตราผู้พักอาศัยและผู้เช่า (Occupancy Rate) จะกลับเข้าอยู่ในสถานการณ์ปกติ เนื่องจากภาครัฐมีนโยบายต่างๆ เพื่อมากระตุ้นเศรษฐกิจ



3. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดตามกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

รายละเอียดการดำเนินงาน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
- จำนวนห้องพัก (ห้อง)	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ห้อง/วัน)	800	800	1,600	1,648	1,697	1,748	1,801	1,855	1,910	1,968	2,027
- อัตราการเข้าพัก	20.0%	30.0%	70.0%	70.0%	70.0%	75.0%	75.0%	75.0%	80.0%	80.0%	80.0%
รายได้จากอาคารและเครื่องตั้ง	6,073,600	9,110,400	42,515,200	43,790,656	45,104,376	49,775,900	51,259,177	52,807,253	58,017,568	59,758,095	61,550,838
รายได้อื่น	607,360	911,040	4,251,520	4,379,066	4,510,438	4,977,590	5,126,918	5,280,725	5,801,757	5,975,810	6,155,084
รายได้รวม	182,208	273,312	1,275,456	1,313,720	1,353,131	1,493,277	1,538,075	1,584,218	1,749,527	1,792,743	1,846,525
รายได้อื่น	6,863,168	10,294,752	48,042,176	49,493,441	50,967,945	56,246,767	57,934,170	59,672,195	65,559,852	67,526,648	69,552,447
- พื้นที่ให้เช่าพาณิชย์กรรม (ตารางเมตร)	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	800	800	800	880	880	880	968	968	968	1,065	1,065
- อัตราการเช่า	60.0%	60.0%	60.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	2,143,008	2,143,008	2,143,008	3,732,406	3,732,406	3,732,406	4,105,646	4,105,646	4,105,646	4,516,211	4,516,211
รายได้รวม	9,006,176	12,437,760	50,185,184	53,215,847	54,700,350	59,979,173	62,039,817	63,777,842	69,665,498	72,042,858	74,088,658
ค่าใช้จ่ย											
ค่าใช้จ่ยทางตรง											
- ต้นทุนวัสดุสิ้นเปลืองห้องพัก	911,040	1,366,560	6,377,280	6,568,598	6,765,656	7,466,385	7,690,377	7,921,088	8,702,635	8,963,714	9,232,626
- ต้นทุนอาคารและเครื่องตั้ง	242,944	364,416	1,700,608	1,751,626	1,804,175	1,991,036	2,080,767	2,112,290	2,320,703	2,390,324	2,462,034
- ต้นทุนรายได้อื่น	91,104	136,656	637,728	656,860	676,566	746,639	769,038	792,109	870,264	896,371	923,263
ค่าใช้จ่ยในการดำเนินงาน											
- ค่าบริหารจัดการ	1,080,741	1,492,531	6,022,222	6,202,889	6,386,975	6,580,646	6,778,064	6,981,406	7,190,848	7,406,574	7,628,771
- ค่าส่งเสริมการขาย	270,185	373,133	1,505,556	1,596,475	1,641,011	1,799,375	1,861,194	1,913,335	2,089,965	2,161,286	2,222,060
- ซ่อมบำรุง	180,124	248,755	1,003,704	1,064,317	1,094,007	1,199,583	1,240,796	1,275,557	1,393,310	1,440,857	1,481,373
- ค่าพลังงาน	540,371	746,286	3,011,111	3,192,951	3,282,021	3,598,750	3,722,389	3,826,670	4,179,930	4,322,572	4,444,119
- เงินสำรองสำหรับปรับปรุงครั้งใหญ่	180,124	248,755	1,003,704	1,064,317	1,094,007	1,199,583	1,240,796	1,275,557	1,393,310	1,440,857	1,481,373
- ค่าประกันภัย	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	522,597	522,597	522,597	522,597	522,597	522,597	522,597	522,597	522,597	522,597	522,597
ค่าใช้จ่ยรวม	4,136,756	5,617,196	21,902,036	22,738,157	23,386,542	25,222,121	25,983,546	26,738,136	29,781,088	29,662,679	30,515,742
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน	4,869,420	6,820,564	28,283,148	30,477,689	31,313,808	34,757,052	36,046,271	37,039,705	40,884,410	42,380,180	43,552,916
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เมื่อสิ้นปีที่ 10											
อัตราผลตอบแทน	8%										
กระแสเงินสดสุทธิ	4,869,420	6,820,564	28,283,148	30,477,689	31,313,808	34,757,052	36,046,271	37,039,705	40,884,410	42,380,180	43,552,916
อัตราคิดลด	0.90909	0.82645	0.75131	0.68301	0.62092	0.56447	0.51316	0.46651	0.42410	0.38554	0.34854
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพ	4,426,745	5,636,830	21,249,548	20,816,672	19,443,411	19,619,450	18,497,437	17,279,296	17,338,981	226,233,573	
คิดเป็น	370,541,912										
	371,000,000										

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

- ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของห้องชุดพาณิชย์กรรม

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE					
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11
ขนาดพื้นที่ห้อง	(ตารางเมตร)	675.89	28.9	27.03	22.37
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	406,955	491,730
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	20%	20%
ราคาให้เช่าไปแล้ว	(บาท/ตารางเมตร)	-	242,634	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	ปี2561	-	-
ปรับปรุงด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	5%	-	-
ราคาเช่าหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	254,766	-	-
ราคาเช่าก่อนปรับปรุงจากตาราง WQS	(บาท/ตารางเมตร)	-	254,766	325,564	393,384

ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย	ทรัพย์สินที่ทำประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11
ทำเลที่ตั้ง	20%	5	7	7	8
สภาพแวดล้อม	15%	5	7	7	7
ลักษณะ/รูปแบบอาคาร/โครงการ	20%	3	7	7	8
ลักษณะห้อง/รูปแบบห้อง	10%	4	6	7	7
สิ่งอำนวยความสะดวก	10%	5	7	7	7
สภาพอาคาร	10%	5	6	7	7
พื้นที่ใช้สอย	10%	5	9	9	9
การตกแต่ง	5%	6	6	6	6
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	455	695	715	755
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	(อัตรา)	455	695	715	755
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	-34.53%	-36.36%	-39.74%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตารางเมตร)	-	166,789	207,177	237,072
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	-	35.00%	33.75%	31.25%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	202,384	58,376	69,922	74,085
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ เฉลี่ย	ประมาณ	200,000 (บาท/ตารางเมตร)			

- สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

มูลค่าทรัพย์สิน	เป็นเงิน	135,178,000 บาท
	พิเศษ	135,200,000 บาท
( หนึ่งร้อยสามสิบล้านสองแสนบาทถ้วน )		

5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 2 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกลับกระแสเงินสด

- แนวโน้มตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2563

การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด -19 มีผลกระทบต่อตลาดพื้นที่ค้าปลีกแบบชัดเจน เพราะกรุงเทพมหานครและรัฐบาลประกาศปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภทในกรุงเทพมหานครตั้งแต่วันที่ 21 มีนาคม พ.ศ.2563 เปิดได้เฉพาะซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหารที่ให้บริการเฉพาะการนำไปรับประทานที่บ้าน ร้านขายยา การปิดให้บริการแบบนี้ร้านค้า ผู้เช่าพื้นที่ ได้รับผลกระทบแบบเลี่ยงไม่ได้ ผู้ประกอบการและเจ้าของโครงการทุกรายก็ได้รับผลกระทบจากมาตรการปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกเช่นกัน ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในช่วงไตรมาสที่ 1 อาจจะยังไม่สามารถเห็นผลกระทบแบบจริงจังได้ แต่มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่ในช่วงไตรมาส ที่ 1 พ.ศ.2563 ต่ำมาก และบางพื้นที่ใหม่ก็อยู่ในโครงการที่เปิดให้บริการก่อนหน้านี้แล้ว



พื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2563 มีประมาณ 5,000 ตารางเมตรเท่านั้น

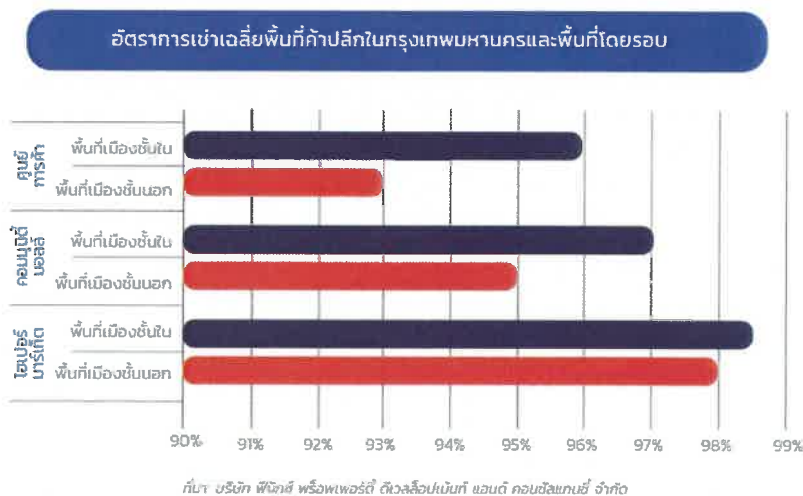
แม้ว่าจะมีอีก 1 แห่ง พื้นที่ประมาณ 4,000 ตารางเมตรเปิดให้บริการด้วยเช่นกัน แต่เป็นพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการมาก่อนหน้านี้แล้วจึงไม่มีผลกระทบต่อตลาดพื้นที่ค้าปลีกโดยรวม พื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 8.43 ล้านตารางเมตร แต่ถ้านับเฉพาะโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ในกรุงเทพมหานครเท่านั้น พบว่าทั้งหมดมีประมาณ 6.52 ล้านตารางเมตร เพราะบางโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่อยู่นอกกรุงเทพมหานครแต่สามารถดึงดูดคนในกรุงเทพมหานครให้เข้าไปใช้บริการหรือเป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวาง

พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบได้รับผลกระทบจากมาตรการของกรุงเทพมหานครและรัฐบาลชัดเจนในเดือนเมษายน และพฤษภาคม ในช่วงไตรมาสที่ 1 อาจเห็นผลกระทบไม่มากนัก แต่ปัจจัยที่กระทบต่อตลาดพื้นที่ค้าปลีกก่อนที่จะเกิดเหตุไวรัสระบาด คือ การชะลอตัวของเศรษฐกิจ และการใช้จ่ายลดลงของคนไทยเนื่องจากความกังวลในภาวะเศรษฐกิจของประเทศในระยะยาว

พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 107,900 ตารางเมตรที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จภายในปีพ.ศ. 2565 “โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่กำลังก่อสร้างส่วนใหญ่กว่า 90 % เป็นศูนย์การค้า” คอมมูนิตี้มอลล์ หรือพื้นที่ค้าปลีกรูปแบบอื่นๆ มีไม่มากนัก แต่ที่น่าสนใจคือ พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนที่จะเข้าสู่ตลาดมากขึ้นในอนาคต เพราะมีอาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างอยู่ในกรุงเทพมหานครหลายอาคารที่มีพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนอยู่ในอาคารด้วย

การขายของตลาดในพื้นที่ค้าปลีกในอนาคตมีทิศทางที่ยังไม่ชัดเจน เพราะการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ในประเทศไทยยังไม่สามารถแทนที่การเลือกซื้อสินค้าที่ร้านในโครงการพื้นที่ค้าปลีกได้แบบสมบูรณ์แบบเหมือนในต่างประเทศเพียงแต่เริ่มเห็นการรุกคืบของการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ที่เข้ามาในชีวิตประจำวันของคนในประเทศไทยมากขึ้น โดยเฉพาะคนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งจะเห็นได้ชัดเจนในช่วงปลายเดือนมีนาคม และเดือนเมษายนที่คนส่วนใหญ่ทำงานที่บ้านตามนโยบายรัฐบาลเพื่อลดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

### อุปสงค์

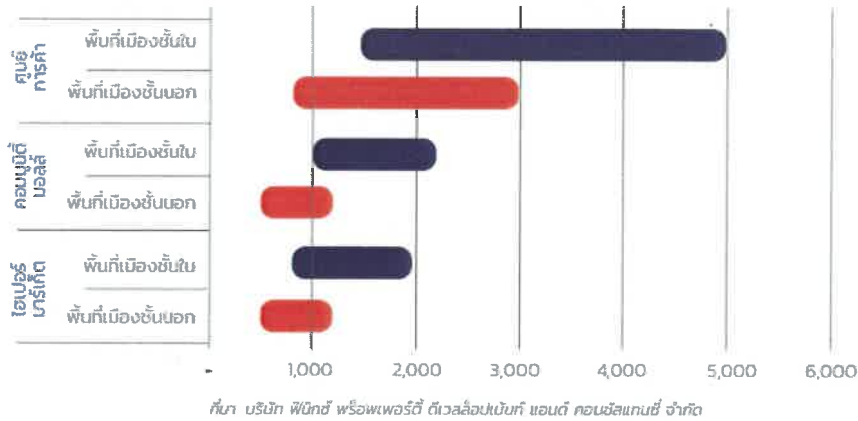


อัตราการเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2563 ไม่ได้แตกต่างจากไตรมาสก่อนหน้านี้นัก เพราะผลกระทบจากไวรัสโควิด-19 ยังไม่ชัดเจน แต่หลังจากเลยไตรมาสที่ 1 ไปแล้วน่าจะเห็นความแตกต่างมากขึ้น อีกทั้งยังไม่สามารถบอกได้ว่าการเปิดให้บริการของโครงการพื้นที่ค้าปลีกหลังการคลายมาตรการล็อกดาวน์แล้วจะออกมาในรูปแบบใด แต่คงไม่เหมือนก่อนเกิดการแพร่ระบาดแน่นอน ซึ่งอาจจะมีผลให้ร้านค้าหรือผู้เช่าส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบไปด้วยเพราะลูกค้าหรือผู้ใช้บริการลดลง

อัตราการเช่าของโครงการพื้นที่ค้าปลีกในช่วงที่เหลือของปีมีความเป็นไปได้ที่จะลดลงเพราะร้านค้าหรือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการปิดของโครงการพื้นที่ค้าปลีกในระยะเวลามากกว่า 1 เดือน อาจประสบปัญหาทางการเงิน และธุรกิจหรือร้านค้าบางประเภทจะไม่สามารถกลับมาให้บริการในรูปแบบเดิมได้ทันทีที่อาจจะมีปัญหาในการเช่าพื้นที่ต่อไปในระยะยาว

## ค่าเช่า

### ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ



ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกแทบไม่เปลี่ยนแปลงเพราะไม่มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่เปิดให้บริการมากมายจนมีผลต่อตลาดโดยรวม อีกทั้งภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวตั้งแต่ปีก่อนหน้านี้ก็ส่งผลให้ค่าเช่าไม่ได้เปลี่ยนแปลงมากนัก คอมมูนิตีมีอลล์บางโครงการที่อยู่ในพื้นที่เมืองรอบนอกมีค่าเช่าที่ไม่สูงมากซึ่งมีบางโครงการที่มีค่าเช่าที่ไม่สูงมากซึ่งมีบางโครงการที่มีค่าเช่าต่ำกว่าค่าเช่าเฉลี่ย เพราะรูปแบบของโครงการและทำเลที่ไม่เอื้อประโยชน์กับร้านค้า อีกทั้งไม่มีร้านค้าชื่อดัง

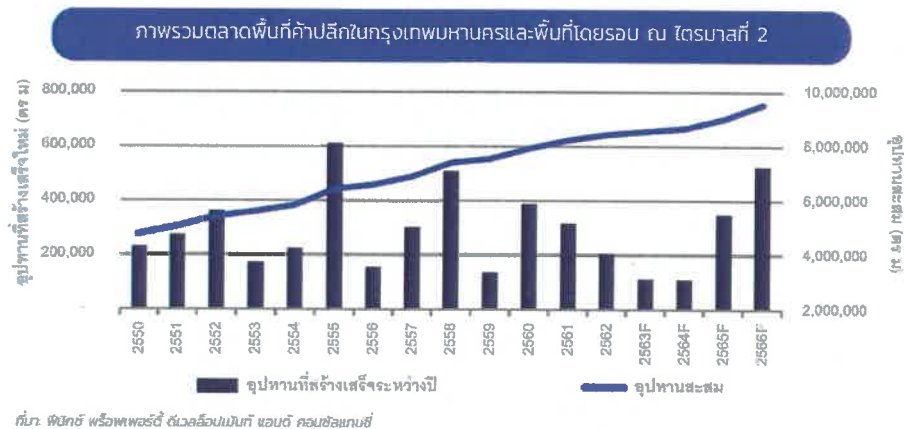
การปิดการให้บริการโครงการพื้นที่ค้าปลีกตามคำสั่งของกรุงเทพมหานครและรัฐบาลสร้างความเดือดร้อนให้กับร้านค้าและผู้เช่าพื้นที่โครงการพื้นที่ค้าปลีกแน่นอน จึงเห็นข่าวว่าผู้เช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกขอลดค่าเช่าพื้นที่จากเจ้าของโครงการซึ่งเจ้าของโครงการส่วนใหญ่ยินดีที่จะลดให้ในอัตราเฉลี่ยประมาณ 20 % สำหรับค่าเช่าเดือน เมษายนส่วนเดือนอื่นๆ นั้นต้องรอดูผลกระทบหลังจากหมดมาตรการล็อกดาวน์แล้ว

● **แนวโน้มตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2563**

การประกาศปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกชั่วคราวเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 มีผลกระทบโดยตรงต่อผู้เช่าและเจ้าของโครงการพื้นที่ค้าปลีก

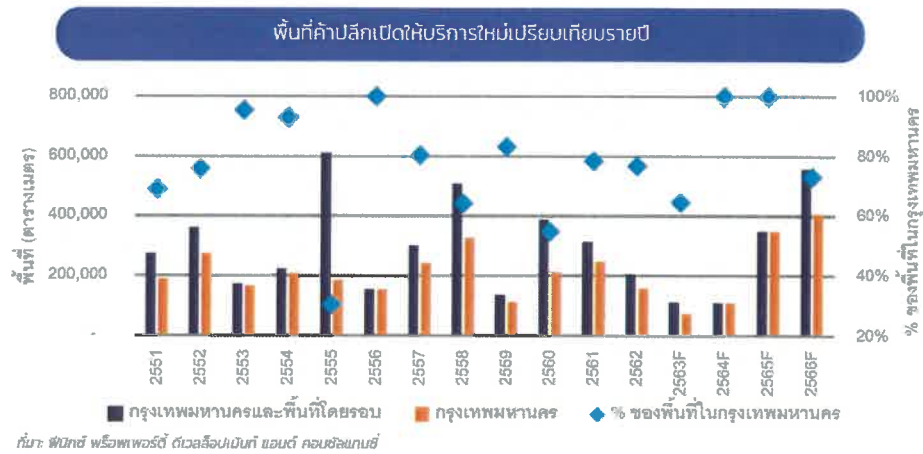
ในช่วงตั้งแต่ 22 มีนาคม โดยเปิดให้บริการได้เฉพาะร้านค้าหรือบริการได้เฉพาะร้านค้าหรือบริการในส่วนที่เป็นซูเปอร์มาร์เก็ต ธนาคาร ร้านขายยา ร้านอาหารที่ขายเฉพาะการนำกลับไปทานที่บ้าน และเปิดให้บริการอีกครั้งในวันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ.2563 ภายใต้เงื่อนไขที่มากขึ้นกว่าก่อนหน้านี้ การออกคำสั่งปิดศูนย์การค้าห้างสรรพสินค้า และโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานครและทั่วประเทศไทยไปกว่า 1 เดือนกว่าๆ ส่งผลกระทบโดยตรงต่อร้านค้าและผู้ประกอบการเจ้าของโครงการพื้นที่ค้าปลีก เพราะขาดรายได้ แม้ว่าร้านค้าและผู้เช่าต่างๆ จะมีสัญญาเช่าอยู่กับผู้ประกอบการเจ้าของโครงการแต่การที่ต้องปิดร้านตามคำสั่งหน่วยงานราชการสร้างผลกระทบแน่นอน และจำเป็นต้องมีการขอลดค่าเช่าจากเจ้าของโครงการ ซึ่งเจ้าของโครงการก็จำเป็นต้องลดค่าเช่าเพราะไม่อย่างนั้นผู้เช่าหลายรายอาจจะเลือกที่จะขอยกเลิกสัญญาเช่า เนื่องจากไม่มีเงินทุนหมุนเวียน ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2563 จึงออกมาในรูปแบบที่เงียบเหงาโครงการเปิดใหม่มีน้อยมากเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ดัชนีค้าปลีกในไตรมาสที่ 1 ติดลบ 3 - 7 % แต่ในไตรมาสที่ 2 มีความเป็นไปได้ที่จะติดลบ 20 - 50 % เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

**อุปทาน**



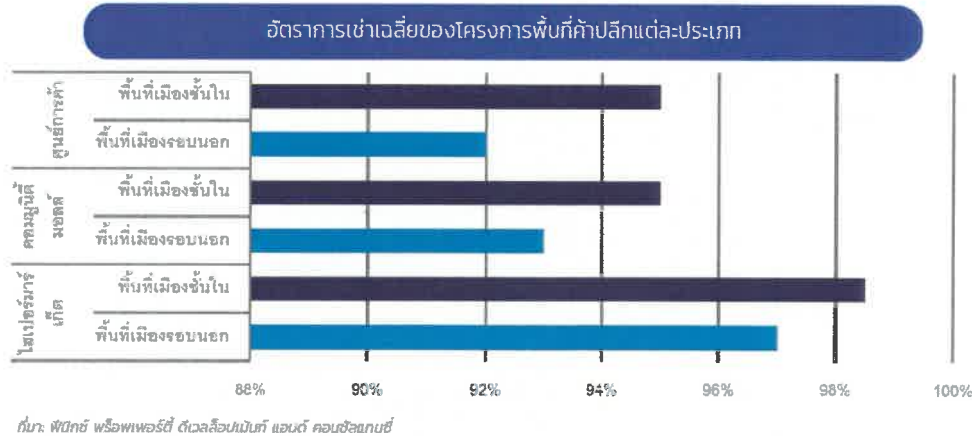
พนักงานร้านค้า ร้านอาหาร และผู้เช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกจำนวนมากที่ต้องหยุดงานในช่วงที่มีประกาศปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีก ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบช่วงไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2563 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่ 50,000 ตารางเมตร ดังนั้น ตลอดช่วงครึ่งแรกปี พ.ศ. 2563 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่เพียง 55,000 ตารางเมตร เท่านั้นน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในรอบหลายปีที่ผ่านมาซึ่งมีผลต่อเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวไม่ได้เป็นผลจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เนื่องจากช่วง พ.ศ.2563-2564 มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีกำหนดการเปิดให้บริการไม่มากนัก เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้ และโครงการส่วนใหญ่ที่มีกำหนดเปิดให้บริการในช่วงปี พ.ศ.2563-2564 เป็นศูนย์การค้ามากกว่าโครงการพื้นที่ค้าปลีกรูปแบบอื่นๆ พื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ประมาณ 8,493,200 ตารางเมตร แต่ถ้าพิจารณาเฉพาะพื้นที่กรุงเทพมหานครเท่านั้นจะมีพื้นที่ค้าปลีกรวมประมาณ 6,496,700 ตารางเมตร โครงการพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะคอมมูนิตีมอลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกอาจจะประสบปัญหาในเรื่องของผู้เช่าที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ในระยะยาว เพราะ

ผลกระทบที่เกิดขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 1-2 ที่ผ่านมา โดยคาดว่าจะเริ่มเห็นผลกระทบแบบชัดเจนขึ้นหลังจากผ่านไตรมาสที่ 2 ไปแล้ว แม้ว่าโครงการพื้นที่ค้าปลีกจะกลับมาเปิดให้บริการได้อีกครึ่งช่วงกลางเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา แต่เป็นการเปิดให้บริการภายใต้ข้อจำกัดซึ่งเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ ผู้เช่าบางรายจึงเลือกที่จะปิดกิจการชั่วคราวไปก่อนในช่วงนี้



โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่ในกรุงเทพมหานครมากกว่าแบบชัดเจน อาจจะมีบางปีที่มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่เปิดให้บริการในพื้นที่รอบกรุงเทพมหานคร แต่ส่วนใหญ่แล้วพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการจะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ มากกว่าพื้นที่รอบๆ ในจังหวัดปริมณฑล แต่โครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาจะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกหรือในจังหวัดปริมณฑล เนื่องจากราคาที่ดินที่ยังไม่สูงเกินไปสามารถพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกได้

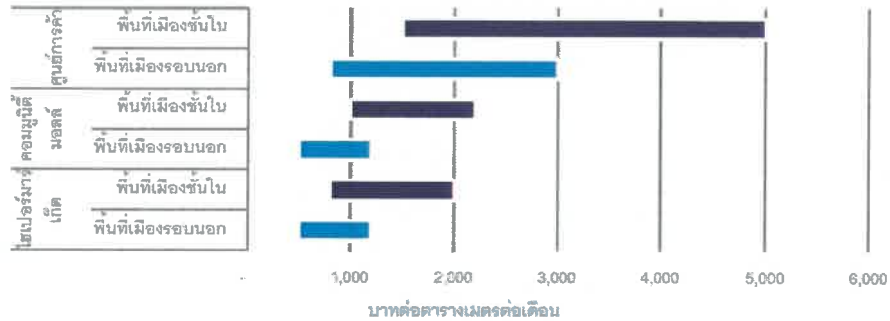
### อุปสงค์



อัตราการเช่าในบางโครงการเริ่มเห็นพื้นที่ว่าง หรือการขอยกเลิกสัญญาเช่าบ้างแล้ว และอาจจะเห็นมากขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 ซึ่งมีผลต่อเนื้อให้ภาพรวมของอัตราการเช่าเฉลี่ยในบางพื้นที่ลดลง แม้ว่าในภาพรวมแล้วอัตราการเช่าเฉลี่ยในบางพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ จะอยู่ในอัตราสูงกว่า 92 % ขึ้นไป ผู้เช่าทั้งรายใหญ่และรายเล็กในโครงการพื้นที่ค้าปลีกต่างๆ อาจะยังคงพื้นที่เช่าของตนเองไว้ก่อนในช่วงครึ่งแรกของปี พ.ศ.2563 แต่ถ้าภาวะการแพร่ระบาดรุนแรงขึ้นหรือภาวะเศรษฐกิจหลังจากผ่านพ้นวิกฤตไวรัสโควิด-19 ไปแล้วยังไม่ฟื้นตัวก็คงเห็นพื้นที่ว่างในโครงการพื้นที่ค้าปลีกมากขึ้นแน่นอน

**ค่าเช่า**

ค่าเช่าเฉลี่ยเทียบกับค่าปลีกแต่ละประเภท



ที่มา: PricewaterhouseCoopers ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภทจะแตกต่างกันรวมไปถึงทำเลที่ตั้งของโครงการก็ส่งผลต่อค่าเช่าด้วยเช่นกัน คอมมูนิตี้มอลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกหรือในจังหวัดปริมณฑลไม่สามารถเรียกค่าเช่าพื้นที่ที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการที่อยู่ในพื้นที่ใกล้กับเมืองชั้นในมากกว่า โครงการพื้นที่ค้าปลีกเกือบทั้งหมดจำเป็นต้องลดค่าเช่าหรือยกเว้นค่าเช่าให้กับผู้เช่าในช่วงที่โครงการปิดการให้บริการตามคำสั่งของหน่วยงานราชการรวมถึงช่วงเวลาที่โครงการพื้นที่ค้าปลีกกลับมาเปิดให้บริการแบบเต็มรูปแบบแล้ว เนื่องจากการใช้บริการภายใต้เงื่อนไข Social Distancing ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกมีผลให้บริการของผู้เช่าหลายรายยังไม่สะดวกแบบก่อนหน้า โดยเฉพาะร้านอาหารจึงมีผลให้รายได้ของพวกเขาตกลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงก่อนวิกฤตไวรัส

**สรุปภาพรวมและแนวโน้มในอนาคต**

- โครงการพื้นที่ค้าปลีกยังคงไม่ฟื้นตัวหรือกลับสู่ภาวะปกติ
- ตลาดพื้นที่ค้าปลีกยังได้รับผลกระทบต่อเนื่องต่อไปจนกว่าจะไม่ต้องคำนึงถึงเรื่องการเดินทางทางสังคม
- โครงการพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่กลางใจเมืองย่านที่มีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงไม่ฟื้นตัวจนกว่าจะเปิดให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยได้อิสระ
- ผู้เช่าหลายรายจำเป็นต้องปิดกิจการทั้งแบบชั่วคราวและถาวรในช่วง 2 เดือนที่ผ่านมา
- ค่าเช่าและอัตราการค้าคงอยู่ในอัตราคงที่และมีแนวโน้มที่จะลดลงในไตรมาสที่ 3-4 ของปีนี้
- ศูนย์การค้าจะยังคงเป็นรูปแบบของโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีการขยายตัวต่อเนื่องในอนาคต
- ผู้เช่าที่มีช่องทางขายสินค้าออนไลน์จะเริ่มลดการค้าพื้นที่ค้าปลีกลง
- ร้านค้าในโครงการพื้นที่ค้าปลีกในอนาคตอาจจะเป็นแค่ที่จัดแสดงสินค้าเท่านั้น ดังนั้น ขนาดพื้นที่จะไม่ใหญ่มาก
- พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนในอาคารสำนักงานยังคงขยายตัวต่อเนื่องในอนาคตเพียงแต่มีขนาดพื้นที่ไม่ใหญ่มาก

(ที่มา: บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด)



• ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม (เช่า)

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE					
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 12	ข้อมูลที่ 15
ขนาดพื้นที่ห้อง	(ตารางเมตร)	22.50	22.50	20.00	14.0
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,333	1,000	2,142
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	0%	0%
ราคาให้เช่าไปแล้ว	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
วันที่มีการให้เช่า	(จ/ค/ป)	-	-	-	-
ปรับปรุงด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาเช่าหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
ราคาค่าเช่าก่อนปรับปรุงจากตาราง WQS	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,333	1,000	2,142
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนัก ปัจจัย	ทรัพย์สินที่ทำ ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 12	ข้อมูลที่ 15
ทำเลที่ตั้ง	20%	4	7	5	8
สภาพแวดล้อม	15%	5	8	8	8
ลักษณะ/รูปแบบอาคาร/โครงการ	15%	4	8	8	8
ลักษณะห้อง/รูปแบบห้อง	15%	4	6	6	6
สิ่งอำนวยความสะดวก	15%	4	7	7	7
สภาพอาคาร	5%	6	6	6	6
การตกแต่ง	15%	4	6	6	6
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	425	695	655	715
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	(อัตรา)	425	695	655	715
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	-38.85%	-35.11%	-40.56%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตารางเมตร)		815	649	1,273
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)		32.91%	35.44%	31.65%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	901	268	230	403
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ เฉลี่ย	ประมาณ	900 (บาท/ตารางเมตร)			

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกลับกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

**1. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกลับกระแสเงินสด**

- 1.1. บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกลับกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้ จากการดำเนินงานกิจการพื้นที่ให้เช่าเพื่อพาณิชย์การ หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินงานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องของผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว เมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่ารวมของโรงแรมปัจจุบันของทรัพย์สิน
- 1.2. สภาพทรัพย์สินปัจจุบัน เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรมแบ่งพื้นที่ให้เช่า โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีสภาพพร้อมใช้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ ซอยนาฬิกาสาทรราชนครินทร์ 3 (ซอยพิพัฒน์ 2) ถนนนาฬิกาสาทรราชนครินทร์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร สภาพบริเวณโดยรอบทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยว
- 1.3. ในการตั้งสมมติฐานการพัฒนาค้างนี้ เป็นความคิดเห็นของผู้ประเมิน ได้พิจารณาตามปัจจัยและข้อมูลที่ได้รับ-ค้นหาตามกำหนดระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับเอกสารในการอ้างอิงจากผู้ว่าจ้างแค่บางส่วน รายละเอียดได้จากกรมสามัญผู้ประกอบการ และทำการเปรียบเทียบข้อมูลและเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลักในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

**2. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกลับกระแสเงินสด**

**พื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารตริไนตี้ คอมเพล็กซ์**

พื้นที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ประมาณ	675.89 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่า ประมาณ	430.00 ตารางเมตร

**1) การประมาณการรายได้**

**1.1 การประมาณการอัตราค่าเช่าเฉลี่ย**

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรม ซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมดจำนวน 780 ตารางเมตร (รวมทั้ง 2 ส่วน) โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาเสนอเช่าทั่วไป ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีราคาเช่าอยู่ที่ประมาณ 625-5,434 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ประกอบกับพิจารณาอ้างอิงจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินเอง และบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score) และ

ค่าเช่าเฉลี่ย	900	บาท/ตารางเมตร/เดือน	สำหรับปีที่ 1 และ 2
ค่าเช่าเฉลี่ย	2,200	บาท/ตารางเมตร/เดือน	สำหรับปีที่ 3

: ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ในปีที่ 1 และ 2 เป็นค่าเช่า ในสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด -19 ซึ่งมีการคาดการณ์ว่ามีผลกระทบประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่สภาวะปกติ ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมในปีที่ 3 เป็นค่าเช่าตลาดก่อนการระบาดของไวรัสโควิด -19 ข้อมูลค่าเช่าอ้างอิงจากรายงานประเมินเดิมที่ประเมินให้กับ กองทุนฯ ตามรายงานเลขที่

GAV-OTR-6208-0108

**1.2 การพิจารณาการปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่**

บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่า เพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ครั้งละ 10% เริ่มปรับขึ้นในปีที่ 6

การพิจารณาปรับราคาเพิ่มนั้น ได้จากการสอบถามจากสัดส่วนการปรับเพิ่มในอดีตของพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน ทั้งนี้จะต้องพิจารณาองค์ประกอบอื่นๆ ด้วย เช่น คู่แข่งขันในบริเวณใกล้เคียง การตลาดของพื้นที่พาณิชย์กรรม ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจในประเทศ

### 1.3 การพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราการใช้พื้นที่เช่า ในบริเวณใกล้เคียงประกอบกับทำเลที่ตั้ง สภาพทางการตลาดในพื้นที่ คู่แข่งขันกลุ่มลูกค้า และการจัดการของพื้นที่เช่าศูนย์การค้าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สิน ทรัพย์สินควรมีอัตราการเช่าให้บริการพื้นที่ที่เหมาะสมดังนี้

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

## 2) การประมาณการค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าบริหารจัดการ ประมาณ 2.5% ของรายได้รวม

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

2.2 ค่าบริหารส่วนกลาง ประมาณ 100 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับเพิ่มทุกปี ปีละ 3% ค่าบริหารส่วนกลาง ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าซ่อมแซม และอื่น ๆ

2.3 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน ประมาณ 2% ของรายได้รวม

บริษัทฯ ได้พิจารณาค่ากันสำรองเพื่อการลงทุนนี้ เป็นเงินสะสมไว้ล่วงหน้าสำหรับการเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต เพื่อปรับปรุงให้กิจการสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมให้บริการดำเนินกิจการต่อไปได้เสมอ นอกจากนี้ยังหมายความรวมถึงเงินที่กิจการสะสมไว้ ในกรณีที่อาจมีการขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มขึ้นด้วย

2.4 ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ประมาณ 0.5% ของรายได้รวม

### 2.5 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พิจารณาจากอัตราการเก็บภาษี (ภาระภาษี = (พื้นที่ห้องชุด x ราคาประเมินราชการส่วนห้องชุด) x อัตราภาษี) (ซึ่งมีการกำหนดใช้แทนภาษีโรงเรือน โดยมีเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563 ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน)

\*\*\*\*ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯประมาณการจากรายละเอียดของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ในลักษณะคงที่จากตัวบทกฎหมาย

#### การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เนื้อที่ห้องชุด (ตร.ม.)	ราคาประเมินราชการห้องชุด	รวมราคาประเมิน	
675.89	20,000	13,517,800	บาท
ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทพาณิชย์กรรม			
0-50 ล้านบาท	พิจารณาที่ 0.3%	40,553	บาท
<b>มูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</b>		<b>40,553</b>	<b>บาท</b>

### 2.6 ค่าเบี้ยประกันภัย

พิจารณากำหนดที่ 19,536 บาท/ปี คงที่จนถึงสิ้นปีที่ประมาณการ โดยอ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

3) การวิเคราะห์อัตราคิดลด (Discount Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on Risk Free Rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล อยู่ที่ 1.38 % รวมกับปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on Risk Premium) จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ ซึ่งประกอบกิจการพื้นที่พาณิชย์กรรมจะอยู่ระหว่าง 7% - 11% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 8.38% - 12.38% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 10% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

4) อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

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

หมายเหตุ : เนื่องด้วยสถานการณ์ปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด -19 มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจ ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก มีการปรับค่าเช่าลง รวมถึง อัตราผู้เช่า (Occupancy Rate) มีจำนวนน้อยลง สำหรับปีที่ 1 และ ปีที่ 2 เป็นค่าห้องพัก และค่าเช่าพื้นที่ จึงเป็นค่าเช่าตามสภาวะปัจจุบัน โดยมีการคาดการณ์ว่า การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด -19 จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจภายใน 2 ปี และในปีที่ 3 จะกลับเข้าสู่สถานการณ์ปกติ ดังนั้นในปีที่ 3 ค่าเช่าพื้นที่ รวมถึงอัตราผู้พักอาศัยและผู้เช่า (Occupancy Rate) จะกลับเข้าอยู่ในสถานการณ์ปกติ เนื่องจากภาครัฐมีนโยบายต่างๆ เพื่อมากระตุ้นเศรษฐกิจ

3. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดค่ากระแสเงินสด (Discounted 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
- ต้นไม้เช่า (ตารางเมตร)	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
- อัตราค่าเช่าที่เฉลี่ย (บาทตารางเมตร/เดือน)	900	900	2,200	2,200	2,200	2,420	2,420	2,420	2,662	2,662	2,662
- อัตราการเข้า	30.0%	50.0%	80.0%	80.0%	80.0%	85.0%	85.0%	85.0%	90.0%	90.0%	90.0%
รายได้ค่าเช่า	1,383,200	2,322,000	9,081,600	9,081,600	9,081,600	10,614,120	10,614,120	10,614,120	12,362,328	12,362,328	12,362,328
ค่าใช้จ่าย											
- ค่าบริหารจัดการ	34,830	58,050	227,040	233,851	240,667	248,093	255,536	263,202	271,098	279,231	287,607
- ค่าบริหารส่วนกลาง	811,068	811,068	811,068	835,400	835,400	835,400	860,462	860,462	860,462	886,276	886,276
- ค่ากันน้ำของเพดานทรงทุ่น	27,864	46,440	181,632	181,632	181,632	212,282	212,282	212,282	247,247	247,247	247,247
- ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	6,966	11,810	45,408	45,408	45,408	53,071	53,071	53,071	61,812	61,812	61,812
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	40,553	40,553	40,553	40,553	40,553	40,553	40,553	40,553	40,553	40,553	40,553
- ค่าเบี้ยประกันภัย	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536
ค่าใช้จ่ายรวม	940,817	987,257	1,325,237	1,356,381	1,363,396	1,408,935	1,441,440	1,449,106	1,500,707	1,534,654	1,543,031
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน	452,383	1,334,743	7,756,363	7,725,219	7,718,204	9,205,185	9,172,680	9,165,014	10,861,621	10,827,674	10,819,297
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เมื่อสิ้นปีที่ 10											
อัตราผลตอบแทน	8%										
กระแสเงินสดสุทธิ	452,383	1,334,743	7,756,363	7,725,219	7,718,204	9,205,185	9,172,680	9,165,014	10,861,621	10,827,674	10,819,297
อัตราคิดลด	0.90909	0.82645	0.75131	0.68301	0.62092	0.56447	0.82645	0.75131	0.68301	0.62092	0.56447
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพ	411,257	1,103,093	5,827,470	5,276,429	4,792,397	5,196,087	7,580,727	6,885,811	7,418,633	90,697,286	90,697,286
คิดเป็น											

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

ทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)		
	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	วิธีเปรียบเทียบตลาด	วิธีพิจารณาจากรายได้
<b>ทรัพย์สินส่วนที่ 1</b>			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงแรมโกลด์ ตรินิตี้ สีลม	397,900,000	-	371,000,000
<b>ทรัพย์สินส่วนที่ 2</b>			
ห้องชุดพาณิชย์กรรม เลขที่ 425/128-129	-	135,200,000	93,000,000
<b>รวมมูลค่า</b>		<b>533,100,000</b>	<b>464,000,000</b>

## ภาคผนวก ข.

### หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ "หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด" และ "หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด" แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

#### หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด "มูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

#### หลักเกณฑ์การประเมิน "ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

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

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

#### วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ "มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน" วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดพลาดจากความไม่จริงได้

## หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

### วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

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

### วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

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

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

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 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 ห้องชุด



## ภาคผนวก ข.

### หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สิน และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สินโดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางด้านการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่นๆ

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

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

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

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

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

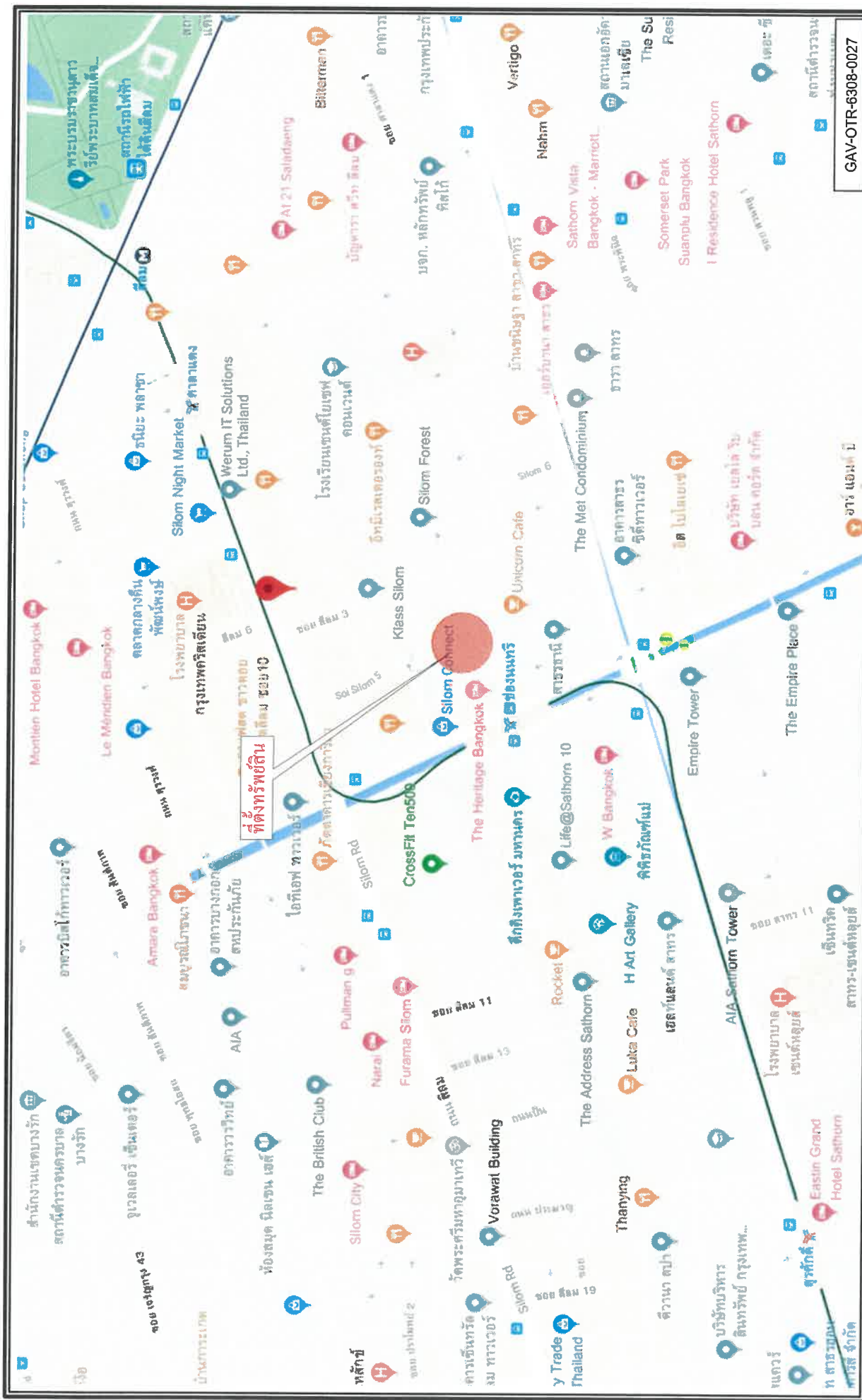
**การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน**

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

## เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัท ในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พึงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นการลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องจ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน



GAV-OTR-6308-0027

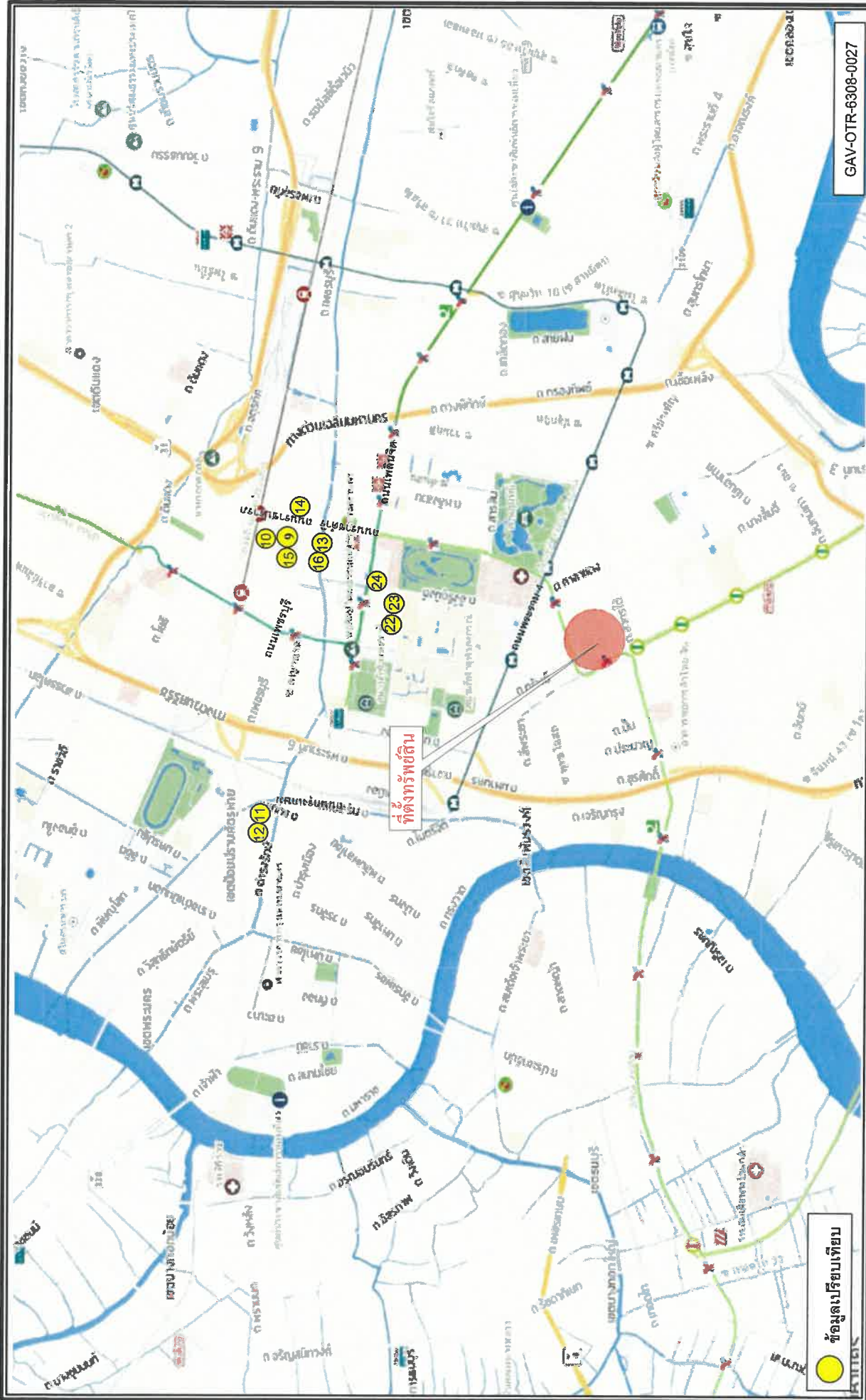


แสดง  
SHOW

แผนที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป

บริษัท โกลบอล แอสเซต วาลูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.



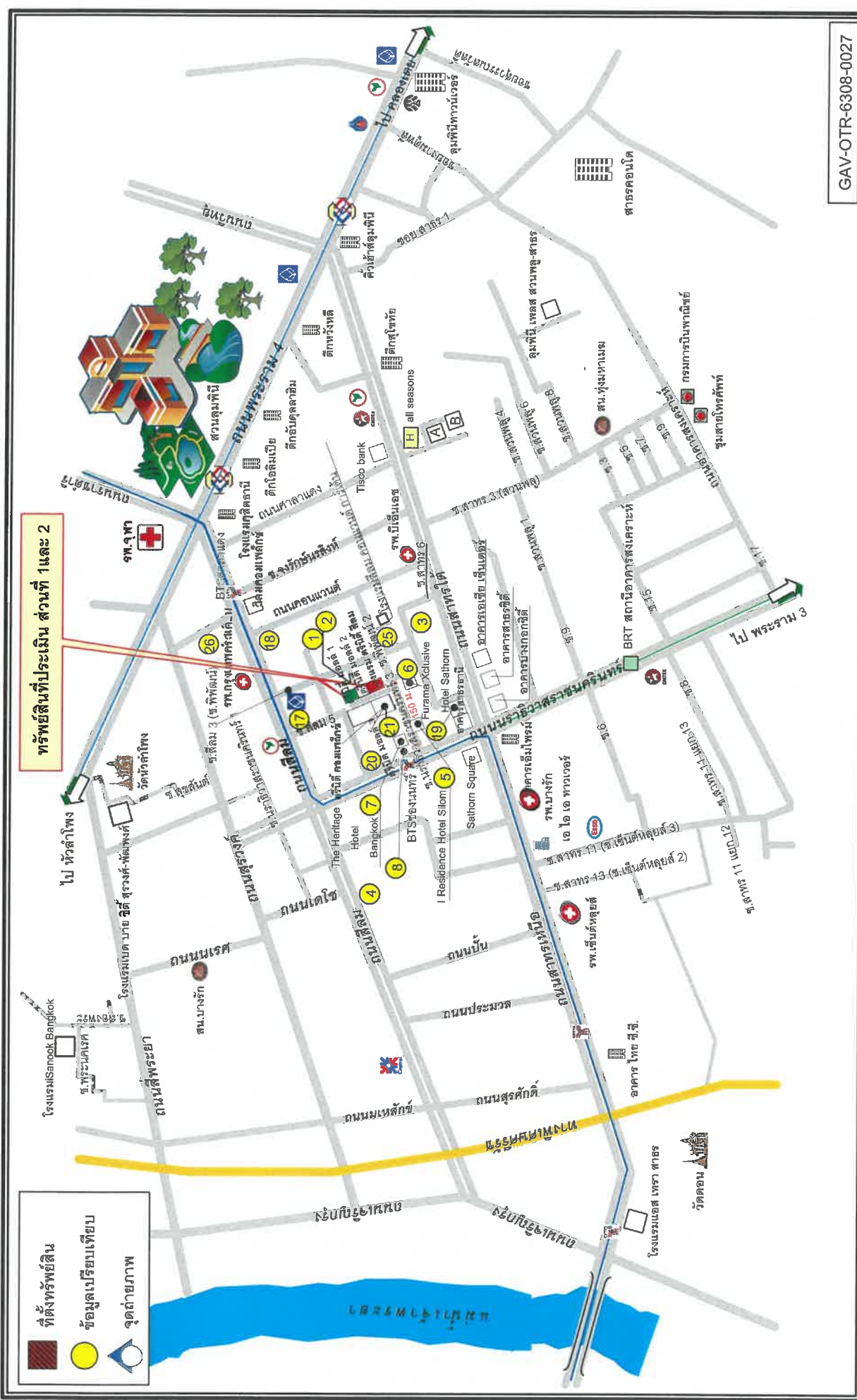


แสดง  
SHOW

แผนที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป

บริษัท โกลบอล แอสเซท วาลูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.





GAV-OTR-6308-0027

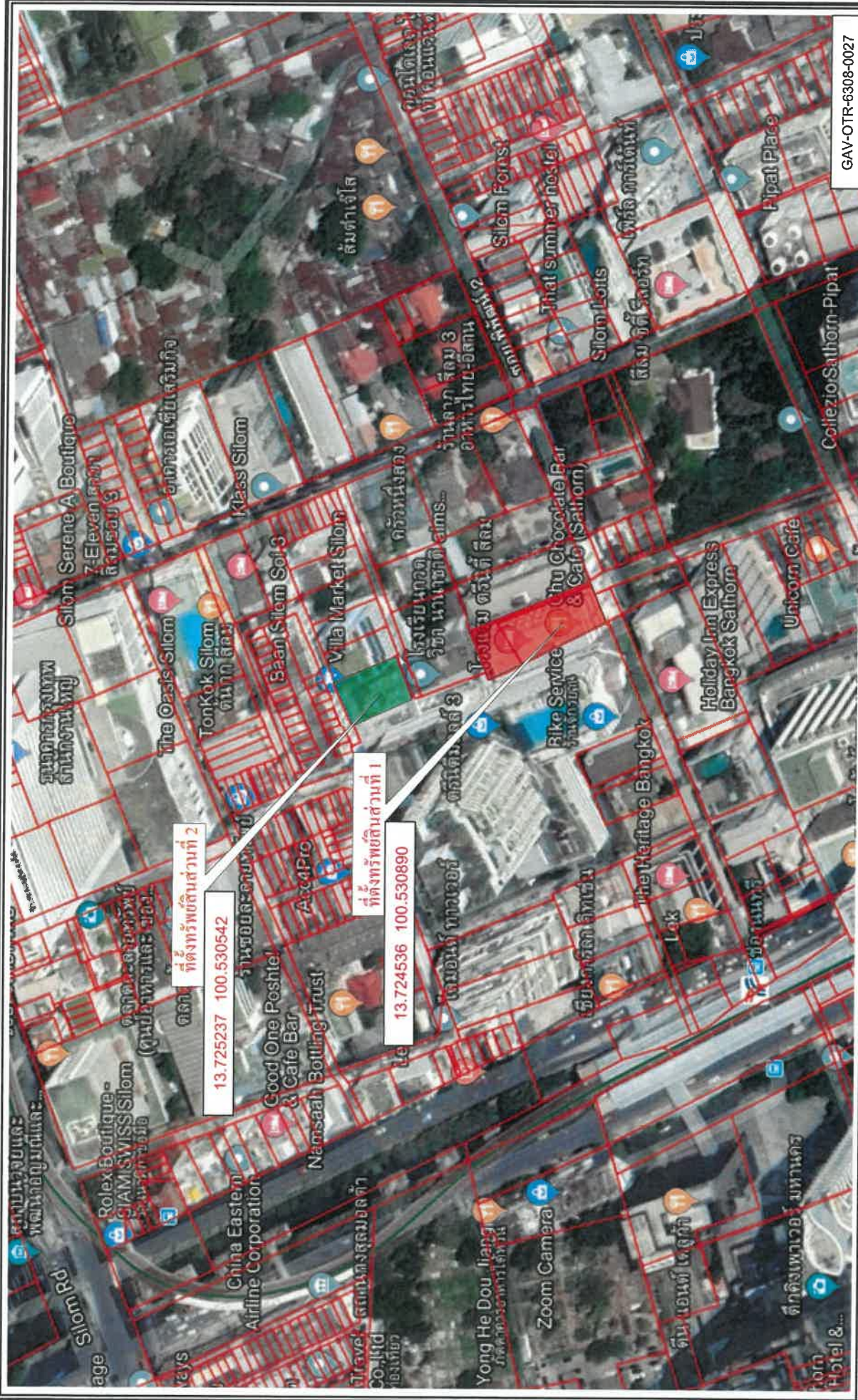


บริษัท โกลบอล แอสเซท วาลูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง  
SHOW

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน





GAV-OTR-6308-0027

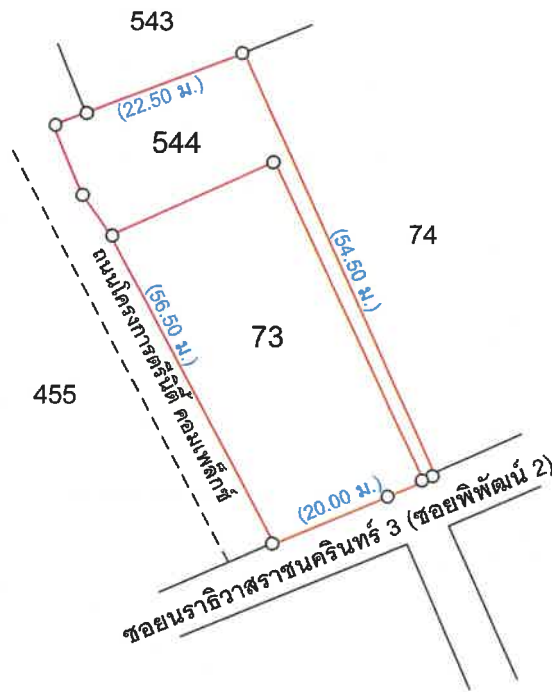


แสดง  
SHOW

ภาพถ่ายทางอากาศ

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.





ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (โรงแรม ตรินิตี้ สิลม)

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

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

GAV-OTR-6308-0027

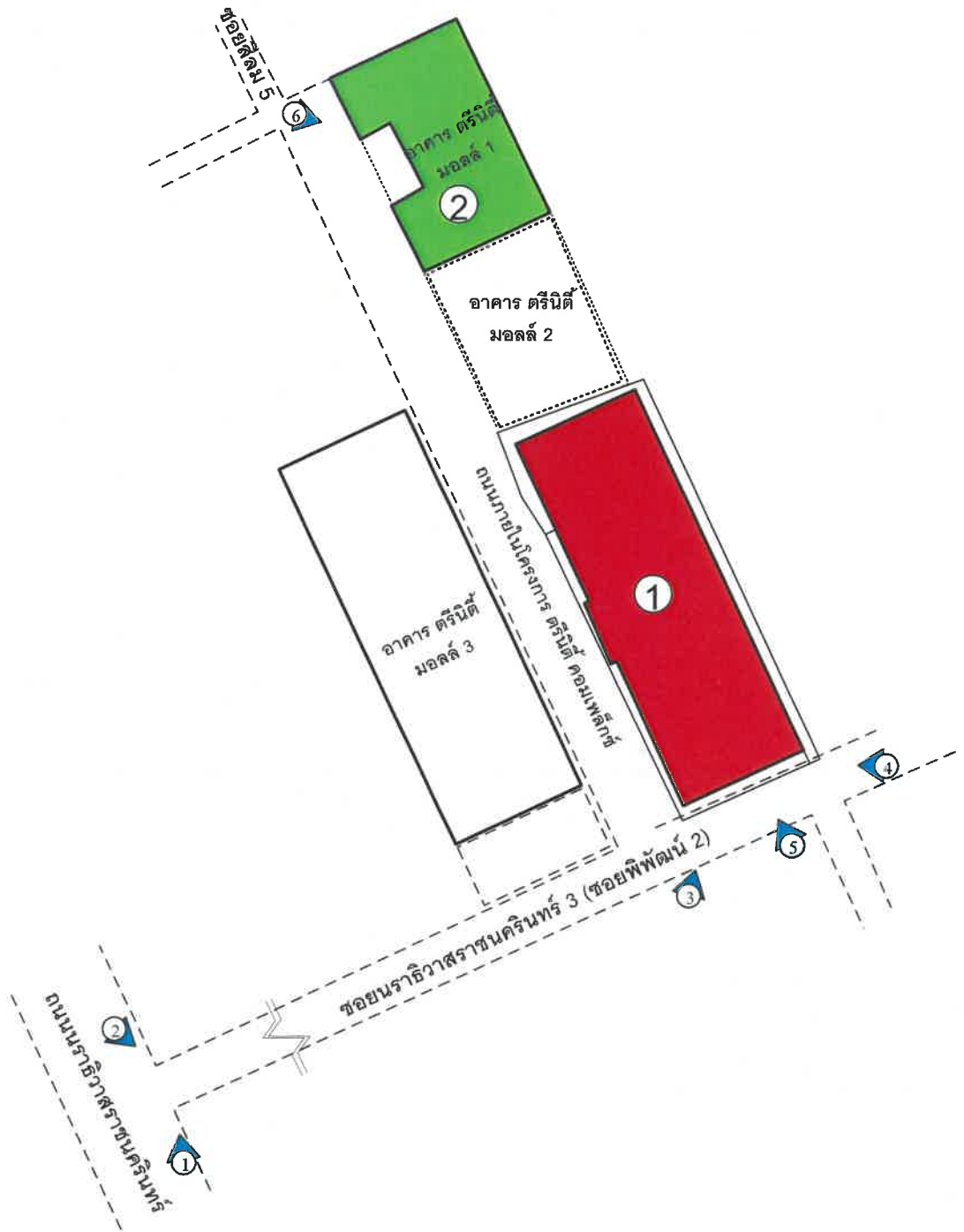


บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง  
SHOW

ผังที่ดิน





รายการสิ่งปลูกสร้าง

- 1 ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (อาคารโรงแรม ตรีนิตี้ สีลม)
- 2 ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (ห้องชุดพาณิชยกรรม ตรีนิตี้ มอลล์ 1)
- จุดถ่ายภาพ

GAV-OTR-6308-0027



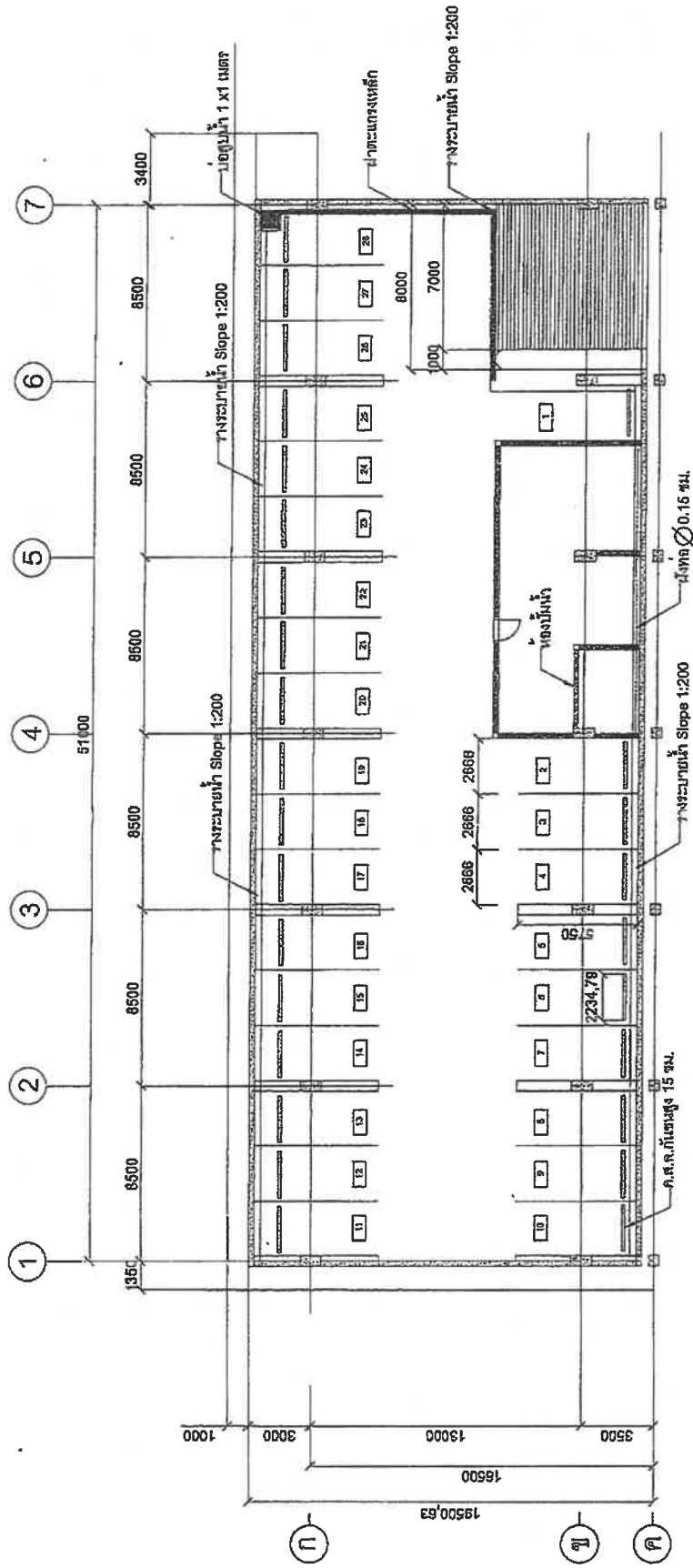
บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง  
SHOW

ผังขยายที่ดิน







**แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)**  
 แปลงพื้นที่ชั้น ใต้ดิน (ลานจอดรถ)

ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
 แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ตรีนิตี้ ซิลอม

GAV-OTR-6308-0027

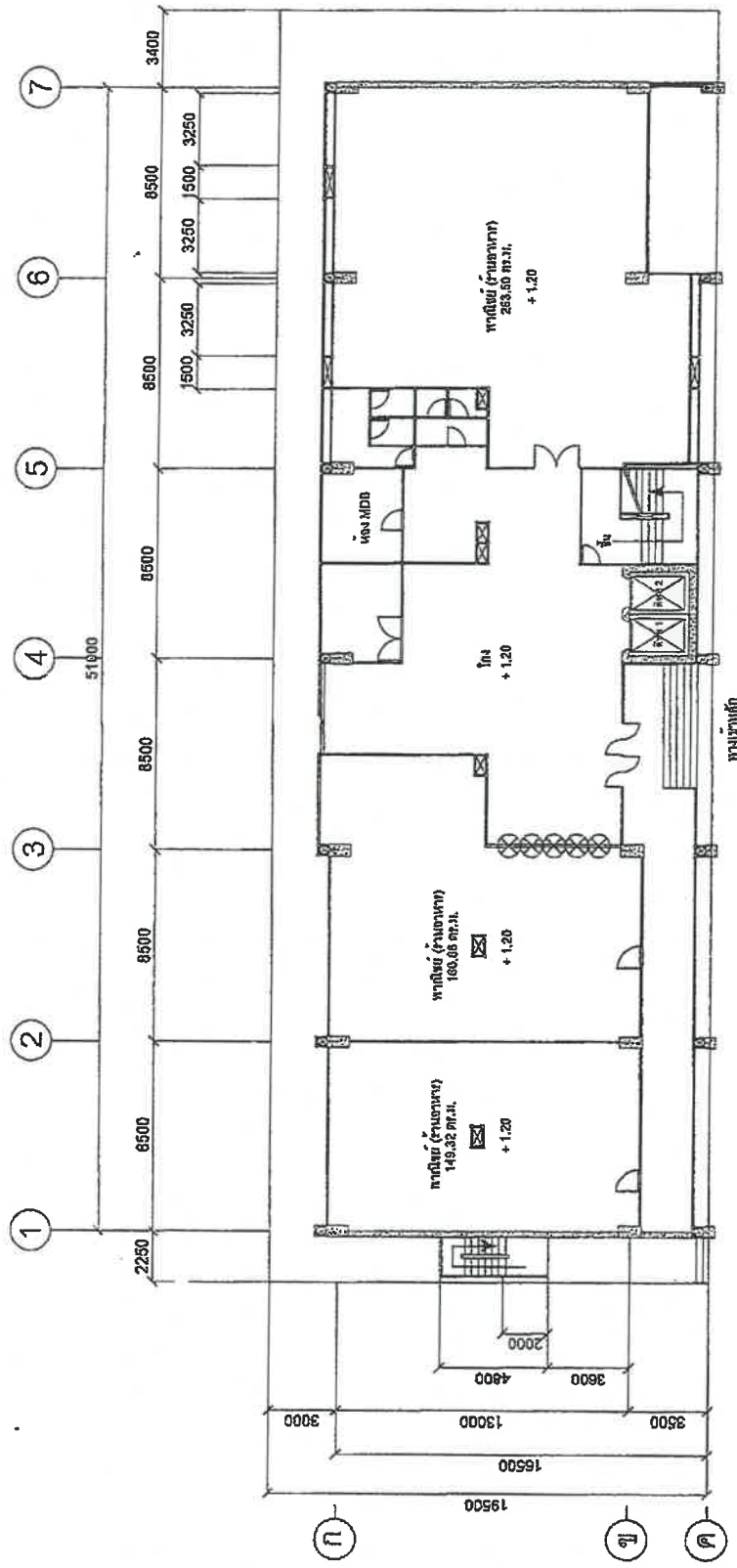


บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด  
 GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง  
 SHOW

แบบแปลนอาคาร





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

แปลนพื้นที่ 1 โถงและร้านอาหารพิเศษ

ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
 แบบแปลนพื้นอาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลอม

GAV-OTR-6308-0027

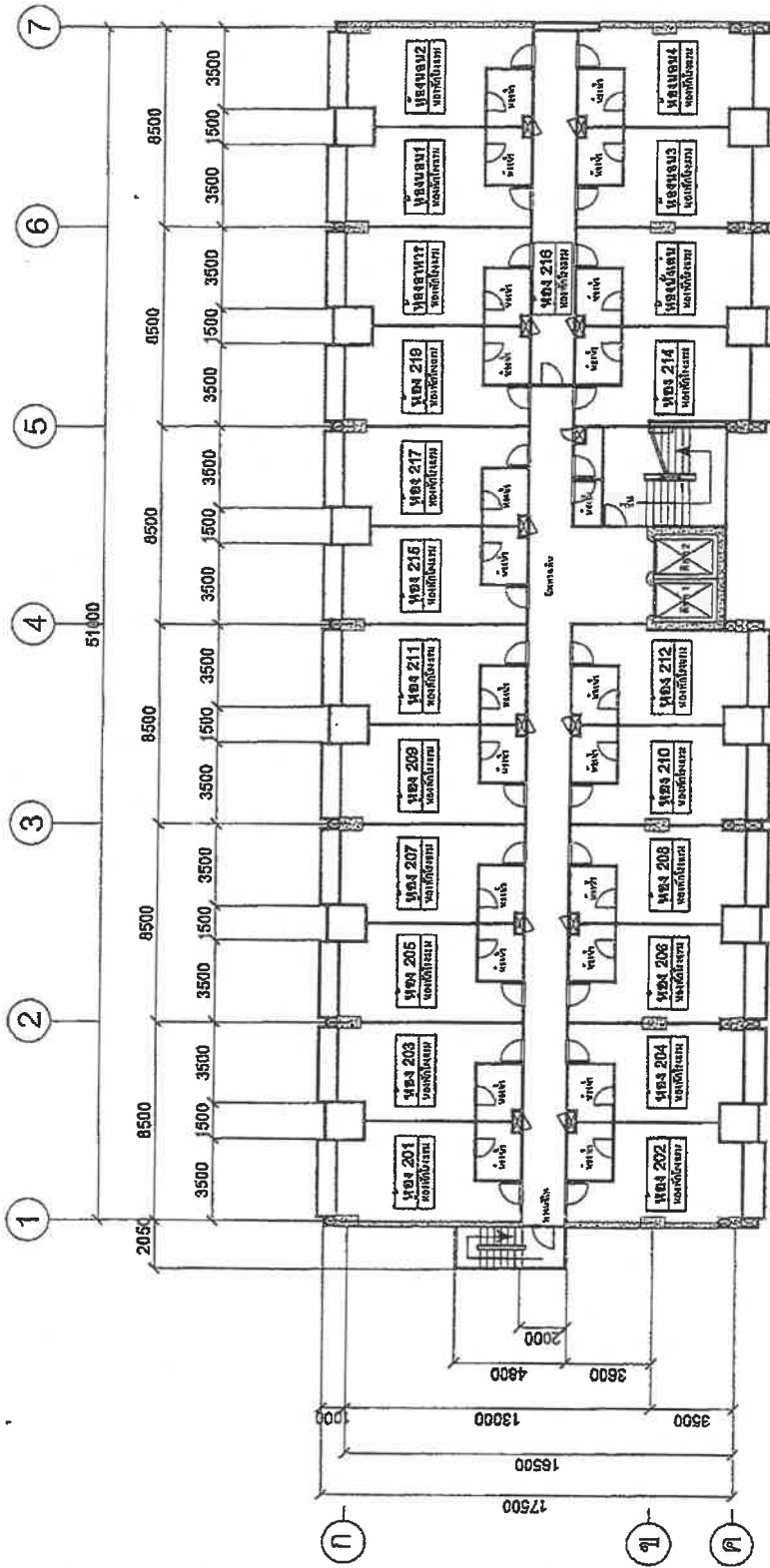


บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด  
 GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง  
 SHOW

แบบแปลนอาคาร





**แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)**  
**แปลนพื้นที่ 2 โถงทางเดินและห้องพักโรงแรม**

ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
 แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลอม

GAV-OTR-6308-0027

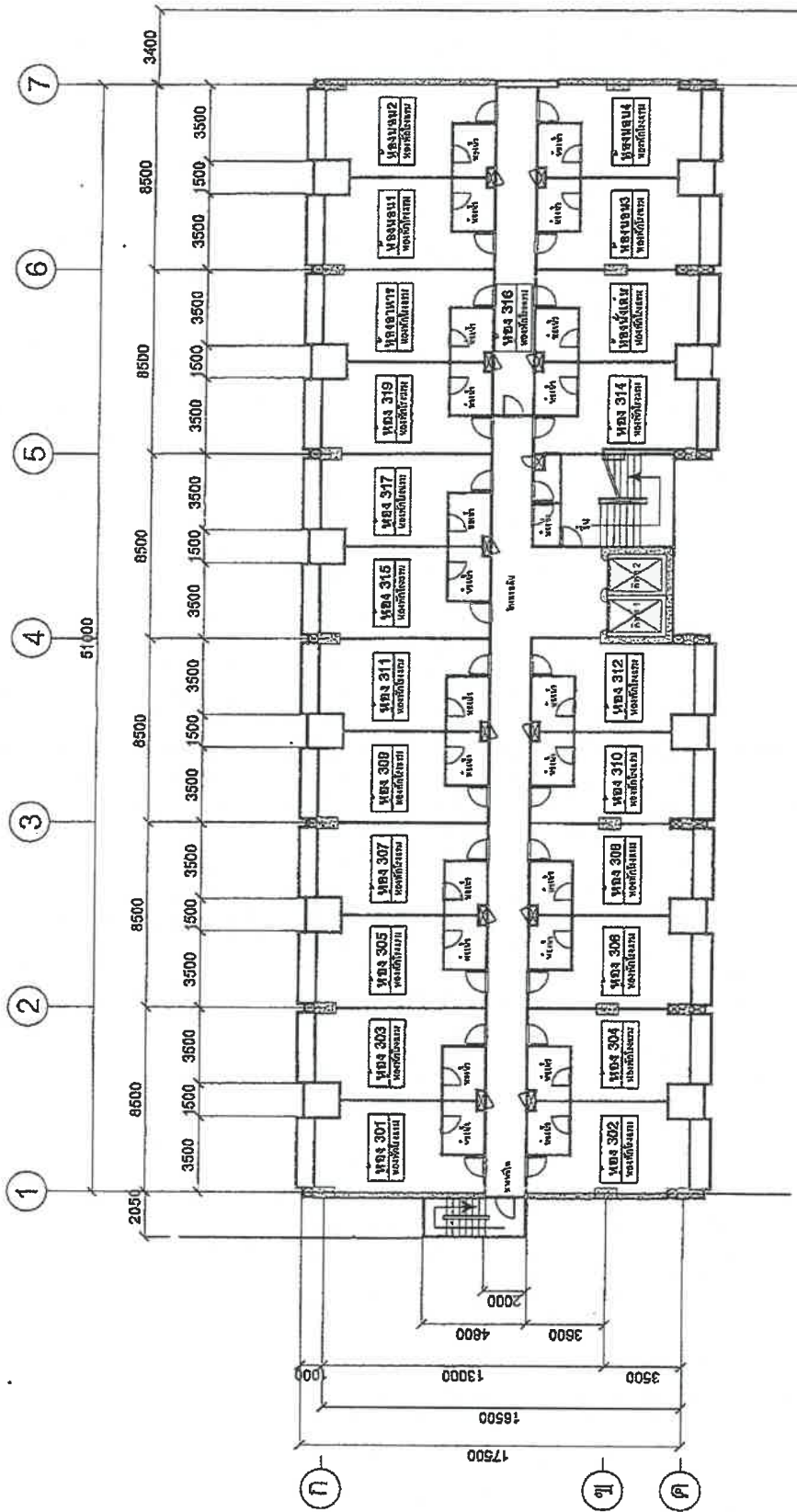


บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด  
 GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง  
 SHOW

แบบแปลนอาคาร





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

แปลนพื้นที่ชั้น 3 โถงทางเดินและห้องพักโรงแรม

ทรัพย์สินส่วนที่ 1

แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ตรีนิตี้ ซิลอม

GAV-OTR-6308-0027

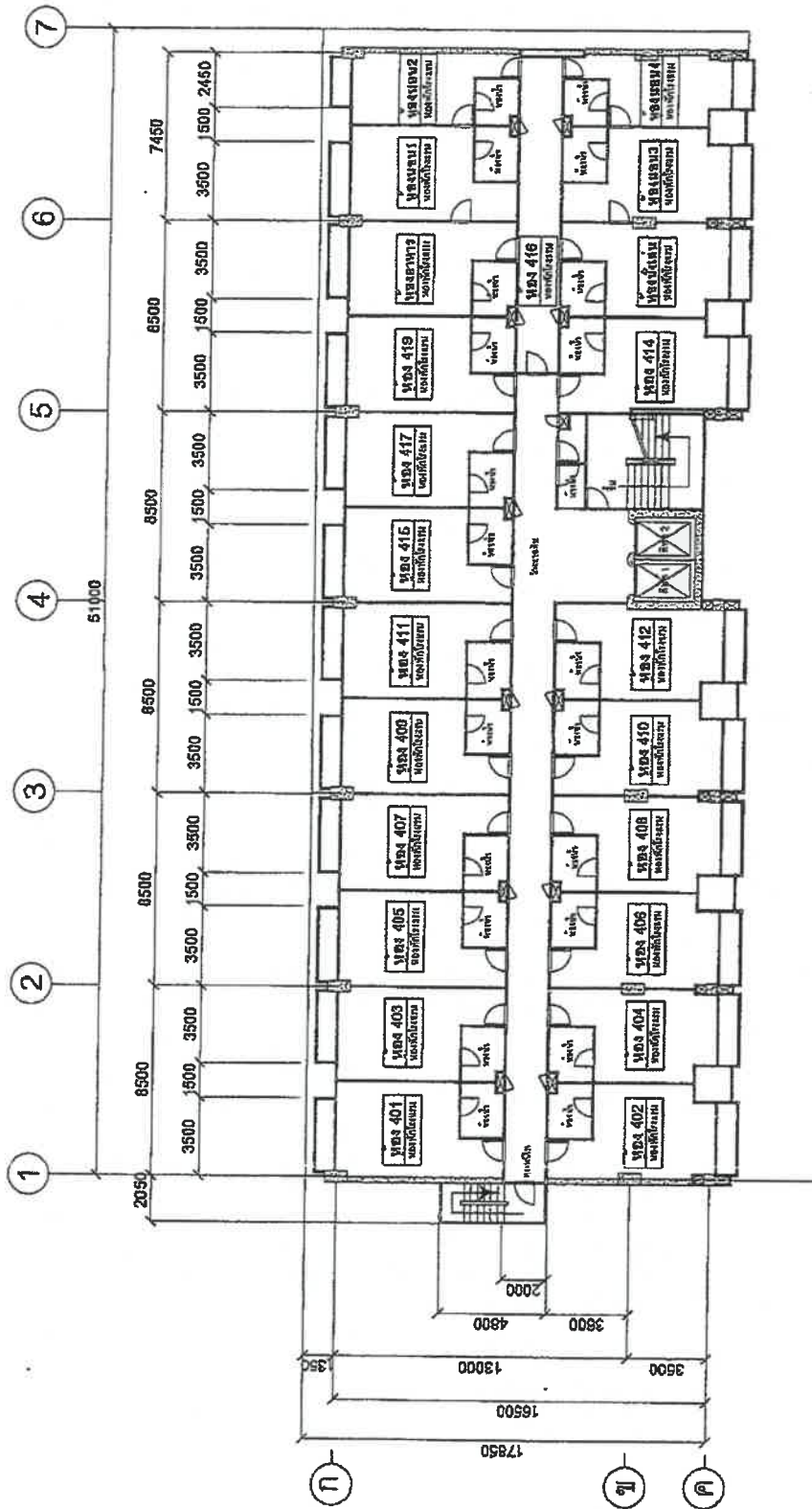


บริษัท โกลบอล แอสเซต แวลูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง  
SHOW

แบบแปลนอาคาร





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

แปลนพื้นที่ 4 โถงทางเดินและห้องพักโรงแรม

ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ศรีนิวัติ สิลม

GAV-OTR-6308-0027

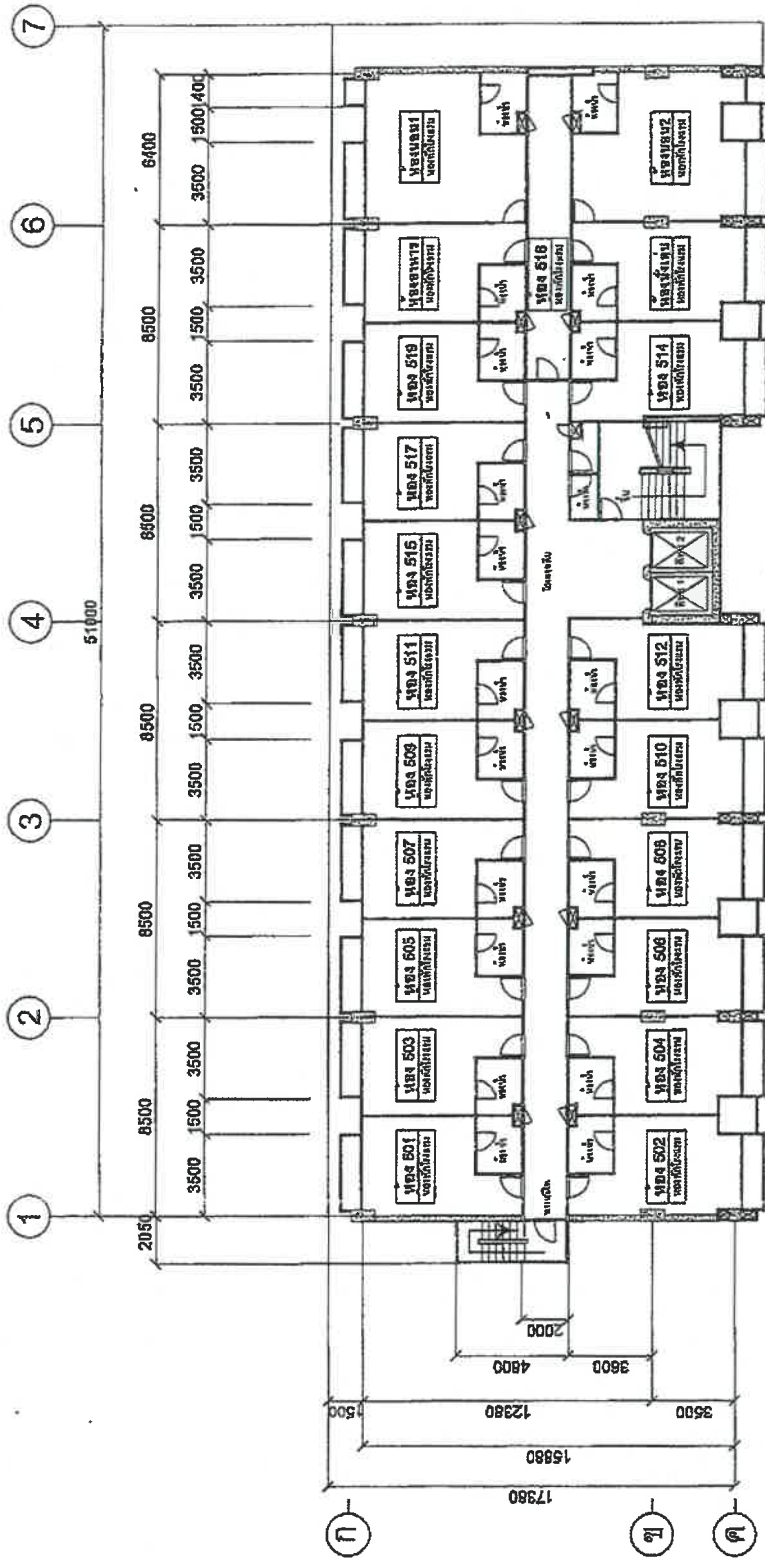


บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง  
SHOW

แบบแปลนอาคาร





แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ชั้น 5 โถงทางเดินและห้องพักโรงแรม

ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลอม

GAV-OTR-6308-0027

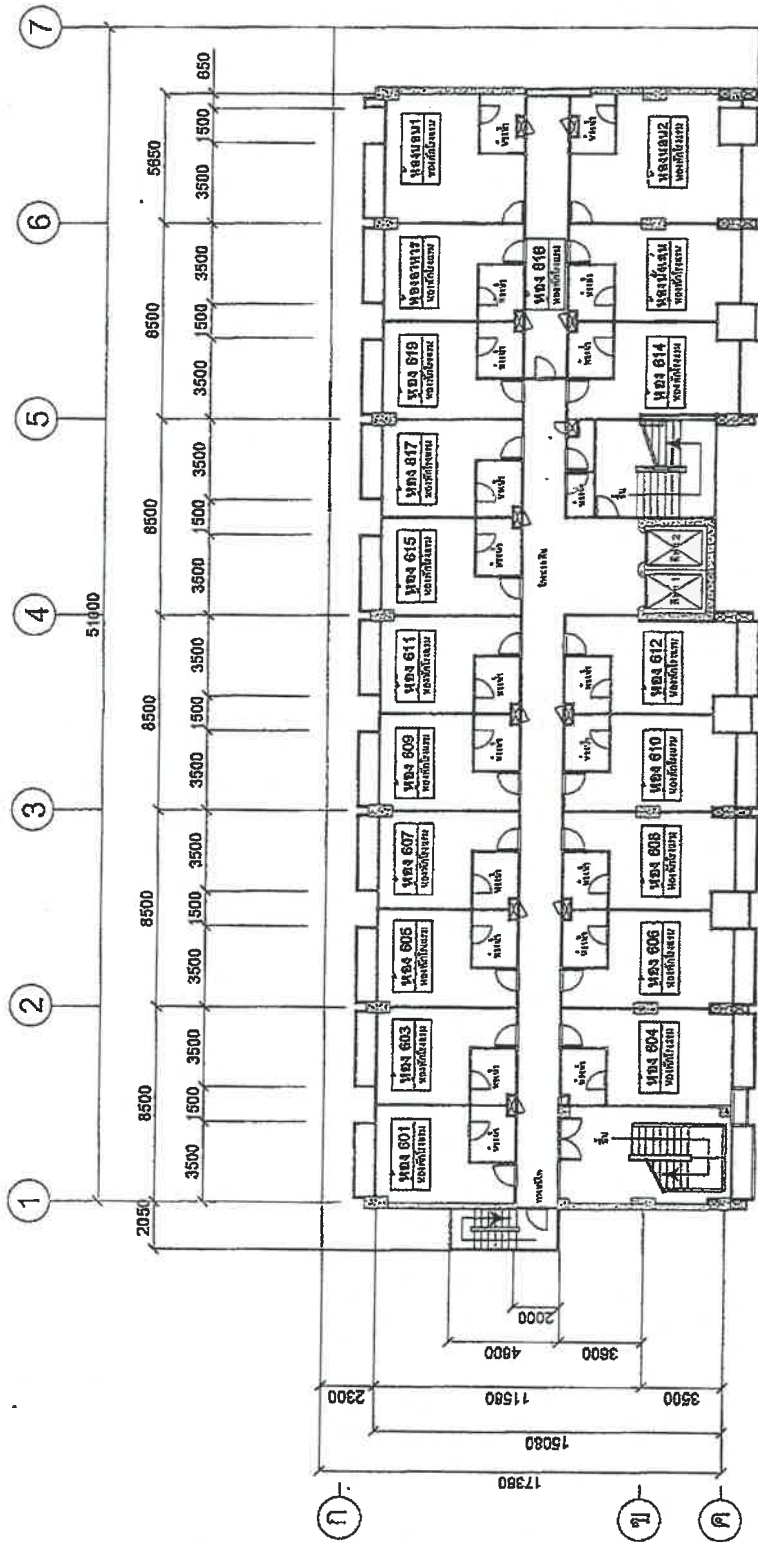


บริษัท โกลบอล แอสเซท แวซูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง  
SHOW

แบบแปลนอาคาร





แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ 6 โถงทางเดินและห้องที่โรงแรม

ทรัพย์สินส่วนที่ 1  
แบบแปลนพื้นที่อาคารโรงแรม ตริไนตี้ สิลอม

GAV-OTR-6308-0027

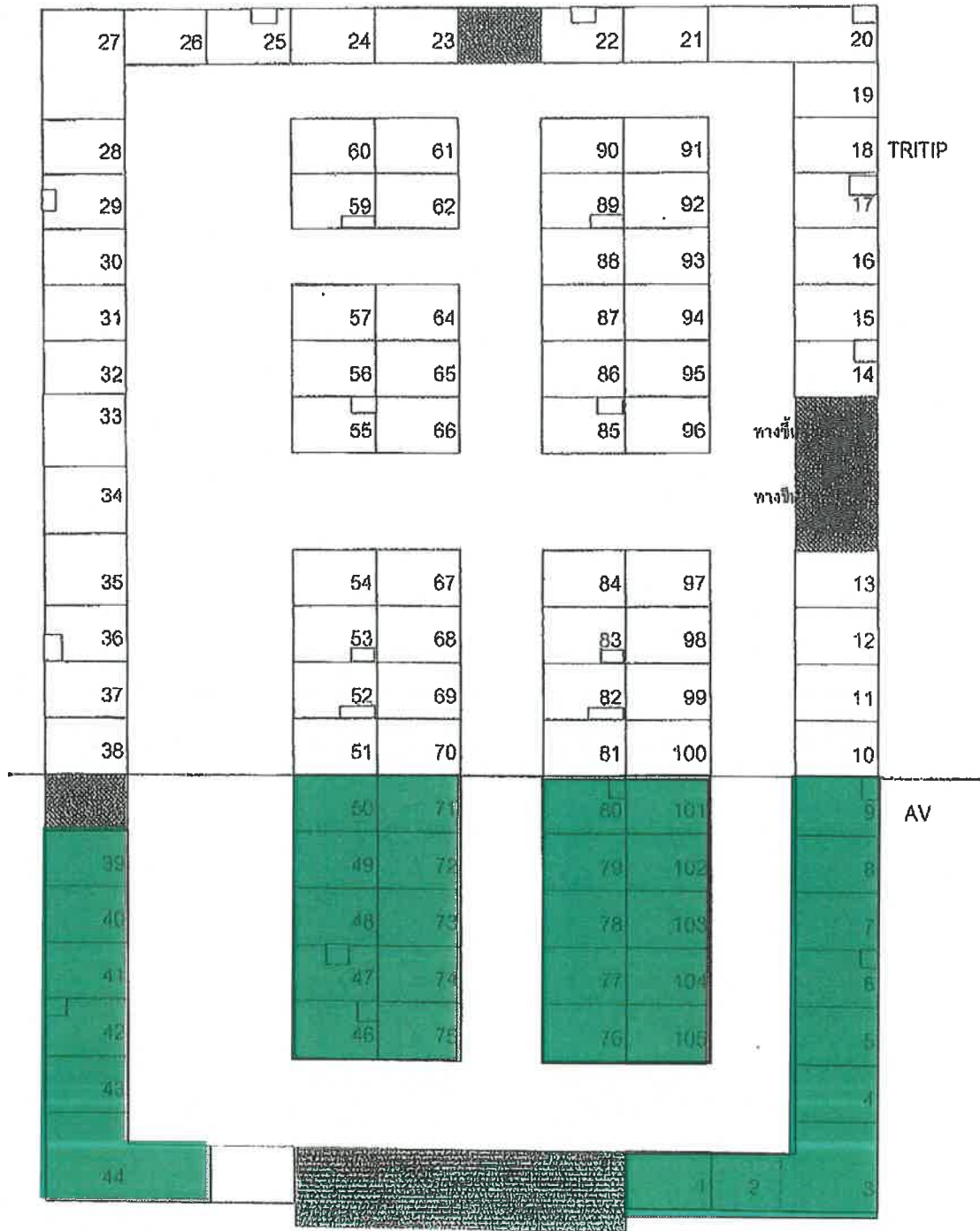


บริษัท โกลบอล แอสเซต แวลูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง  
SHOW

แบบแปลนอาคาร





แบบแปลนพื้นที่พาณิชย์กรรม (มอลล์ 1 ชั้นล่าง) เลขที่224128

GAV-OTR-6308-0027



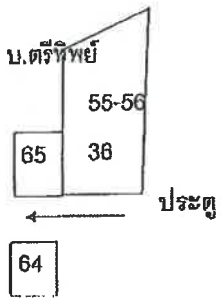
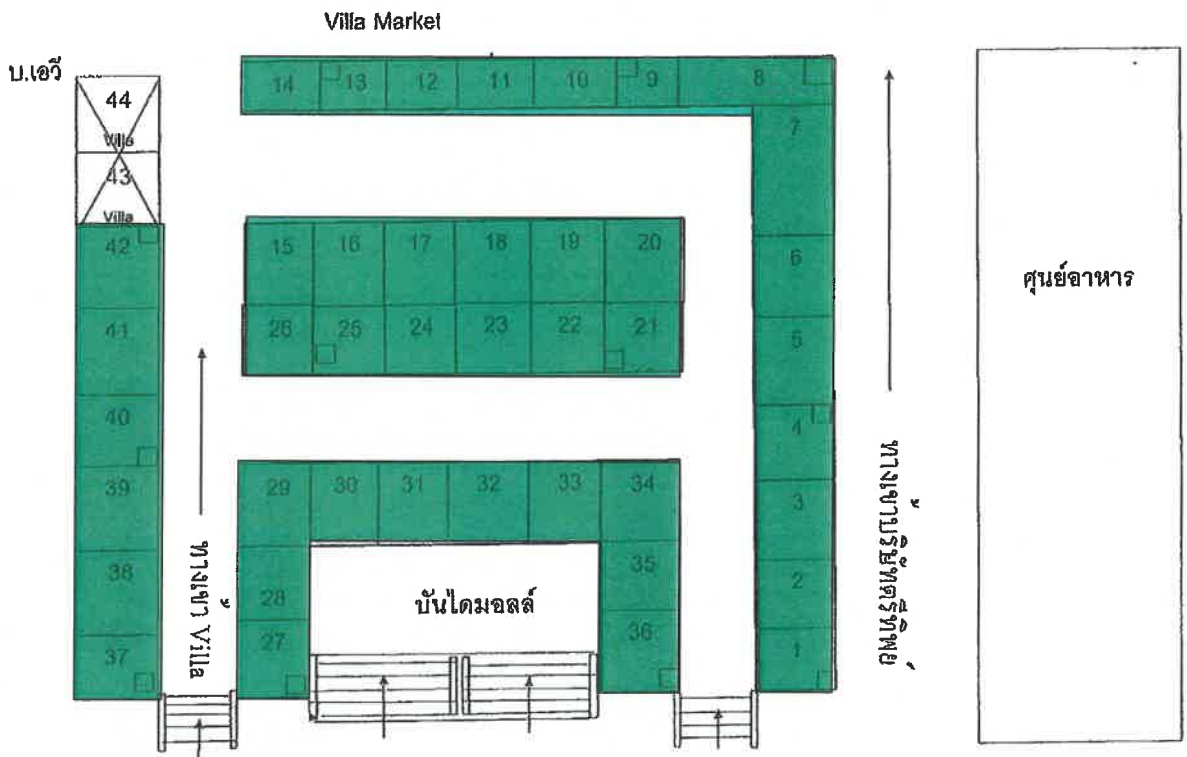
บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง  
SHOW

แบบแปลนอาคาร







รมย์รินทร์  
คลินิก

อาคารตรีทิพย์ 1

 ทรัพย์สินส่วนที่ 2

แบบแปลนพื้นที่พาณิชย์กรรม (มอลล์ 1 ชั้นบน) เลขที่ 425/129

GAV-OTR-6308-0027



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง  
SHOW

แบบแปลนอาคาร





**การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ ป่าไม้ถาวร / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า**

1. ตรวจสอบจาก Website  dsi-map.co.th  กรมป่าไม้  สำนักงาน สปก.
  - ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / ป่าไม้ถาวร / เขตสปก. ใดๆ
  - ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขต..... ตาม พรบ. / กฎกระทรวง / ราชกิจจาฯ..... ฉบับ / เล่ม / ตอนที่ ..... ลงวันที่.....

2. ตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิจากสำนักงานที่ดิน
  - พบเอกสารการได้มา  ไม่พบเอกสารการได้มา

GAV-OTR-6308-0027



บริษัท โกลบอล แอสเซต วาลูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง  
SHOW

แผนที่เขตป่า





สภาพถนนนารายวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนารายวาสราชนครินทร์ 3 (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนนารายวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนารายวาสราชนครินทร์ 3 (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพซอยนารายวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ดรีนิตี้ ซีลิม (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพชอยนาราถิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สีสลม (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพด้านหน้าทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สีสลม (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพด้านหน้าทรัพย์สินส่วนที่ 2 ห้องชุดพาณิชยกรรม ตรินิตี้ มอลล์ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 6)



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แว็ลวเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6308-0027



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลม



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นใต้ดิน  
(ลานจอดรถยนต์)



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นที่ 1  
(โถงทางเข้าอาคาร)



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลวเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6308-0027



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลม ชั้นที่ 1 (โถงต้อนรับ)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลม ชั้นที่ 1 (โถงต้อนรับ)



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6308-0027



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลม ชั้นที่ 1 (ส่วนพื้นที่เช่า)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นที่ 1 (ส่วนพื้นที่เช่า)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ดรีนิตี้ สีสลม ชั้นที่ 3 (โถงหน้าลิฟท์)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นที่ 3 (โถงทางเดิน)



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด  
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6308-0027





สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สีสลม ชั้นที่ 3 (ส่วนห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นที่ 3 (ส่วนห้องน้ำและห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลม ชั้นที่ 3 (ส่วนห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลม ชั้นที่ 3 (ส่วนห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลม ชั้นที่ 4 (โถงหน้าลิฟท์)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นที่ 4 (โถงทางเดิน)



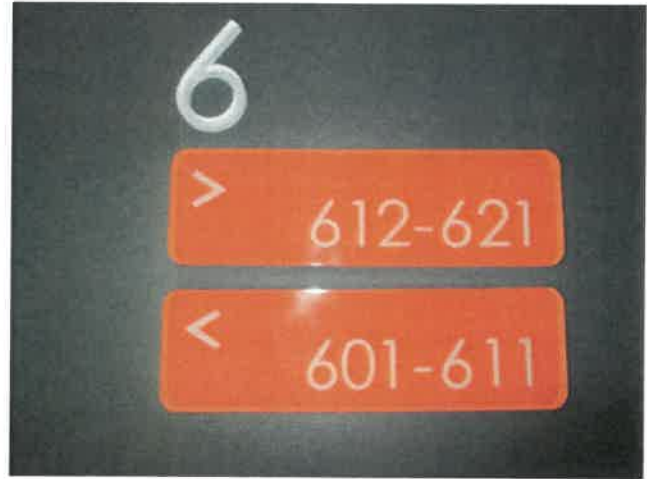
สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สीलม ชั้นที่ 4 (ส่วนห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นที่ 4 (ส่วนห้องน้ำและห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลม ชั้นที่ 4 (ส่วนห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลม ชั้นที่ 6 (โถงหน้าลิฟท์)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นที่ 6 (โถงทางเดิน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลม ชั้นที่ 6 (ส่วนห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นที่ 6 (ส่วนห้องน้ำและห้องนอน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ชั้นที่ 6 (ส่วนห้องนอน)





สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สีลม ชั้นที่ 6 (ส่วนงานระบบความปลอดภัย)



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สีลม ชั้นที่ 6 (ส่วนงานระบบความปลอดภัย)



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลม (ระบบ CCTV)



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลม (งานระบบลิฟท์)



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลม (ทางหนีไฟ)



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม ตรินิตี้ สิลม (งานระบบปั้มน้ำ)



สภาพทรัพย์สินส่วนที่ 2 โครงการ ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ (ห้องชุดพาณิชย์กรรม) ตรินิตี้ มอลล์ 1



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 2 โครงการ ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ (ห้องชุดพาณิชย์กรรม) ตรินิตี้ มอลล์ 1 (ชั้นล่าง)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 2 โครงการ ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ (ห้องชุดพาณิชย์กรรม) ตรินิตี้ มอลล์ 1 (ชั้นบน)



สภาพภายในทรัพย์สินส่วนที่ 2 โครงการ ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ (ห้องชุดพาณิชย์กรรม) ตรินิตี้ มอลล์ 1 (ชั้นบน)

ทรัพย์สินส่วนที่ 1

เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน

๑147-1/5

สำนักงานทะเบียน

๑๖๖๖-๑๖๖๖

สำนักงานทะเบียน

สำนักงานทะเบียน

สำนักงานทะเบียน



# โฉนดที่ดินของชนบท

โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน

ผู้บัญชาการ

กรมการที่ดิน

นายอำเภอ

จังหวัด

จังหวัด

จังหวัด

ได้โดยพระบรมราชบัญญัติ

## พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว

ให้ตั้งเป็นลำดับที่

โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน

ผู้ซึ่งได้ถูกยกย่องว่ามีคุณงามความดีเป็นที่ประจักษ์แก่ชนทั้งปวง

ซึ่งอยู่ที่เมืองนนทบุรี ตำบลบางค้อ

ในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรี

ข้าพเจ้าขอเรียนแจ้งให้ท่านทราบว่า การเลือกตั้งสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรจังหวัดนนทบุรี

จะกระทำในวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๐๑ นี้ ซึ่งตรงกับวันขึ้นปีใหม่

และวันขึ้นปีใหม่

ซึ่งตรงกับวันที่ ๒๕

๑๒

๑๐

๑๕

กรมการเลือกตั้ง

ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการเลือกตั้ง

และจะดำเนินการเลือกตั้งในวันที่ ๒๕

๑๒ ๑๐ ๑๕

๑๕

๑๕

๑๕

๑๕

๑๕

๑๕

๑๕

๑๕

๑๕

๑๕

๑๕

๑๕

๑๕



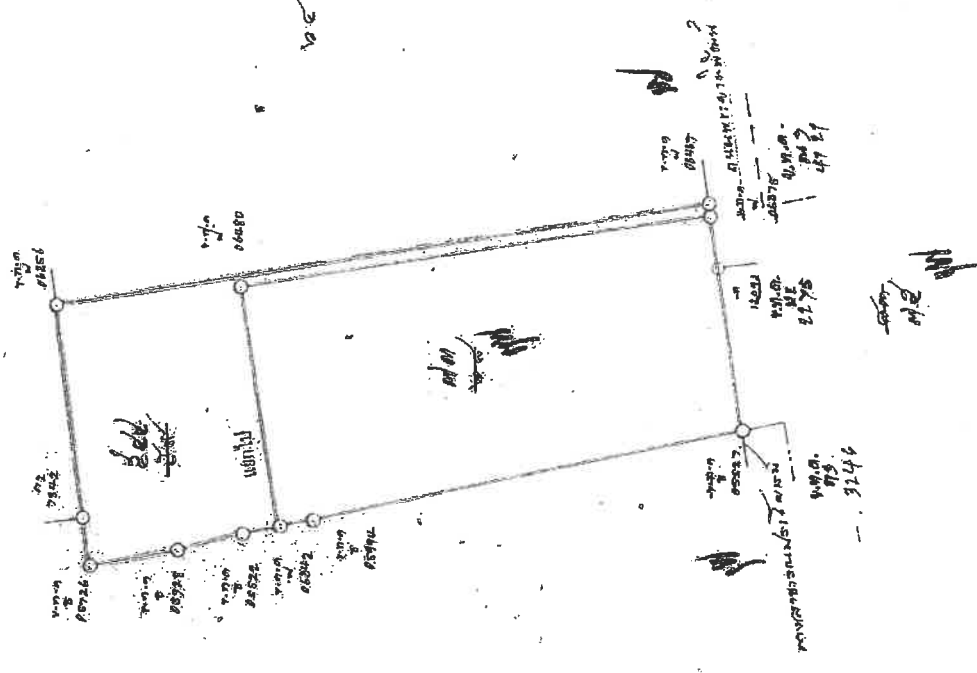


หน้า ๑๗

พื้นที่รวม ๑๑๑ ไร่ ๑๑๑ ตารางวา

ผู้ครอบครอง

๑๑๑ ไร่ ๑๑๑ ตารางวา



นาย *[Signature]*

นาย *[Signature]*

๑๑๑ ไร่ ๑๑๑ ตารางวา

๕๕

๑๕๖๓  
 ๑๕๖๔  
 ๑๕๖๕  
 ๑๕๖๖  
 ๑๕๖๗  
 ๑๕๖๘  
 ๑๕๖๙  
 ๑๕๗๐  
 ๑๕๗๑  
 ๑๕๗๒  
 ๑๕๗๓  
 ๑๕๗๔  
 ๑๕๗๕  
 ๑๕๗๖  
 ๑๕๗๗  
 ๑๕๗๘  
 ๑๕๗๙  
 ๑๕๘๐

### สารบัญเกณฑ์เขียน

ประเภท งาน	ตัวหนังสือ		สระเสียง		อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ
	(๑) ตัว อักษร	(๒) สระ	(๑) สระ เสียง	(๒) สระ เสียง						
อักษร พิเศษ	(๑) ตัว อักษร	(๒) สระ	(๑) สระ เสียง	(๒) สระ เสียง	อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ
	(๒) สระ	(๑) สระ เสียง	(๒) สระ เสียง	(๑) สระ เสียง						
อักษร พิเศษ	(๑) ตัว อักษร	(๒) สระ	(๑) สระ เสียง	(๒) สระ เสียง	อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ	อักษร พิเศษ
	(๒) สระ	(๑) สระ เสียง	(๒) สระ เสียง	(๑) สระ เสียง						







<p>Handwritten notes in the top-left corner, including a signature and the date "1947".</p>	<p>Handwritten notes in the top-right corner, including a signature and the date "1947".</p>
<p>Handwritten notes in the middle-left section, including a signature and the date "1947".</p>	<p>Handwritten notes in the middle-right section, including a signature and the date "1947".</p>
<p>Handwritten notes in the bottom-left section, including a signature and the date "1947".</p>	<p>Handwritten notes in the bottom-right section, including a signature and the date "1947".</p>









# สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนือกต ตามสัญญา		เนือกต คงเหลือ		รวม เลขที่ เนือกต ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงนาม ประจำ ประจำตัว
				ย ร	ค ว	ย ร	ค ว		
วันที่ ๒๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๐	อื่น	ทอริฟ	ทอริฟ						
วันที่ ๒๒ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๑	ขาย	พหลฯ ไปรษณีย์	บริษัท ตรีทิพย์						
วันที่ ๑๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๒	โอน	บริษัท ตรีทิพย์	บริษัท ตรีทิพย์						
วันที่ ๒๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	โอน	บริษัท ตรีทิพย์	บริษัท ตรีทิพย์						
วันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๕	โอน	บริษัท ตรีทิพย์	บริษัท ตรีทิพย์						
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๕	โอน	บริษัท ตรีทิพย์	บริษัท ตรีทิพย์						
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๕	โอน	บริษัท ตรีทิพย์	บริษัท ตรีทิพย์						
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๕	โอน	บริษัท ตรีทิพย์	บริษัท ตรีทิพย์						
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๕	โอน	บริษัท ตรีทิพย์	บริษัท ตรีทิพย์						
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๕	โอน	บริษัท ตรีทิพย์	บริษัท ตรีทิพย์						

สารบัญจดทะเบียน (ในข้อ น.ศ. ๕ ข)

4913

แผ่นที่ ๑

หน้า ก

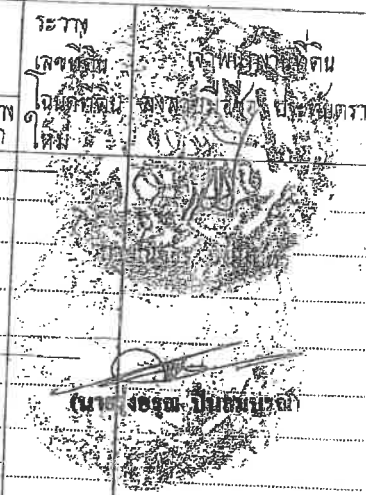
๕๖๐๘

อำเภอ บางรัก

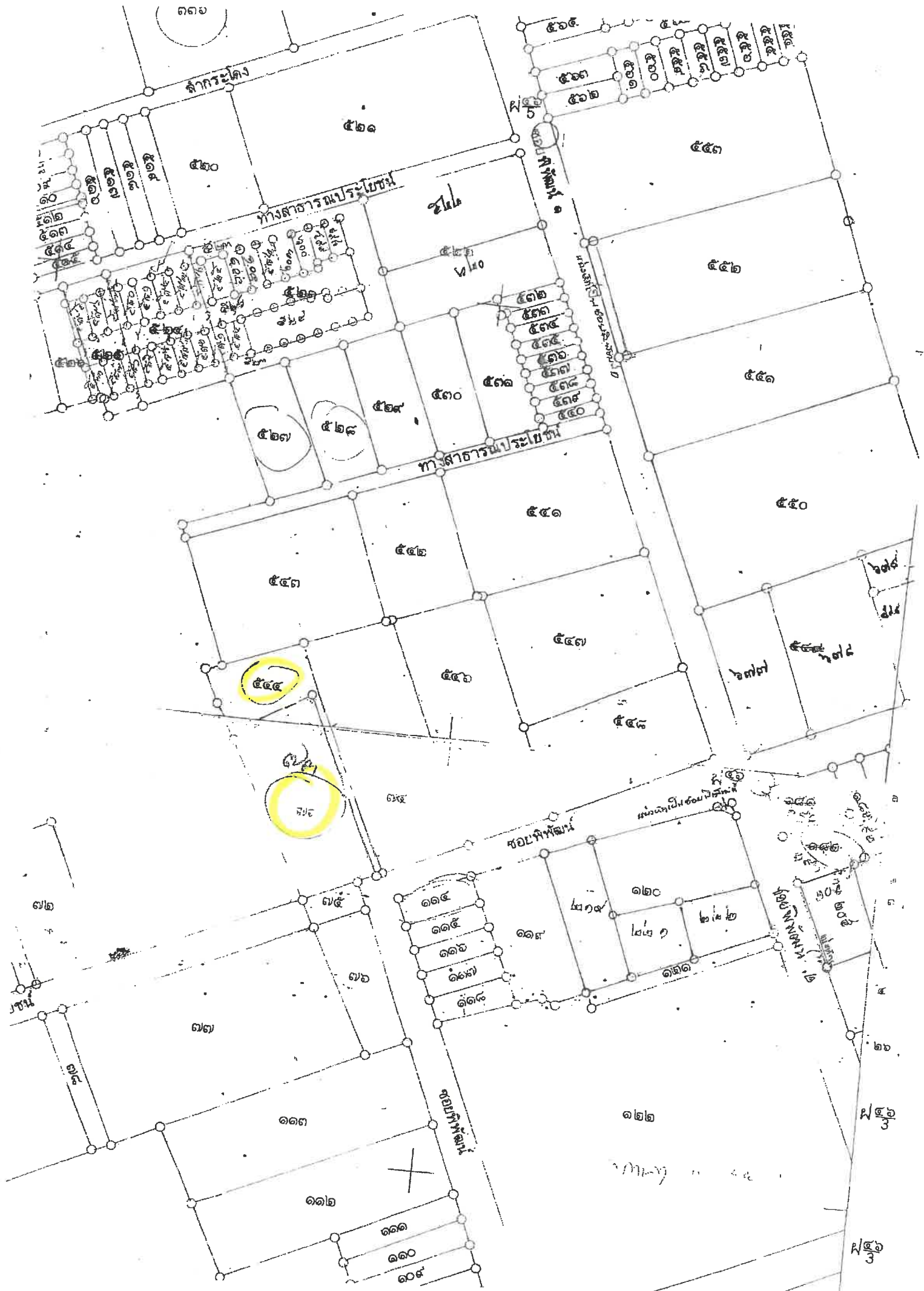
จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียสัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่คน ตามสัญญา			เนื้อที่คน คงเหลือ			รายการ เลขที่ โฉนดที่ดิน โฉนดป่าไม้	หมายเหตุ
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2554	โอนจากราช อาณาจักร สงขลานครินทร์	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ศรีนครินทร์ จำกัด ผู้ถือหุ้น			98 <sup>2</sup> / <sub>10</sub>					
วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2554	ขาย สงขลานครินทร์	บริษัท ศรีนครินทร์ จำกัด	กองบัญชาการ ตำรวจนครบาล นครบาล			98 <sup>2</sup> / <sub>10</sub>					(นาง อรุณ-ปิ่นอมรินทร์)



P U R





กระทรวงการเกษตรและสหกรณ์  
 เลขที่ 54-478525 ลงวันที่ 24 7 54  
 อธิบดี/เขต บก  
 หนังสือกรมสรรพากร ที่ กส 0802/368 ถว. 7 มกราคม 2554

**หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รวบรวม โอน**

ที่ดิน โฉนดเลขที่	3147, 48194	เลขที่ดิน	73,644	หน้าสำรวจ	531, 5323
ตำบล	สารภี	อำเภอ	บางรัก	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร
ณ	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร		จำนวน	24 เดือน	ผู้เช่า
ระหว่าง	บริษัท ศรีวิชัย จำกัด	บิดามารดาชื่อ		เลขประจำตัวประชาชน	(โดยนายทศนิยม ปุณณนุช (นาง) ผู้ขาย
อายุ	ปี สัญชาติ ไทย	เลขที่	425/15	พรรค/ชชช	ศิริคุณฉวต ถนน - หมู่ที่
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน		อำเภอ/เขต	บางรัก	จังหวัด กรุงเทพมหานคร	หมายเลขโทรศัพท์ 02-235-4870-9
ตำบล/แขวง	สีลม	บิดามารดาชื่อ		เลขประจำตัวประชาชน	(โดยนายทศนิยม โสภิตกัญจนนท์ (แทน) ผู้ซื้อ
กับ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีวิชัย	เลขที่	980	พรรค/ชชช	พระราม 1 หมู่ที่
อายุ	ปี สัญชาติ ไทย	เลขที่			
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน	อาคารสยามพลาซ่าเวอร์	เลขที่			
ตำบล/แขวง	ปทุมวัน	อำเภอ/เขต	ปทุมวัน		

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวไว้  
 ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นให้แก่ผู้ซื้อโดยมีเงินมัดจำเป็นจำนวนเงิน ๖๖๐,๒๕๕,๓๘๐ บาท  
 ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวข้างต้นโดยมีเงินมัดจำเป็นจำนวนเงิน ๖๖๐,๒๕๕,๓๘๐ บาท  
 ข้อ ๓. ขาด ที่ดินพร้อม โรงนม เลขที่ 3147, 48194 ตำบล สารภี อำเภอ บางรัก กรุงเทพมหานคร (บริเวณรอยต่อ  
 ข้อ ๔. และ ที่จอดรถอาคาร ขนาดเกือบ ๑ ไร่ บริเวณถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร (บริเวณรอยต่อ  
 ข้อ ๕. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้มาโดยวิธีเวนคืนที่ดินของกรุงเทพมหานคร และออกให้ประโยชน์  
 ข้อ ๖. ชำระเงินค่าน้ำประปาและค่าน้ำเสีย บ้านเลขที่ ๓๐๑/๕๓๒ ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร  
 ข้อ ๗. ๐๐15329 ลงวันที่ 24 ก.พ. 2554 จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 660,255,380 บาท ส่วนที่เหลือชำระเป็นเงินสด(เช็คที่ส่งจ่ายชำระค่าที่ดิน  
 ข้อ ๘. การจดทะเบียนจะขายที่ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือ 0.01 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 2(7)(ข)  
 หนังสือสัญญาฉบับนี้ให้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อชื่อไว้หนึ่งฉบับ  
 (ฉบับนี้สำหรับ **สำนักงานที่ดิน**)  
 ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้า  
 พยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

**ตรวจแล้วไม่มีข้อขัด**  
 13  
 หนังสือสัญญาฉบับนี้ให้ทำสองฉบับ  
 ๒๔

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) \_\_\_\_\_ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ล 223/02/2554)  
 (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) \_\_\_\_\_ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ล 223/02/2554)  
 (ลงลายมือชื่อพยาน) \_\_\_\_\_  
 (ลงลายมือชื่อพยาน) \_\_\_\_\_ นายบรรณชัย ศรีสัมพันธ์  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน**

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

สาขา จังหวัด

รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562

โฉนดเลขที่ : 3147      อำเภอ : บางรัก

หน้าสำรวจ : 531      ตำบล : สาทร

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136III      6416      แผนที่ : 08      มาตรฐาน : 1:1000      เลขที่ดิน : 73

โซน :      บล็อก :      ลีท/หน่วย :

เนื้อที่(ไร่-งาน-ตร.วา) : 0-1-96.4

ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา) : **400,000.00** บาท

**บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน**

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

สาขา จังหวัด

รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562

โฉนดเลขที่ : 43104      อำเภอ : บางรัก

หน้าสำรวจ : 5333      ตำบล : สาทร

**เครื่องหมายที่ดิน**

ระวาง : 5136III      6416      แผ่นที่ : 04      มาตรฐาน : 1:1000      เลขที่ดิน : 544

โซน :      บล็อก :      ลีท/หน่วย :

เนื้อที่(ไร่-งาน-ตร.วา) : 0-0-98.2

ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา) : **350,000.00** บาท

ทรัพย์สินส่วนที่ 2

เอกสารสิทธิ์ (อ.ช.2)





สารบัญชีจดทะเบียน





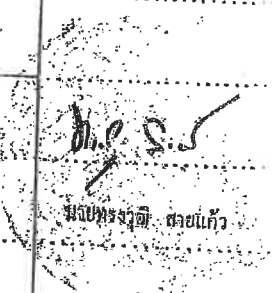
จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับ
27 ส.ย. 2528	จำนอง เป็นประกัน  (ครอบจำนอง)	บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง  เปลี่ยนแปลงการจำนองยังคงมีอยู่ ตามสัญญา จำนอง ส.ย. 27, 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์  (นายจรูญ กุลทนต์)
28 ส.ย. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำนอง)	บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ดำเนินการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ส.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์  (นายจรูญ กุลทนต์)
- 2 พ.ค. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำนอง)	บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง เปลี่ยนแปลงการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 2 พ.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์  (นายจรูญ กุลทนต์)
- 9 พ.ค. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำนอง)	บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ดำเนินการเพิ่มการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 9 พ.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์  (นายจรูญ กุลทนต์)
26 เม.ย. 2531	รับเงินจาก จำนองเป็น ประกันครั้งที่ หนึ่ง	บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	นางพวงเพชร เจริญ  (นางพวงเพชร เจริญ)
หักชุดนี้รับภาระหนี้จำนองตามสัญญาจำนอง ส.ย. 27 ส.ย. 2528 และบันทึกข้อตกลงรับเงินจำนอง ส.ย. 28 ส.ย. 2528 เป็นเงิน ๕ ล้านบาท พร้อมเพิ่มหลักทรัพย์เพิ่มเติม โดยรวมแล้ว				(ลงชื่อ) นายจรูญ กุลทนต์ (นายจรูญ กุลทนต์)

มีใบค้ำ

สารบัญจดทะเบียน (ในต่อ)

กรมสิทธิห้องเช่าที่ ๕๒๕/๑๒๗ ชื่ออาคารจดทะเบียน ตอมพาร์ทเมนท์ อำเภอ นวมวิชัย จังหวัด นครราชสีมา

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก



จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประ
วันที่ ๑๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	จดทะเบียน ตอมพาร์ทเมนท์	มหาสมุทร/เทพ จำกัด	นริศวิทย์ ตระกูลทรัพย์ ตอมพาร์ทเมนท์ จำกัด	 (นายอารักษ์ หงษ์สัมพันธ์)
			ห้องสมุด พื้นที่จากการจำหน่ายกรรมสิทธิ์ จำนวน ๒๗ ไร่ ๑ ค. ๑๘ โฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๐ พ.ศ. ๓๖	
วันที่ ๒๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๖	จำหน่าย ตอมพาร์ทเมนท์	นริศวิทย์ ตระกูลทรัพย์ ตอมพาร์ทเมนท์ จำกัด	มหาสมุทร/เทพ จำกัด ศิริพร จำลอง	นาย อธิวัฒน์ นางศรีเกษรณี ใจดี
วันที่ ๓๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๒	ขาย ตอมพาร์ทเมนท์ (จะขายทั้งหมด)	นริศวิทย์ ตระกูลทรัพย์ ตอมพาร์ทเมนท์ จำกัด	๑. นายอินทร์ทอง เสถียรชชาติ ๒. นางสาวอรุณพร เสถียรชชาติ	
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๕	ได้จดทะเบียน รวมทั้งหมด	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	๑. นายอินทร์ทอง เสถียรชชาติ ๒. นางสาวอรุณพร เสถียรชชาติ	 นาย อธิวัฒน์ นางศรีเกษรณี ใจดี
		ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด บัดนี้ แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนแล้ว จึงใช้ชื่อ ใหม่ว่า "ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)"	เสถียรชชาติ ผู้ได้จดทะเบียน	

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

แผ่นที่ ๑ หน้า ข.

กรมจัดทําท้องถิ่นพิเศษ พ.ศ. ๒๕๕๑/๑๒๘ ของอาคารจัด ต.ร.นิตี๋ ต.ด.ม.ม.ต.ก.ช. อำเภอ เมือง

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ตรวจสอบชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนกรรมสิทธิ์ โฉนดที่ดิน	๑. นายอินทร์ กอนม โสดมณชาติ	๑. นายสมชาย ใจดี (นาย) ผู้รับโอน	
		๒. นางสาวอรนารถ ใจดีมณชาติ		
วันที่ ๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๖	โอนกรรมสิทธิ์ โฉนดที่ดิน	บริษัท อสมการกรังไทย จำกัด (มหาชน)	๑. นายสมชาย ใจดี ๒. นางสาวอรนารถ ใจดีมณชาติ ผู้โอน	
วันที่ ๑๐ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	โอนกรรมสิทธิ์ โฉนดที่ดิน	นายอินทร์ กอนม นางสาวอรนารถ ใจดีมณชาติ	บริษัท อสมการกรังไทย จำกัด นางสาวอรนารถ ใจดีมณชาติ	<b>รายการนี้ไม่ใช้</b>
วันที่ ๑๐ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	โอนกรรมสิทธิ์ โฉนดที่ดิน	บริษัท อสมการกรังไทย จำกัด นางสาวอรนารถ ใจดีมณชาติ	บริษัท อสมการกรังไทย จำกัด นางสาวอรนารถ ใจดีมณชาติ	<b>รายการนี้ไม่ใช้</b>

มีใบต่อแผ่นที่ ๒

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรมผลิตทอห้องชุดเลขที่ ๘๖๔/๒๖๔ ชื่ออาคารชุด บริษัท คอมเพล็กซ์ จำกัด อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้าหน้าออก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำ
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖	ขายเฉพาะส่วน รวมของห้องชุด	นายอินทพรเกษม เจริญสุชาติ	นายอินทพรเกษม เจริญสุชาติ	(นายอินทพรเกษม เจริญสุชาติ)
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖	ขาย รวมของห้องชุด	นางอรนารถ เจริญสุชาติ นางอรนารถ เจริญสุชาติ รถมงคล นายอินทพรเกษม เจริญสุชาติ นางสาวอรนารถ เจริญสุชาติ มีใบจดทะเบียนโอนแล้ว จึงใช้คำนำถ้อยความว่า "นาง"	บริษัท สยามดี แอสเซท จำกัด	(นายอินทพรเกษม เจริญสุชาติ)
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖	ขาย รวมของห้องชุด	นางอรนารถ เจริญสุชาติ บริษัท สยามดี แอสเซท จำกัด	บริษัท สยามดี แอสเซท จำกัด	(นายอินทพรเกษม เจริญสุชาติ)
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖	ขาย รวมของห้องชุด	นางอรนารถ เจริญสุชาติ บริษัท สยามดี แอสเซท จำกัด	บริษัท สยามดี แอสเซท จำกัด	(นายอินทพรเกษม เจริญสุชาติ)
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖	ขาย รวมของห้องชุด	นางอรนารถ เจริญสุชาติ บริษัท สยามดี แอสเซท จำกัด	บริษัท สยามดี แอสเซท จำกัด	(นายอินทพรเกษม เจริญสุชาติ)
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖	ขาย รวมของห้องชุด	นางอรนารถ เจริญสุชาติ บริษัท สยามดี แอสเซท จำกัด	บริษัท สยามดี แอสเซท จำกัด	(นายอินทพรเกษม เจริญสุชาติ)



คำแข่งขันที่ดิน  
โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๐  
สลัม (สาทร)  
ตำบล บางรัก  
อำเภอ กรุงเทพมหานคร  
เนื้อที่ ๗ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

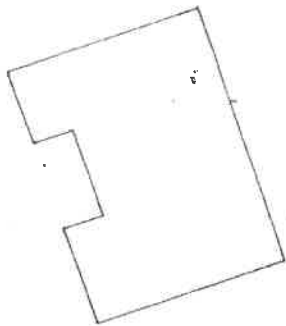
ที่ตั้งของชุด  
ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕/๐๑๕  
ชั้นที่ ๖  
อาคารเลขที่ ๔๒๕  
ชื่ออาคารชุด ตรีมิตร คอมเพล็กซ์  
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๗/๒๕๒๖

ดินungsือกรรมสิทธิ์ของชุด

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ ตรีมิตร ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม สี่แยกชาติ... ไทย... อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่  
ถนน สลัม  
ครอบครัว/ชื่อ สิริอุณเสวก ตำบล/แขวง สลัม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังที่ของชุด



มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

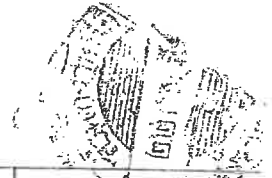
เนื้อที่ประมาณ ๗๗๗๖ ตารางเมตร ตั้ง สลัม  
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง จำนวน ๖๕ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน  
ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราชสองพันห้าร้อยสามสิบเอ็ด



ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามลอก

๒๗ -012892  
(นางศิริพรพรรณ สุทธิ)  
(นางอรุณศรี ชูธรรมสาร) ทรัพย์สินทาง  
การ

สารบัญชีจดทะเบียน



จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำ
27 ต.ย. 2528	จำหน่าย เป็นประกัน  (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง  พนักงานเจ้าหน้าที่รับจำนองยังคงมีอยู่ ลาสัญญา จำนวน 2-7-ต.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายเว กุลทพันธ์  (นายสารวัตร มุขมนตรี)
28 ต.ย. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด อาคารเลขที่ 1 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร จังหวัดปทุมธานี เลขที่โฉนดที่ดิน 28 ต.ย. 2528	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง จำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ผู้รับจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์	(ลงชื่อ) นายเว กุลทพันธ์  (นายสารวัตร มุขมนตรี)
- 2 ก.ค. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด พนักงานเจ้าหน้าที่รับจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ เลขที่โฉนดที่ดิน 2 ก.ค. 2528	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง จำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ผู้รับจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์	(ลงชื่อ) นายเว กุลทพันธ์  (นายสารวัตร มุขมนตรี)
- 9 ก.ค. 2528	จำหน่ายเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน  (ครอบจำหน่าย)	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด พนักงานเจ้าหน้าที่รับจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ เลขที่โฉนดที่ดิน 9 ก.ค. 2528	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง จำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์ ผู้รับจำหน่ายเพิ่มหลักทรัพย์	(ลงชื่อ) นายเว กุลทพันธ์  (นายสารวัตร มุขมนตรี)
26 เม.ย. 2531	ถอนจาก ทะเบียน ประกัน ที่ 26	บริษัท ตรีทรี คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(นางพวงเพชร เจริญวิจิตร)  (นายสารวัตร มุขมนตรี)
	ห้องชุดรับภาระ หนี้บ้านเลขที่ 26 และบันทึกข้อตกลง เป็นเงินต้น	พนักงานเจ้าหน้าที่รับจำหน่ายตามสัญญาจำนวน เงินจำนวน 26 ล้านบาท เลขที่โฉนดที่ดิน 26 เม.ย. 2531	ต.ว. 27 ต.ย. 2528 26 เม.ย. 2531	มีใบต่อแผ่นที่  (นายพวงเพชร เจริญวิจิตร) (นายสารวัตร มุขมนตรี)

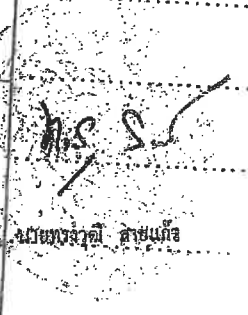
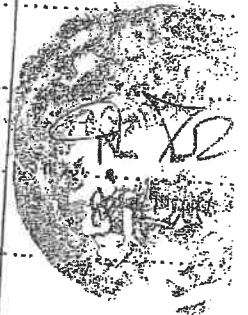
สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรมที่ดินจังหวัดนนทบุรี ๒๕๕/๑๖๙ สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี อำเภอ บางบัว

จังหวัด นนทบุรี

ฉบับสำเนียงงานที่ดิน ห้ามนำออก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้า ลงลายมือชื่อ
วันที่ ๑๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	จดทะเบียน โอนสิทธิ	นาย... นาง...	นาย... นาง...	(ลายมือชื่อ...)
วันที่ ๒๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	จดทะเบียน โอนสิทธิ	นาย... นาง...	นาย... นาง...	(ลายมือชื่อ...)
วันที่ ๓๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๒	จดทะเบียน โอนสิทธิ	นาย... นาง...	นาย... นาง...	(ลายมือชื่อ...)
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	จดทะเบียน โอนสิทธิ	นาย... นาง...	นาย... นาง...	(ลายมือชื่อ...)



ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด บัดนี้...  
แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนแล้ว จึงใช้ชื่อ  
ใหม่ว่า "ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)"



การบัญชีการเป็นหนี้ (ใบต่อ)

กรมบัญชีกลางเลขที่ ๕๒๕/๑๒๑ ของอาคารจัดซื้อสินค้า ออมเนอซัน จำกัด นคร

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

วันที่	เดือน	ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	รายละเอียด
วันที่ ๒๕	สิงหาคม	พ.ศ. ๒๕๕๕	อ. ยานยนต์	๑. นายอินทร์ กอนน	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้รับจำนอง
วันที่ ๒	กันยายน	พ.ศ. ๒๕๕๕	อ. ยานยนต์	๑. นายอินทร์ กอนน	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้รับจำนอง
วันที่ ๑๐	พฤศจิกายน	พ.ศ. ๒๕๕๕	อ. ยานยนต์	๑. นายอินทร์ กอนน	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้รับจำนอง
วันที่ ๑๐	พฤศจิกายน	พ.ศ. ๒๕๕๕	อ. ยานยนต์	๑. นายอินทร์ กอนน	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้รับจำนอง



กรมการคลัง

มีใบต่อแผ่นที่ ๖

สารบัญจดทรัพย์สิน (ใบต่อ)

กรมที่ดินจังหวัดภูเก็ต ๒๕๕/๒๕๕

ชื่ออาคารชุด บริษัท คอมเพล็กซ์ อำเภอ ภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

ฉบับสำนักงานที่ดิน ทำนออก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	ผู้จดทะเบียน
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	ขายแก่ประชาชน รวมสองห้องชุด	๑. นายอินทร์น้อย เรณูบุรี	นายอินทร์น้อย เรณูบุรี	นายอินทร์น้อย เรณูบุรี
		๒. นางอรนารถ เรณูบุรี นางอรนารถ เรณูบุรี นายทองสุข เฉลิมแสงของทองแดง นายอินทร์น้อย เรณูบุรี นายบุญช่วยของบุญของทองแดง นางสาวอรนารถ เรณูบุรี บริษัท โกลบอล เมอริทอเรียล แอว จึงโอนบ้านเลขที่ ๑๖๖ ถนนภูเก็ต		
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	รวม รวมสองห้องชุด	นายอินทร์น้อย เรณูบุรี	บริษัท บริษัท แอสเตท จำกัด	(นายรุ่งเรือง อินทร์น้อย)
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	จำนองเป็นประกัน รวมสองห้องชุด	บริษัท บริษัท แอสเตท จำกัด	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย บุรีรัมย์	
วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๑	โอนมาจากจำนอง รวมสองห้องชุด	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย	บริษัท บริษัท แอสเตท จำกัด	ผู้โอน
วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๑	ขายรวม สองห้องชุด	บริษัท บริษัท แอสเตท จำกัด	กองสุขาภิบาลจังหวัดภูเก็ต	(นายสุวิทย์ สร้อยทอง)



กระทรวงพาณิชย์  
เลขที่ 41-974/590  
จังหวัด...

**หนังสือสัญญาขายห้องรวมสองห้องชุด**

ที่ตั้งห้องชุด  
ห้องชุดเลขที่ 425/128, 425/129  
ชั้นที่ ใต้ดิน, 1 อาคารเลขที่ 425  
ชื่ออาคารชุด บริษัท ออมเนียดซ์  
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531  
เนื้อที่ประมาณ 342.81, 333.08  
โฉนดที่ดิน 3554

(นายพล สร้อยทอง)

ตำแหน่งที่ดิน  
โฉนดที่ดินเลขที่ 530

ตำบล หนอง  
อำเภอ หนอง  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
หนังสือสัญญาฉบับนี้ ได้ทำเมื่อวันที่ 24 เดือน กันยายน  
ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

นายประจักษ์ ปรากฏนาม  
(โดยนายศักดิ์ชัย ฟูตระกูล นาย) ผู้ขาย

ระหว่าง บริษัท ศรีวิชัย แอชเชอร์ จำกัด  
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา มารดา ชื่อ  
อยู่ที่บ้านเลขที่ 425/15  
ตำบล/เขต หนองแขก แขวง งามวงศ์วาน

ดร.เอกชัย สิริวิบูลยวง นายธน ชีตม หมู่ที่  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลข โทรศัทพ์ -  
นายประจักษ์ ปรากฏนาม  
(โดยนายเอกชัย ไร่ดีพิกุล นาย) ผู้ซื้อ

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีวิชัย (โดย  
บริษัท ออโต้ทรัสต์ จำกัด) กรรมการรวม

บรรณจำกัด)  
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา มารดา ชื่อ  
อยู่ที่บ้านเลขที่ 989  
ตำบล/เขต หนองแขก แขวง งามวงศ์วาน

ดร.เอกชัย - นายธน ชีตม หมู่ที่

ตำบล/แขวง หนองแขก อำเภอ/เขต หนองแขก กรุงเทพมหานคร  
ทั้งสองฝ่าย ได้พร้อมกันลงนามลงนามไว้ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 24 เดือน กันยายน พ.ศ. 2554

นายประจักษ์ ปรากฏนาม (โดยนายศักดิ์ชัย ฟูตระกูล นาย) ผู้ขาย  
นางธน ชีตม (โดยนายเอกชัย ไร่ดีพิกุล นาย) ผู้ซื้อ

บริษัท ออโต้ทรัสต์ จำกัด  
จำนวนเงิน 24,000,000.00 บาท  
เป็นเงิน 24,000,000.00 บาท

(เป็นหนังสือสัญญาฉบับนี้)  
เลขที่ 425/128, 425/129 ได้มาโดย ออมเนียดซ์ จำกัด เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554  
โดยผู้ขายเห็นว่า ได้มาเป็นกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแล้ว

0015318, 0015322  
ข้อ 6. 0015318, 0015325, 0015326, 0015329 ลง 24 ส.พ. 2554 ส่วนเงิน 660,255,380 บาท ส่วนที่เหลือชำระเป็นเงินสด  
ข้อ ๗. (หักค่าที่ดินและอาคารชุด) บริษัทฯ ขายตามราคาประเมินครั้งที่ 2/2554 ลง วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2554

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินแห่งฉบับ สำหรับผู้ซื้อหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับสำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลง 23/02/2554)

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลง 23/02/2554)

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงชื่อ)



Handwritten signatures and dates: 24 ก.พ. 2554

**หนังสือขออนุญาตจองที่ดินของ ห้องชุด**

ตำแหน่งที่ดิน  
 โฉนดที่ดินเลขที่ 530

ที่ตั้งห้องชุด  
 ห้องชุดเลขที่ 425/128, 425/129

ตำบล อ่าว  
 อำเภอ บางรัก  
 จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
 หนังสือขออนุญาตจองที่ดินได้ทำเมื่อวันที่ 24 เดือน กันยายน พ.ศ. 2554

พื้นที่ โฉนด 1 อาคารเลขที่ 425  
 ชื่ออาคารชุด บริษัท ออมเนียดส์  
 ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531  
 เนื้อที่ประมาณ 342.21, 333.08  
 ภูมิพลพันธ์ พุทธิภัทรราช 2554

ตารางเมตร

ระหว่าง บริษัทตรีนิโคต แอชเชกจำกัด  
 อายุ - ปี สัญชาติ ไทย  
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน นิตา/มารดาชื่อ  
 ตำบล/แขวง ลีธม อำเภอ/เขต บางรัก เลขที่ 425/15

เลขประจำตัวประชาชน (โดยนายทักษิณ ฟูณานุกร (แยก) ผู้ขาย

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีนิโคต  
 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม  
 วราณจำกัด

ครอบครัวชอย สิริอุบลสวัสดิ์ ถนน ลีธม หมู่ที่  
 จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลข โทรศัพท์ -  
 เลขประจำตัวประชาชน (โดยนายเอกชัย ไชยพิทยสุนนท์ (แยก) ผู้ซื้อ

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย นิตา/มารดาชื่อ -  
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารสถานทาวเวอร์ ชั้น เลขที่ 909

ครอบครัวชอย - ถนน พระราม 1 หมู่ที่

ตำบล/แขวง ปทุมวัน อำเภอ/เขต ปทุมวัน  
 ที่ตั้งของที่ดิน/โครงการ/สิ่งปลูกสร้างที่จองคือ ไปนี้

เลขที่ 11/111 ถนน ลีธม แขวง ลีธม เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร  
 โครงการ บ้านทีเคเอส 2/บางบันน็อค  
 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีนิโคต (โดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วราณจำกัด

เป็นเงิน 24,000,000 บาท

(เงินหนึ่งร้อยยี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน)

โดยมีโฉนดที่ดินเลขที่ 530 และ 425/128 และ 425/129 โฉนดโดย บริษัท ออมเนียดส์ จำกัด เลขที่ 11/111 ถนน ลีธม แขวง ลีธม เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร  
 และโฉนดที่ดินเลขที่ 11/111 ถนน ลีธม แขวง ลีธม เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร เลขที่ 24 ภูมิพลพันธ์ พุทธิภัทรราช 2554

0015318, 0015325, 0015326, 0015329 ลงวันที่ 24 เดือน กันยายน พ.ศ. 2554

โดยมีเงินต้นรวม 660,255,380 บาท ส่วนที่เหลือชำระคืนเงินงวด  
 ข้อ ๗. (หลักประกันจำนอง) บริษัทฯ ขอแจ้งว่า ได้ยื่นกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่  
 2554

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ สำหรับผู้ซื้อหนึ่งฉบับ  
 (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน )

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาให้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือ ไม้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลง 23/02/2554)

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลง 23/02/2554)

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงชื่อ)



ประทับตราประจำสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

Handwritten signatures and notes at the bottom left, including the date 24 ก.ย. 2554.



กรมที่ดิน  
สำนักงานที่ดิน

### หนังสือสัญญา จำนองห้องชุดเป็นประกันรวมสองห้องชุด

ส่วนหนึ่งที่ดิน \_\_\_\_\_ ที่ตั้งห้องชุด \_\_\_\_\_  
โฉนดที่ดินเลขที่ 530 \_\_\_\_\_ ห้องชุดเลขที่ 425/128, 425/129 ชั้นที่ ๑ ชั้นใต้ดิน, 1 อาคารเลขที่ 425  
ตำบล สีลม (เขาทอง) \_\_\_\_\_ ชื่ออาคารชุด ครีนิตี้ คอมเพล็กซ์ \_\_\_\_\_  
อำเภอ บางรัก \_\_\_\_\_ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 82531 \_\_\_\_\_  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร \_\_\_\_\_ เนื้อที่ประมาณ 342.81, 333.08 ตารางเมตร

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

ระหว่าง บริษัท ตรีนิตี้ แอสเสท จำกัด ผู้ จำนอง อวยุ จี สัญชาติ ไทย  
(จัดทะเบียนพาณิชย์ ณ กรุงเทพมหานคร) \_\_\_\_\_  
บุตร \_\_\_\_\_ อยู่ที่บ้าน \_\_\_\_\_ เลขที่ 425/15 ซอย สีริจลนเสวก  
ถนน สีลม \_\_\_\_\_ ตรอก/ซอย \_\_\_\_\_ ตำบล สีลม  
อำเภอ บางรัก \_\_\_\_\_ จังหวัด กรุงเทพมหานคร \_\_\_\_\_ โทรศัพท์ \_\_\_\_\_

กับ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้ รับจำนอง อายุ \_\_\_\_\_ ปี สัญชาติ \_\_\_\_\_  
(โดย นายคมสัน นัสโอดี แทน) \_\_\_\_\_  
บุตร \_\_\_\_\_ อยู่ที่บ้าน ออราควิวเฮาส์ อโศก ชั้น 21 เลขที่ 56 หมู่ที่ \_\_\_\_\_  
ถนน สุขุมวิท 21 \_\_\_\_\_ ตรอก/ซอย \_\_\_\_\_ ตำบล ดลสองแควเหนือ  
อำเภอ วัฒนา \_\_\_\_\_ จังหวัด กรุงเทพมหานคร \_\_\_\_\_ โทรศัพท์ (02) 650-6999

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ จำนอง \_\_\_\_\_ ดอก \_\_\_\_\_ จำนอง \_\_\_\_\_ ห้องชุด ตามที่กล่าว  
ข้างบนนี้ให้แก่ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย เป็นเงิน 35,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) โดยไม่มีดอกเบี้ย

ข้อ ๒. ผู้ รับจำนอง \_\_\_\_\_ ดอก \_\_\_\_\_ รับจำนอง \_\_\_\_\_  
ในข้อ ๑. จาก \_\_\_\_\_

ข้อ ๓. ผู้จำนองตกลงจำนองห้องชุดดังกล่าวข้างบนนี้แก่ผู้รับจำนอง เพื่อเป็นประกันหนี้สินทุกชนิดของผู้จำนอง และหรือ  
บริษัท ตรีนิตี้ แอสเสท จำกัด ที่มีต่อ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

ข้อ ๔. เงินใจและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามบันทึกต่อท้ายสัญญาจำนองทุกประการ และให้ถือว่าบันทึกต่อท้ายสัญญา  
จำนองเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาจำนองด้วย

ข้อ ๕. ทั้งสองฝ่ายให้ตกลงยินยอมให้ผู้รับจำนองเป็นผู้ถือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรายนี้ ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนอง



Handwritten signature and stamp



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๒๗ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๑

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคล

อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ทะเบียนเลขที่ ๔/๒๕๓๑

เมื่อวันที่ ๒๗ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๑

โดยมีรายการดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด " กรีนคันทันเพลส "

๒. มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ของอาคารชุด และให้มีอำนาจ  
กระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ กำนวักอุประสงคกมลลาว ทั้งนี้ ตามข้อบังคับและตามมติของเจ้าของรวม  
ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ บ้านเลขที่ ๔๒ หมู่ที่ -

ถนน สีลม ตรงออก/ซอย ตำบล / แขวง สีลม

อำเภอ / เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ ๒๕๔๔๔ - ๓



( ลงชื่อ ) ..... พนักงานเจ้าหน้าที่  
ตำแหน่ง .....  
เจ้าพนักงานบริหารที่ดิน  
กระทรวงเกษตรและสหกรณ์  
กรุงเทพมหานคร

ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุดทริติกอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

ชื่อและสำนักงาน

ข้อ 1. ชื่อและสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุดนี้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นนิติบุคคลที่มีชื่อและสำนักงาน ดังต่อไปนี้

ชื่อ นิติบุคคลอาคารชุดทริติกอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

สำนักงาน 425/15 อาคารชุด ทริติก ออมเพล็กซ์ ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

วัตถุประสงค์

ข้อ 2. วัตถุประสงค์ นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ทริติก ออมเพล็กซ์ โดยมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของรวมภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ดังต่อไปนี้

- (1) จัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด
- (2) ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในลักษณะที่เจ้าของรวมใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้สม่ำเสมอ
- (3) กว้านถมค้ำพื้นทางแห้งและอาชญากรรมบุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของรวมทั้งหมด
- (4) ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของรวมภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวมทั้งการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ชื่อ แลกเปลี่ยน โอน หรือรับโอน เช่าหรือให้เช่า เช่าซื้อหรือให้เช่าซื้อ จำนองหรือรับจำนอง จำน่าหรือรับจำนำ ขายหรือจำหน่ายซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนดำเนินการอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดการให้สำเร็จความวัตถุประสงค์ด้วย เช่น เช่าสถานที่เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของรวม

ข้อ 3. การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของรวม เพื่อให้นิติบุคคลนี้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น เว้นแต่ที่ใดกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้เจ้าของห้องชุดรวมออกค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายตามส่วนที่ใครรับประโยชน์ เจ้าของรวมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่ต่อห่อหุ้ม เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น
- (2) ค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่อยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของรวมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดูแลรักษา เช่น ค่าจ้างพนักงานภารโรงทำความสะอาด และค่าซ่อมแซมเล็กน้อยๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน ค่าเช่าสำนักงาน และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด

- (3) ทำใช้จำนวนในอาคารหรือสิ่งหรือสิ่งก่อสร้างหรือสิ่งอื่นที่เรียกตาม บ้าง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (เดิมหมายถึงเจ้าของร่วม) ในอาคารชุดซึ่งแบ่งเป็นหน่วย พิจารณาว่าส่วนที่แต่ละหน่วยมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) เจ้าของร่วมตามข้อ ๓ (ก) ไม่ต้องได้ทำใช้จำนวนชุดบ้างรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนที่แต่ละสิ่ง อาคารใช้ประโยชน์ แต่จะตั้งเงื่อนไขจำนวนที่หนึ่งซึ่งทำใช้จำนวนตั้งขึ้นในอาคารชุด การดูแลรักษาและทำในอาคารเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนที่ใช้นะ โยชนในข้อ ๓ (ก)
- (5) ทำใช้จำนวนตามข้อ 3 (1), (2), (3) ไม่ใช้บังคับกับเจ้าของร่วมที่มีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหมายเลข 425/6, 425/7, 425/8, 425/9 รุ่น 4 กรุงเทพมหานคร

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 4. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทั้งหลาย เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสิ้น เว้นแต่การดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม
- (1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทุกคนหนึ่ง ทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกอาคาร โดดงคาใช้จากของตนเอง
  - (2) การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการรับโอนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีค่าการะคิดกับเงินทรัพย์สินส่วนกลาง
  - (3) การแก้ไขข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
  - (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่คำนวณไว้ในข้อบังคับ
  - (5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่โอนอสังหาริมทรัพย์
  - (6) การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมด หรือเป็นบางส่วน
  - (7) การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดบัญญัติให้กระทำโดยพลการเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 5. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล เจ้าของของทุกใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ในชุดตนได้ตามกฎหมายแห่งและห้ามข้อ (เว้นแต่
- (1) การกระทำที่ใดก็ตามอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างหลักอาคาร การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร
  - (2) ทำการค้าขาย จัดตั้งสถานที่เลี้ยงเด็ก โรงเรียน สถานที่ประกอบอาชีพอื่นซึ่งมีรังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ เจ้าของร่วมอื่นในหอชุด
  - (3) เลี้ยงเลี้ยงสัตว์หรือเลี้ยงสัตว์อื่นที่อาจก่อรำคาญหรืออันตรายแก่
  - (4) การกระทำที่กระทบกระเทือนกับการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น
  - (5) เจาะรูพื้น หรือเจาะรูฝาผนัง หรือตักกิ่งท่อเดินกิ่งใด ที่อาจทำให้พื้นหรือฝาผนังชำรุดหรือเสียหาย



ข้อ 6. การใช้ทรัพย์สินกลาง

(ก) เจ้าของรวมที่มีกรรมสิทธิ์ในของชุกหมายเลข 425/6, 425/7, 425/8, 425/9. รวม 4  
ห้องชุก สละสิทธิ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินกลาง ยกเว้น ในกรณีร่างหลักของอาคาร, ถนนและทางเข้า-  
ออกรถยนต์ชั้น 1 รวมอาคาร, รั้วโดยรอบอาคาร, ระบบแสงสว่างบนถนนชั้น 1 รวมอาคาร และ การ  
รักษาความปลอดภัยชั้น 1 รวมอาคาร

(ข) เว้นแต่ที่ข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เจ้าของรวมมีสิทธิใช้ทรัพย์สินกลางโดยทางผู้ถือ  
กรรมสิทธิ์รวม หรือจะใช้ผ่านนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้ เว้นแต่

- (1) ก่อสร้างเพิ่มเติมขึ้นใหม่ต่อทรัพย์สินกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคาร
- (2) ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่การใช้ทรัพย์สินกลางของเจ้าของรวมอื่น
- (3) กีดขวาง รบกวน การใช้ทรัพย์สินกลางของเจ้าของรวมอื่น
- (4) ทำให้ทรัพย์สินกลางเสื่อมสภาพ เป็นที่รังเกียจแก่เจ้าของรวมอื่น

กัฏราส่วนที่เจ้าของห้องชุกแต่ละห้องชุกมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

ข้อ 7. อัตราร่วมที่เจ้าของห้องชุกแต่ละห้องชุกมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง เจ้าของห้องชุกแต่ละ  
ห้องชุกมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ในอัตราร่วมตามที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุก

การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของรวม

ข้อ 8. การประชุมใหญ่ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด นัด เจ้าของรวมทั้งหมดมาประชุมกัน เป็นการ  
ประชุมใหญ่ครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ใดจุดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับการประชุมใหญ่ในคราว  
ต่อไปผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการนัดบรรดาเจ้าของรวม มาประชุมกันเป็นการประชุมใหญ่อย่าง  
น้อยปีละครั้ง

ข้อ 9. วิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของรวม การประชุมใหญ่ต้องมีมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนไม่  
น้อยกว่า หนึ่งในสาม ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมใหญ่ ให้เจ้าของรวมที่เข้าประชุมเลือกตั้งเจ้าของรวมคนหนึ่ง ขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม  
คราวนั้น

ข้อ 10. หน้าที่ของประธานในที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ดังต่อไปนี้  
ประชุม เว้นแต่ที่แก้ไขไว้ในเรื่องที่กล่าวถึง ศาลที่รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ของ  
เจ้าของรวมทั้งหมด

- (1) การอนุญาตให้เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างเพิ่มเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สินกลาง  
หรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
- (2) การแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้จัดการ
- (3) การควบคุมกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดรวมทั้งการเรียกประชุมใหญ่
- (4) การก่อสร้าง หรือการเพิ่มเติมอาคารชุดที่มีลักษณะภายนอกของนิติบุคคลอาคารชุด  
จำนวนแห่งชุกหรือชุด

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ ภายในสิบห้าวันนับแต่วัน เรียกประชุมครั้งแรก การประชุมครั้งใหม่ ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนน เสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุม

ข้อ 11. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเจ้าของร่วม ทั้งหมด

- (1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ
- (2) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีภาวะระคึกพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ เกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่ กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อ 12. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนของพื้นที่ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ผลจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 13. เจ้าของร่วมอาจจะมอบฉันทะเป็นหนังสือ ให้ผู้นอกเสียงแทนตนใดคนหนึ่งรับมอบฉันทะหนึ่ง จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้

ผู้จัดการและผู้สมรสของผู้จัดการ. จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมกันของเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 3

ข้อ 14. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมกันของเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 3 เจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง ต้องเสียค่าใช้จ่ายรวมกันตาม ข้อ 3 ในอัตราส่วนตามพื้นที่รวมไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เว้นแต่จะตกลงกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งหน้าที่

ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกรณีนิติคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

ข้อ 15. การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ตกลง ได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

การแต่งตั้งผู้จัดการในวาระก่อนนั้น มิให้ใช้บังคับกับการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกที่ จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ 16. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีอำนาจหน้าที่ ดำเนินการทั้งปวงของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามข้อบังคับและมติของที่ประชุมใหญ่ กับทั้งในทาง อันจะก่อให้เกิดประโยชน์รวมแก่นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมทุกประการ ซึ่งรวมทั้งในข้อต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อ 2 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมมีมติให้แต่งตั้งขึ้น ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
  - (2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
  - (3) เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด
  - (4) พิจารณาทำเนียบการแต่งตั้งหรือจ้างและแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนแก่มักงานและลูกจ้างแห่งนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของพนักงานและลูกจ้างให้เป็นการถูกต้อง
  - (5) กำหนดระเบียบต่างๆของนิติบุคคลอาคารชุด
  - (6) ทำเนียบการในเรื่องการรับฝากเงินค่าใช้จ่าย ตามข้อบังคับข้อ 3 ตลอดจนดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติการต่างๆตามข้อบังคับ ระเบียบและมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
  - (7) กำหนดการประชุมใหญ่ และเสนอบุคคลกับรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ต่อที่ประชุมใหญ่
  - (8) จัดให้มีการดูแลให้เรียบร้อย ซึ่งบรรดาทะเบียน สมุดบัญชี เอกสารต่างๆอุปกรณ์ดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด อาคาร สถานที่ ตลอดจนบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งปวงของอาคารชุด
  - (9) ดูแลเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เพิ่มสมควรเป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนให้ตามที่เพิ่มสมควร
  - (10) ฟ้อง ทูล หรือดำเนินคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือประนีประนอมยอมความ หรือมอบอำนาจให้อุทธรณ์การพิจารณา
  - (11) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- ผู้จัดการจะต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการที่ข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 10 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้
- ข้อ 17. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นให้อยู่ในตำแหน่งได้ไม่เกินสองปี ถ้าเมื่อครบกำหนดแล้วยังไม่มีการเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ ก็ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเดิมอยู่ในตำแหน่งไปจนกว่าจะมีการเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดผู้นอกไปนั้น อาจได้รับเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้
- ข้อ 18. การพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องออกจากตำแหน่งเพราะเหตุดังต่อไปนี้

- (1) ตาย
- (2) ซากจากกร เป็นเจ้าของร่วม
- (3) ต้องคำพิพากษาให้ล้มละลาย
- (4) ถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
- (5) ถึงคราวออกตามวาระ
- (6) ลาออกโดยแสดงพยานหลักฐานเป็นหนังสือต่อที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุด
- (7) ที่ประชุมใหญ่มีมติออก ตามข้อบังคับข้อ 11

ข้อ 19. ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างก่อนถึงคราวออกตามวาระ ถ้าตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างลงจนถึงคราวออกตามวาระ ให้เจ้าของรวมที่อาวุโสโดยค่านิ่งถึง ระยะเวลาการเป็นเจ้าของอาคารชุดนั้น ขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราว จนกว่าจะมีการเลือกตั้งใหม่ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราวนั้นเรียกประชุมใหญ่ เพื่อเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ซ้ำ

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 20. การเลิกอาคารชุด อาคารชุดที่ใดจดทะเบียนอาคารชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) เจ้าของรวมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- (2) อาคารชุดนั้นเสียหายทั้งหมด และเจ้าของรวมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
- (3) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่ออาคารชุด	ชั้นที่	ราคาต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
270	บริษัท คอมเพล็กซ์ ทอริสตี ดอเมสติก	ชั้นใต้ดิน-25	20,000	

เอกสารอื่นๆ



แบบ ร.ร.๒

ทะเบียนเลขที่ ๓๓๕

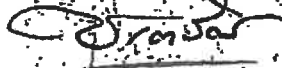
ใบอนุญาตเลขที่ ๒๖/๒๕๖๑

### กระทรวงมหาดไทย ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่า ..... บริษัท สิลมออดส์ จำกัด  
..... โดย..นางวิภา.เชิดบุญญาชาติ.และ.นายณัฐวัฒน์.สงวนศักดิ์  
ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติ  
โรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า ..... ตรินิตี้ สิลม

.....  
ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี) TRINITY SILOM  
โรงแรมประเภท..... ๓ ..... จำนวนห้องพัก..... ๘๓ ..... ห้อง  
สถานที่ตั้ง เลขที่ ๑๕๐ ซอยพิพัฒน์ ๒ แขวงสีลม  
..... เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร  
ตั้งแต่วันที่ ๗ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ถึง วันที่ ๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

ออกให้ ณ วันที่ ๖ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๑

  
(นายชำนาญฉัตรชัย เตรีตน์)  
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมการปกครอง  
กระทรวงมหาดไทย



# ต่อ ๒๕๖๒

แบบ ออ.๒

## ใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

รายใหม่  ต่ออายุ  โอนกิจการ

เล่มที่ ๐๔๐๒๐๑ เลขที่ ๐๐๖ ปี ๒๕๕๒

0462112-142

อนุญาตให้ บริษัท สีส้มออกดล จำกัด

เป็นนิติบุคคล ประเภท บริษัทจำกัด จดทะเบียนเมื่อ 1 กุมภาพันธ์ 2554

สำนักงานเลขที่ 425 หมู่ที่ ..... ตระกอก/ชอช สีรีอุษเสวก ถนน สีลม

ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต นวมรีก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

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

- นายพัชรวิวัฒน์ สงวนศักดิ์ 46/371 แขวงคอนเมือง เขตคอนเมือง กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2231-5333
- นางอรนารถ เว็ดบุญชาติ 425/124 ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ประกอบกิจการ โรงแรม ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

ประเภท การประกอบกิจการโรงแรม

สถานที่พักที่มีในโรงแรมที่จัดไว้เพื่อให้บริการพักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน

หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

ลำดับที่ ๐.๕ (๗) ค่าธรรมเนียม 13,650 บาท ใบเสร็จรับเงินเล่มที่ 0984/0006 เลขที่ 10691/62

วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2562 โดยใจชื่อสถานประกอบการว่า Trialy Silom

พื้นที่ประกอบการ 2,450.00 ตารางเมตร ก่อตั้งเครื่องจักรโครรวม ..... แรงม้า

(กรณีที่เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับการบริการให้ระบุจำนวนห้อง 83 ห้อง หรือจำนวนที่นั่ง ..... ที่นั่ง

กรณีที่เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับการเลี้ยงสัตว์ให้ระบุจำนวนตัว ..... ตัว) จำนวนคนงาน 20 คน

ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 150 ตระกอก/ชอช พิวัดน 2 ถนน ..... แขวง สีลม

เขต นวมรีก กรุงเทพมหานคร

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

ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเฉพาะดังต่อไปนี้

1. หากพบวางผังหรือแผนหรือใบถือปฏิบัติความกฎหมายที่เกี่ยวข้องถือว่าใบอนุญาตนี้ถือเป็นอันโมฆะ

2. หากประกอบกรใดที่ก่อให้เกิดเหตุเดือดร้อนรำคาญ

3. ใบอนุญาตนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่าผู้รับใบอนุญาตมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อมัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่องกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2544

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 20 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2562

ออกให้ ณ วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2562

คำเตือน

ต่ออายุใบอนุญาตก่อนวันที่ 30 พ.ค. ๖3 ของทุกปี

หากพ้นกำหนดจะเลิกถอนสิทธิ์ และหากยังดำเนินกิจการต่อ

จะมีความผิดฐานประกอบกิจการโดยไม่ยี่ใบอนุญาต

(ลงชื่อ)



ผู้ช่วยเลขาธิการ กรุงเทพมหานคร (.....)   
 ปลัดกรุงเทพมหานคร



## สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ ๑ 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 ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม" ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) บริษัท ตริณีดี แอท สีลม จำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "บจก.ตริณีดี แอท สีลม" )
- (3) บริษัท สีลมออลส์ จำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "บจก.สีลมออลส์" หรือ "ผู้เช่า") และ
- (4) บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425/16 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "บจก. ตริณีดี แอสเซท") ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้ หากไม่เรียก บจก.ตริณีดี แอท สีลม หรือ บจก.สีลมออลส์ หรือ บจก. ตริณีดี แอสเซท โดยเฉพาะเจาะจง จะเรียกรวมกันว่า "กลุ่มผู้เช่าเดิม"

### อารัมภบท

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

กลุ่มผู้เช่าเดิมตกลงให้ บจก. สิลมอลล์ เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวกับกองทุนรวม และกองทุนรวมตกลงให้ บจก. สิลมอลล์ เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขต่างๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์

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

กองทุนรวมอาจสละสิทธิหรือประโยชน์ในเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดได้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 2. ทรัพย์สินที่เช่าและระยะเวลาการเช่า

- 2.1 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า ตามสภาพที่เป็นอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้

2.1.1 ที่ดินและอาคาร ครีนิดี สีสลม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

①

- (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 3147 และเลขที่ 43104 รวมทั้งสิ้น 2 แปลง เนื้อที่รวม 2 งาน 94.8 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) อาคาร ครีนิดี สีสลม เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 2.1.1 (ก)
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารโครงการ

2.1.2 ที่ดินและอาคารโครงการตริทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

②

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

2.1.3 ห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

①

- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425/128 และเลขที่ 425/129 ในโครงการอาคารชุดครีนิดี 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 และพื้นที่พาณิชย์กรรมอาคารตริทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

2

- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425 เลขที่ 425/1 เลขที่ 425/2 เลขที่ 425/3 และเลขที่ 425/4 ในโครงการอาคารชุดตรีนิดี คอมเพล็กซ์ (มอลล์ 3) จำนวน 5 ห้อง เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นพื้นที่รวม 979.86 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 630 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) พื้นที่พาณิชย์กรรมชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2 พื้นที่รวมประมาณ 844.89 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และพื้นที่พาณิชย์กรรมประมาณ 140 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่และทางเชื่อมที่ตั้งอยู่ระหว่างห้องชุดเลขที่ 425/128 เลขที่ 425/129 และพื้นที่ชั้นหนึ่งและชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งกองทุนรวมได้รับสิทธิในการใช้และจัดหาประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาว่าจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของห้องชุดตามข้อ 2.1.4 (ก) และพื้นที่พาณิชย์กรรมตามข้อ 2.1.4 (ข)

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

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

ข้อ 3. ค่าเช่า

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

- 3.2 กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าสามารถนำค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการขอต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับทรัพย์สินโรงแรม ในจำนวนไม่เกิน 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) มาหักออกจากค่าเช่างวดที่ 1 ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมได้ ภายในได้เงื่อนไขว่า ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ตามความจำเป็น และมีความเหมาะสมตามดุลยพินิจของกองทุนรวม และมีหลักฐานสนับสนุนว่าผู้เช่าได้ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปแล้วจริง
- 3.3 ในกรณีที่เชิครชำระค่าเช่าฉบับใดไม่สามารถนำไปขึ้นเงินได้ในวันที่ครบกำหนดเวลาชำระค่าเช่างวดนั้น ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และกองทุนรวมมีสิทธิคิดดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ผิดนัดจนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าครบถ้วน ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมที่จะมีหนังสือถึงผู้เช่าเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้
- 3.4 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า และผู้เช่าไม่ได้ทำให้กองทุนรวมเสียหาย กองทุนรวมจะคืนเช็คลงวันที่สว่างหน้าที่ได้รับจากผู้เช่าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระให้แก่ผู้เช่า

ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าตกลงจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปหาประโยชน์โดยการประกอบธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการรายย่อยเพื่อใช้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมสว่างหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

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  
ในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

- 5.3 ผู้เช่าจะดูแลรักษาพื้นที่รอบๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อย และจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย นอกจากนี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการธุรกิจ 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 ยินยอมให้กองทุนรวมรวมทั้งบุคคลที่มีความประสงค์จะเช่า 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 เพื่อรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการตามปกติของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่า 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) โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประกัน และกองทุนรวมเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน ซึ่งมีทุนประกันจำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่เช่า หรือตามมูลค่าที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมพิจารณาเห็นสมควร
- 7.2 ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม (Third Party Liability) โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประกัน และกองทุนรวมเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน ซึ่งมีวงเงินประกันตามมูลค่าที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมพิจารณาเห็นสมควร

**ข้อ 8. หน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า**

8.1 ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ดังต่อไปนี้

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

8.2 หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

**ข้อ 9. ค่ารับรองและรับประกันของกองทุนรวม**

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงให้ค่ารับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้



- ๑.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- ๑.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา ปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญา
- ๑.3 การที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญาที่ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 10. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- 10.1 ผู้เช่ามีฐานะเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 10.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา ปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญา และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริกณห์สิทธิและข้อบังคับของผู้เช่า
- 10.3 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญาที่ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอื่น ๆ และค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ เนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผล ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมที่จะติดต่อประสานงาน หรือดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการประเมิน หรือการชำระเงินค่าภาษีใดๆ เอง หากกองทุนรวมได้ชำระเงินค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวแทนผู้เช่า ผู้เช่าตกลงชำระคืนให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วนภายใน 30 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับการแจ้งจากกองทุนรวมเป็นหนังสือ

กลุ่มผู้เช่าเดิมและผู้เช่าตกลงจะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับการใช้ทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันทำสัญญาเช่าฉบับนี้ ในอัตราที่ได้รับการประเมินจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง



8/11

ข้อ 12. เหตุผิดนัดและเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

12.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญา

- (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองใดๆ ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจากกองทุนรวม เว้นแต่ กรณีที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระเงินตามเช็คลงวันที่ส่งหน้าสำหรับค่าเช่างวดใดๆ ตามกำหนดเวลา ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดตามสัญญานี้ทันที
- (ข) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนของการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- (ค) ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ได้ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจากผู้เช่า เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

12.2 การบอกเลิกสัญญา

- (ก) ในกรณีที่ผู้สัญญาฝ่ายใดตกเป็นผู้ผิดนัดตามข้อ 12.1 ข้างต้น ผู้สัญญาอีกฝ่ายอาจมีหนังสือถึงผู้สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดโดยระบุเหตุที่ผู้สัญญาตั้งกล่าวตกเป็นผู้ผิดนัดเพื่อบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันที
- (ข) ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะให้ผู้เช่ารายใหม่เช่าทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมอาจมีหนังสือบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าก่อนเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน ให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับชำระไว้ล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 3.4 ของสัญญานี้

12.3 เหตุสิ้นสุดของสัญญา

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

ข้อ 13. ผลการผิดนัดและผลจากการสิ้นสุดของสัญญา

13.1 ในกรณีที่สัญญาดังฉบับนี้สิ้นสุดลง ไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

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

คำรับประกัน หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนผู้เข้าไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันของผู้เช่าที่ต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย หรือตามคำสั่งศาลเพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วน ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งและได้รับเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจนครบถ้วนจากกองทุนรวม

#### ข้อ 14. การแยกต่างหากของสัญญา

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

#### ข้อ 15. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

#### ข้อ 16. คำบอกกล่าว

##### 16.1 คำบอกกล่าว คำร้องขอ คำเรียกร้อง หรือการติดต่ออื่นใดตามสัญญานี้

(ก) ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งโดยให้บุคคลนำไปส่งหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ

(ข) จะถือว่าได้รับแล้วเมื่อบุคคลนำไปส่งให้แล้วหรือในกรณีจดหมายให้ถือว่าได้รับเมื่อจดหมายไปถึง ณ ที่อยู่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้

##### 16.2 คำบอกกล่าวที่จัดทำขึ้นทั้งหมดให้ระบุที่อยู่และจัดส่งดังนี้

(ก) คำบอกกล่าวถึงกองทุนรวม:

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด

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

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

ข้อ 17. การสละสิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดยังไม่ใช้สิทธิตามสัญญาหรือใช้สิทธิล่าช้ามิให้ถือหรือตีความว่าเป็นการสละสิทธิดังกล่าวตามสัญญา การใช้สิทธิเพียงประการเดียวหรือใช้สิทธิบางส่วนก็ไม่ทำให้เสื่อมเสียสิทธิประการอื่นหรือสิทธิที่จะใช้สิทธิดังกล่าวในภายหน้า การที่คู่สัญญาใดสละสิทธิเมื่อเกิดการประพาศติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ แห่งสัญญานี้ในคราวใดมิให้ตีความว่าเป็นการสละสิทธิเมื่อเกิดการประพาศติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในภายหน้าไม่ว่าจะเป็นการประพาศติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขเดียวกันหรือการทำผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขอื่นแห่งสัญญานี้

ข้อ 18. กฎหมายที่ใช้บังคับ

บรรดาข้อสัญญาทั้งหลายในสัญญานี้อยู่ในบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย


- พื้นที่ตรงนี้ประสงค์ให้เป็นที่ว่าง -

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย:   
ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กริมหา  
ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่าเดิม

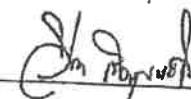
บริษัท ตริเน็ต แอท สีลม จำกัด

บริษัท สีลมมอลล์ จำกัด

โดย:   
ชื่อ:

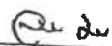
โดย:   
ชื่อ:

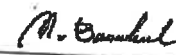
บริษัท ตริเน็ต แอสเซท จำกัด

โดย:   
ชื่อ:

พยาน

พยาน

โดย:   
ชื่อ: สมกันต์ บรรณ

โดย:   
ชื่อ: มาลาทรัพย์ เอ็มสกุล

หมายเหตุ รายการทรัพย์สินต่าง ๆ ทั้งหมด คู่สัญญาตกลงให้มีการตรวจสอบร่วมกันอีกครั้ง

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข 1.

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

Front Hotel

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

  
92

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	ที่นั่งเรือท่องเที่ยว	1	ชั้น
22	ชุดไฟฉุกเฉิน	1	ชุด
23	เครื่องปรับอากาศ	5	เครื่อง
24	เครื่องยึดเป่าลมมือ	2	เครื่อง
25	Wireless	1	เครื่อง
26	ชุดซักโครก	5	ชุด
27	โถปัสสาวะชาย	2	ชุด
28	ก๊อก + ช่างล้างมืออัตโนมัติ	5	ชุด

Gift Shop Hotel

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

Floor 2-6 ทางเดินและบันไดหนีไฟ

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

Handwritten signature and initials.

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
6	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	โทรทัศน์	2	เครื่อง
15	เครื่องปรับอากาศ	1	เครื่อง

ชั้นใต้ดิน ห้องแม่บ้าน

No	รายการทรัพย์สิน	จำนวน	หน่วย
1	เครื่องปรับอากาศ	1	เครื่อง

*(Handwritten signature and initials)*

2	ตู้เย็น	1	เครื่อง
3	ตู้เก็บของ	1	ชั้น
4	ชั้นวางของ	3	ชั้น
5	เครื่องซักพรม	1	เครื่อง
6	พัดลมดูดอากาศ	1	เครื่อง

รายการทรัพย์สินส่วนห้องพัก

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

*(Handwritten signature)*

21	เตียงนอน 6 ฟุต	54
22	ที่นอน 3.5 ฟุต	100
23	ที่นอน 6 ฟุต	54
24	เตียงคลุม	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
48	ถังขยะ	208
44	แก้วน้ำแบบสั้น	432
45	แก้วน้ำแบบยาว	432
46	ถ้วยกาแฟ	240
47	ช้อนกาแฟ	216
48	ที่วางกระเป๋า (แบบสเตนเลส)	52

86

49	ภาพอะคริลิก 20x30 + กล้องอะคริลิก ใส่ที่ขลุ่ยห้องน้ำ	104
50	ภาพอะคริลิก 25x35 + กล้องอะคริลิก ใส่ชุดชากาแฟ	104
51	ภาพอะคริลิก 30x50 + รองกล้องอะคริลิก ใส่แก้วน้ำ	104
52	ผ้าปูที่นอน	104
53	แจกันเหลี่ยมแก้วใส 495	144
54	ไม้แขวนเสื้อ + ตะขอ	312
55	ไม้แขวนเสื้อ + ตะขอ + ตัวหนีบ	312
56	DOOR GUARD	104
57	ตาแมว	104
58	ซีกโครก พร้อมฝา	104
59	สต็อบวาล์ว 3 ทาง	104
60	ก๊อกผสมเย็นแบบก้านโยก	44
61	ก๊อกผสมเย็นแบบติดผนัง	60
62	ฝักบัวพร้อมสายและขอแขวน	2
63	ฟลอปเตรน	250
64	ก๊อกผสมอ่างล้างหน้า	104
65	ช่างล้างหน้า	104
66	หัวฝักบัวพร้อมก้านฝักบัว	104
67	ที่ใส่กระดาษทิชชู	104
68	สายฝักบัว	104
69	ขอแขวนและราวแขวนผ้า	104
70	ท่อน้ำทิ้งทรงกระบอก	104
71	โคมไฟดาวไลท์	583
72	หลอด MINILNX TWISTER 11W	660
73	การ์ดสีขาว (ประตู)	160
74	Mifara RF Card Print Hotel logo for Guest \$50	300

2. ที่ดินและอาคารโครงการตรีทิพย์ 2 พรีเมียมเฟอรินเจอร์ 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 ตั้งอยู่บนทรัพย์สินบนชื่อ (ก) จำนวน 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้นขนาดพื้นที่รวมประมาณ 4,598 ตารางเมตร
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอรินเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ในพื้นที่ของอาคารโครงการข้อนี้ ซึ่งหมายรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 : ห้องพัก

ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย
1	ที่นอน ยัดปลาด ขนาด 3.5'x6.5'	44	หลัง
2	ที่นอน ยัดปลาด 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 18"x29"50% duck down 100g	150	ใบ
8	ผ้าปูที่นอนสีขาว 82"x110"	132	ผืน
9	ผ้าปูที่นอนสีขาว 115"x110"	150	ผืน
10	ปลอกนอนมสีขาว 70"x90"x20"	132	ผืน
11	ปลอกนอนมสีขาว 100"x90"x20"	150	ผืน
12	ไส้ผ้าวม 70"x90" 250g	50	ผืน
13	ไส้ผ้าวม 100"x90" 250g	55	ผืน

*(Handwritten signature)*

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

*[Handwritten signature]*  
SK

41	WALL LAMP MILTON E14x1 (wanut)	60	ชุด
42	กระดิ่ง บีซีโน	72	ชุด
43	โคม T5 2Bw-ww สีขาว	280	ชุด
44	พัดลม tonado 15WE-27 วอร์มไวท์	630	พัดลม
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	กล่องอะคริลิคใส่ทีวี	80	ชุด
56	กล่องอะคริลิคใส่ของกาแฟ+น้ำตาล	80	ชุด
57	โต๊ะเป่าผม 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	โทรทัศน์สีดำ 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	ก๊อบกมสมข้างล่างหน้า A-1623 พร้อมอุปกรณ์	72	ชุด



68	สตือบวาล์ว 3 ทาง Cotto รุ่น CI 198HM	72	ชุด
69	ก๊อกผสมเย็นอาบแบบติดผนัง TOTO TS255A	72	ชุด
70	หัวฝักบัวติดผนัง TS602 สีดำ	72	ชุด
71	ฟลอรเดรนเฮฟเฟิล 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	ช่างล้างหน้าสีขาวเฮฟเฟิล 588.41.158	72	ชุด
77	พ่อน้ำทิ้งเฮฟเฟิล 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 สีแดง	6	ตัว
83	เก้าอี้ Ball Stool	4	ตัว
84	เก้าอี้ Boloon	1	ตัว
85	โต๊ะกลม สีขาว Home Plus	1	ตัว
86	เครื่องดูดฝุ่น	5	เครื่อง
87	กล่องวางจรวด	16	ตัว
88	โต๊ะสี่เหลี่ยมเกสร	2	ตัว
89	ตะเกียง	7	อัน
90	ระบบปรับอากาศ	1	
91	ลิฟท์	2	ตัว
92	ระบบกล่องวางจรวด	1	
93	ระบบดับเพลิง	1	
94	ระบบเตือนภัย	1	

94

95	ระบบโทรศัพท์	1	
96	หลังคาโดยรอบ		
97	บล็อกและกระถางต้นไม้		

ส่วนที่ 2 : วิลล่าและตริโนดี โมดล 1 ส่วน (โชน ปี)

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

3. ห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425/128 และเลขที่ 425/129 ในโครงการอาคารชุดตริโนดี คอมเพล็กซ์ จำนวน 2 ห้อง  
 เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวม 876.89 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 426 ถนนสีลม ซอยสิริจุลเสวก  
 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) พื้นที่พาณิชย์กรรม ตั้งอยู่ชั้นหนึ่ง เลขที่ 160 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก  
 กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 2. (ก)

  
 SK

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

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

4. ห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

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

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

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

ตรินิติ 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	โครงไฟฟ้าพร้อมหลอด	5	ชุด
4	ไฟฉุกเฉิน	3	ชุด
5	ถังดับเพลิง	1	ชุด
6	โต๊ะทำงาน+เก้าอี้+เก้าอี้รับแขก	2	ชุด
7	เครื่องโทรศัพท์	2	เครื่อง
8	ชุดคอมพิวเตอร์	1	ชุด
9	ชุดขยายเสียง+ลำโพง	1	ชุด
10	กล่องวงจรปิด	1	ตัว
11	ม่านอากาศ	0	ชุด
12	ตู้ปลา	0	ชุด
13	เก้าอี้นั่งเหล็กสีเงิน	3	ตัว
14	กระถางสีเงินทรงกลม	0	ตัว
15	กระถางสีเงินทรงสูง	1	ตัว

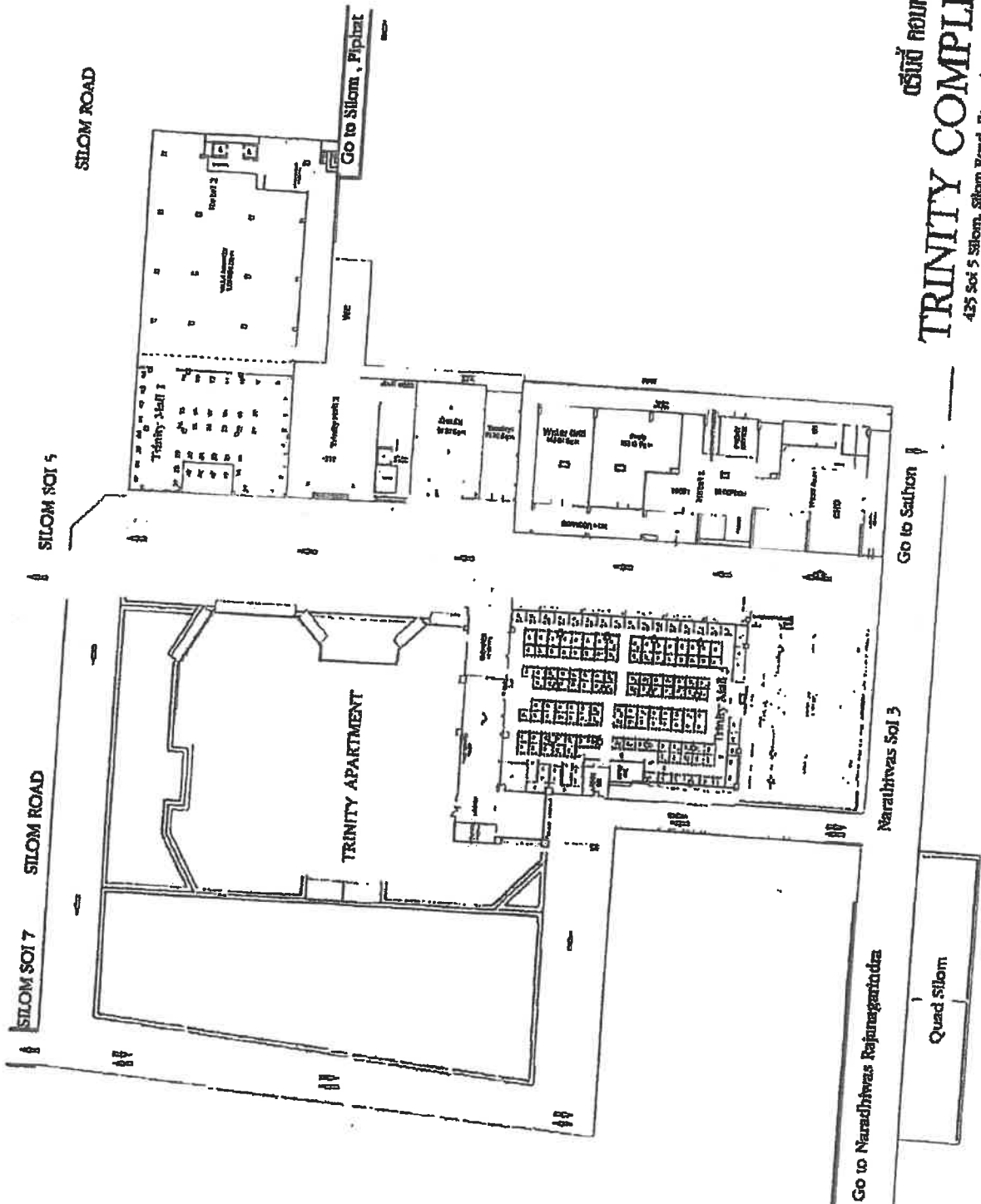
ตรินิติ มออลล์ 3 (ห้องชุดเลขที่ 425/1 - 425/4)

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



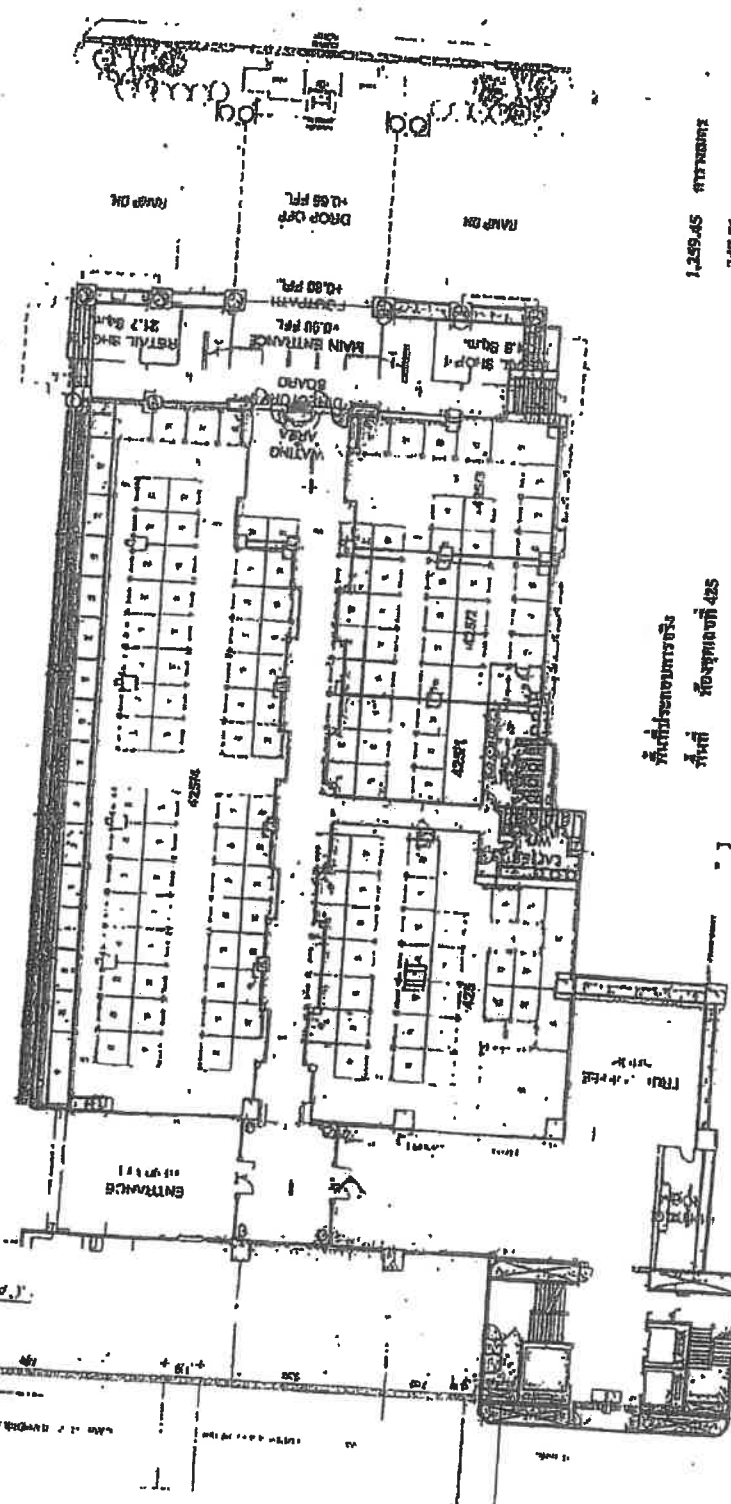
7	เครื่องโทรศัพท์	0	เครื่อง
8	ชุดคอมพิวเตอร์	0	ชุด
9	ชุดขยายเสียง+ลำโพง	0	ชุด
10	กล่องวงจรปิด	2	ตัว
11	ม่านอากาศ	4	ชุด
12	ตู้ปลา	1	ชุด
13	เก้าอี้หนังเหล็กสีเงิน	2	ตัว
14	กระถางสีเงินทรงกลม	2	ตัว
15	กระถางสีเงินทรงสูง	2	ตัว

  
8K



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

SK



1,259.45	พื้นที่จอดรถ
247.51	พื้นที่จอดรถ
58.83	พื้นที่จอดรถ
108.98	พื้นที่จอดรถ
106.48	พื้นที่จอดรถ
458.07	พื้นที่จอดรถ
279.39	พื้นที่จอดรถ

พื้นที่จอดรถรวมทั้งหมด  
 ที่พื้นที่ ห้องชุดเลขที่ 425  
 ห้องชุดเลขที่ 4251  
 ห้องชุดเลขที่ 4252  
 ห้องชุดเลขที่ 4253  
 ห้องชุดเลขที่ 4254

พื้นที่จอดรถรวมทั้งหมด 1,259.45 ตารางเมตร

ELEVATION

Handwritten signature and initials

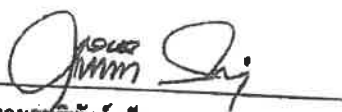
บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน

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


โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 8 เมษายน 2561 ("สัญญาเช่าทรัพย์สิน") และ คู่สัญญาที่มีความประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ข้อ 3.1 เพื่อระบุถึงค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินในแต่ละส่วนให้ชัดเจน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้


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


ผู้ให้เช่า  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี  
โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มपी-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย:   
ชื่อ: นายสุรเกียรติ์ กริมหา  
ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่าเดิม  
บริษัท ตริณีดี แอท สิลม จำกัด, บริษัท สิลมออลส์ จำกัด, บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด

โดย:   
ชื่อ: นางวันภา เชิดบุญชาติ  
ผู้รับมอบอำนาจ

พยาน  
  
ชื่อ: นางสาววันภา เชิดบุญชาติ

พยาน  
  
ชื่อ: นางสาวมาดาทพย์ เต้ยงกุล



## บันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน

บันทึกฉบับนี้จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ตี ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ตริเน็ตี แอท สีลม จำกัด, บริษัท สีลม ออลล์ จำกัด และ บริษัท ตริเน็ตี แอสเซท จำกัด ("กลุ่มผู้เช่า") โดยบริษัท สีลมออลล์ จำกัด ("ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

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

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน ดังต่อไปนี้

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



*[Handwritten signature]*

-1-

*[Handwritten signature]*  
Silomall Co., Ltd.

*[Handwritten signature]*  
สีลม แอท สีลม

๙๖

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. ในกรณีที่ปรากฏแก่กองทุนรวมว่ามีค่าพิพาทของศาลเพิกถอนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 หรือมติของที่ประชุมที่อนุมัติการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือการลงมติในการประชุมดังกล่าวเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือโครงการจัดการกองทุนรวมให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกการเช่าทรัพย์สินได้ทันที

7. นอกจากที่ตกลงกันตามบันทึกฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลบังคับต่อไปตามเดิมทุกประการ และให้นำมาใช้บังคับกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตลอดระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไปตามบันทึกฉบับนี้ โดยให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความและสัญญาเช่าทรัพย์สิน

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี

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

โดย:

ชื่อ: นายจุมพล สายมาลา

ผู้รับมอบอำนาจ



Siamail Co., Ltd

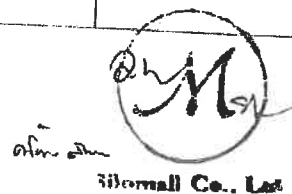
2/1

SK

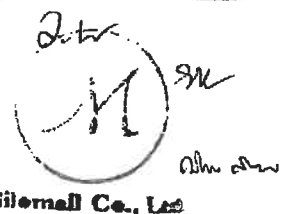


เอกสารแนบท้ายบันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายเลข 1  
 "รายละเอียดค่าเช่า และการชำระค่าเช่า"

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



5	กันยายน 2563	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 กันยายน 2563
6	ตุลาคม 2563	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 ตุลาคม 2563
7	พฤศจิกายน 2563	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 พฤศจิกายน 2563
8	ธันวาคม 2563	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 ธันวาคม 2563
9	มกราคม 2564	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 มกราคม 2564
10	กุมภาพันธ์ 2564	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 กุมภาพันธ์ 2564
11	มีนาคม 2564	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 มีนาคม 2564
12	เมษายน 2564	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 เมษายน 2564
ปีที่ 3 (ส่งมอบเช็คให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 1 เมษายน 2564)				
1	พฤษภาคม 2564	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 พฤษภาคม 2564
2	มิถุนายน 2564	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 มิถุนายน 2564
3	กรกฎาคม 2564	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 กรกฎาคม 2564
4	สิงหาคม 2564	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 สิงหาคม 2564
5	กันยายน 2564	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 กันยายน 2564
6	ตุลาคม 2564	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 ตุลาคม 2564
7	พฤศจิกายน 2564	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 พฤศจิกายน 2564
8	ธันวาคม 2564	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 ธันวาคม 2564
9	มกราคม 2565	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 มกราคม 2565
10	กุมภาพันธ์ 2565	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 กุมภาพันธ์ 2565
11	มีนาคม 2565	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 มีนาคม 2565
12	เมษายน 2565	2,450,000 บาท	1,123,500 บาท	6 เมษายน 2565



เอกสารแนบท้ายบันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายเลข 2.  
 "แผนงานปรับปรุงภาพลักษณ์ ภูมิทัศน์ และพัฒนาทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างสัญญาเช่า"

ปีที่	แผนงานปรับปรุง	งบประมาณ	หมายเหตุ
1	พื้นที่ตริณิติมอลล์ 1  จัดระเบียบ/ที่ตั้ง/กลุ่มร้านค้า ปรับปรุงภาพลักษณ์ของพื้นที่		<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในระหว่างปรับปรุงอาจจำเป็นต้องปิดการใช้งานพื้นที่บางส่วน</li> </ul>
2	พื้นที่ตริณิติมอลล์ 3  จัดระเบียบ/ที่ตั้ง/กลุ่มร้านค้า ปรับปรุงภาพลักษณ์ของพื้นที่		<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในระหว่างปรับปรุงอาจจำเป็นต้องปิดการใช้งานพื้นที่บางส่วน</li> </ul>
3	โรงแรม ตริณิตี สีลม  ปรับปรุงสภาพโดยทั่วไปของ โรงแรมให้มีความทันสมัย ปรับปรุงสภาพภายในห้องพักให้ สอดคล้องกับสภาพโรงแรมที่ได้ ปรับปรุงใหม่		<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในระหว่างปรับปรุงอาจจำเป็นต้องปิดการใช้งานพื้นที่บางส่วน</li> </ul>
		18,000,000 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>• งบประมาณรวม 3 ปี</li> <li>• แผนงานอาจปรับเปลี่ยนลำดับและขอบเขตของงานตามความเหมาะสม</li> <li>• จะแจ้งให้กองทุนรวมพิจารณางานที่จะทำก่อนดำเนินการ</li> <li>• จะแจ้งพร้อมนำส่งเอกสารประกอบเมื่อได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อย เพื่อให้กองทุนรวมสามารถตรวจสอบได้ตามสัญญา</li> <li>• เริ่มดำเนินการภายในไตรมาส 4 ของปี 2562</li> </ul>



Signature and stamp of Silomall Co., Ltd.

# คู่มือ

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

ระหว่าง

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีนิติ

ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554

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

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 ระหว่าง

- (1) นิติบุคคลอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 425 อาคารตริไนตี้ 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 มีหน้าที่ในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ตลอดจนมีอำนาจกระทำการภายใต้วัตถุประสงค์ดังกล่าว ภายใต้มติความเห็นชอบของเจ้าของร่วม ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์
- ข. ที่ประชุมเจ้าของร่วม มีมติในการประชุมครั้งที่ 1/2549 วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2549 อนุมัติให้บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ("ถนนและทางเดินที่อนุญาต") เพื่อใช้เป็นถนนและทางออกสู่ถนนสาธารณะได้ โดยมีค่าตอบแทนตามสัดส่วนที่ยุติธรรม
- ค. กองทุนรวมมีความประสงค์จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงอนุญาตให้กองทุนรวมใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. การอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

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





ทรัพย์สินของกองทุนรวม สามารถใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตเพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ โดย รายละเอียดของถนนและทางเดินที่อนุญาตปรากฏในแผนผังแสดงรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 2

2. ระยะเวลาของการอนุญาต

นิติบุคคลอาคารชุดฯ ตกลงอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม นับแต่วันที่กองทุนรวมรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม

3. ค่าตอบแทนการให้ประโยชน์

กองทุนรวมตกลงจะชำระค่าตอบแทนการอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่อนุญาตตามข้อ 1. ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นการเหมาจ่าย โดยชำระเป็นรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท

ทั้งนี้ ให้ชำระภายในวันที่ 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ หากในกรณีที่วันดังกล่าวเป็นวันหยุดทำการของธนาคารให้ชำระในวันทำการถัดไป

หากกองทุนรวมไม่ชำระค่าตอบแทนภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมจะต้องชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

4. เหตุผิดนัดแห่งสัญญา

เมื่อมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ให้ถือว่าเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญานี้

4.1 กองทุนรวมผิดนัดชำระค่าตอบแทนตามข้อ 3. เกินกว่า 3 เดือนขึ้นไป ภายใต้สัญญานับวัน

4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ การกระทำผิดข้อสัญญานับวันจนทำให้ผู้เช่า ผู้ให้บริการ รวมทั้งผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย และผู้มาติดต่อทรัพย์สินของกองทุนรวม ไม่อาจใช้ถนนและทางเดินอย่างปกติได้

5. ผลของการผิดนัด และการเลิกสัญญา

5.1 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.1 นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญานับวันทันที โดยไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องเอาหนี้ที่ค้างชำระ และค่าเสียหายอื่นต่อไป

5.2 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ ครีนิดี 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 ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะพิจารณาร่วมกันเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

8 การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูล ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ลงทุนหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญาฉบับนี้เป็นความลับ 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 จดหมายอิเล็กทรอนิกส์หรือโทรสาร โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผล

9.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

9.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิคี้ คอมเพล็กซ์

ที่อยู่ : 425 อาคารชุดตรีนิคี้คอมเพล็กซ์ ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์:

เรียน : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีนิคี้

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 ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น


11. การโอนสิทธิ

หากกองทุนรวมมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนรวม ต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ได้

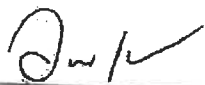
14. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

นิติบุคคลอาคารชุดครีนิตี้ คอมเพล็กซ์

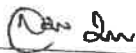


ผู้มีอำนาจกระทำการแทน



ผู้มีอำนาจกระทำการแทน

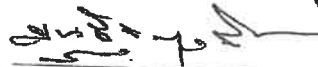
พยาน



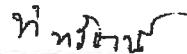
นางสมจิตต์ บรรพต

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์

บริษัทอสังหาริมทรัพย์จัดการกองทุน จำกัด  
Due Asset Management Limited



นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์



นางสาวทิวารัตน์ เดชะมีเกียรติชัย

พยาน



นางพรรณสุภา เสดะเวช

เอกสารแนบท้าย 1  
รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม

1. ที่ดิน

เลขที่โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	เนื้อที่ (ตารางวา)	ชื่อที่ดิน	ประเภทที่ดิน	ที่ตั้ง	เลขที่โฉนดที่ดิน
3147	73 (68)	631	สีลม (สาทร)	บางรัก	กรุงเทพมหานคร	0-1-96.4
43104	544 (59)	5333	สีลม (สาทร)	บางรัก	กรุงเทพมหานคร	0-0-98.2

2. อาคารโกลด์ ตรินิตี้ สีลม และพื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 150 ซอยทิพพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

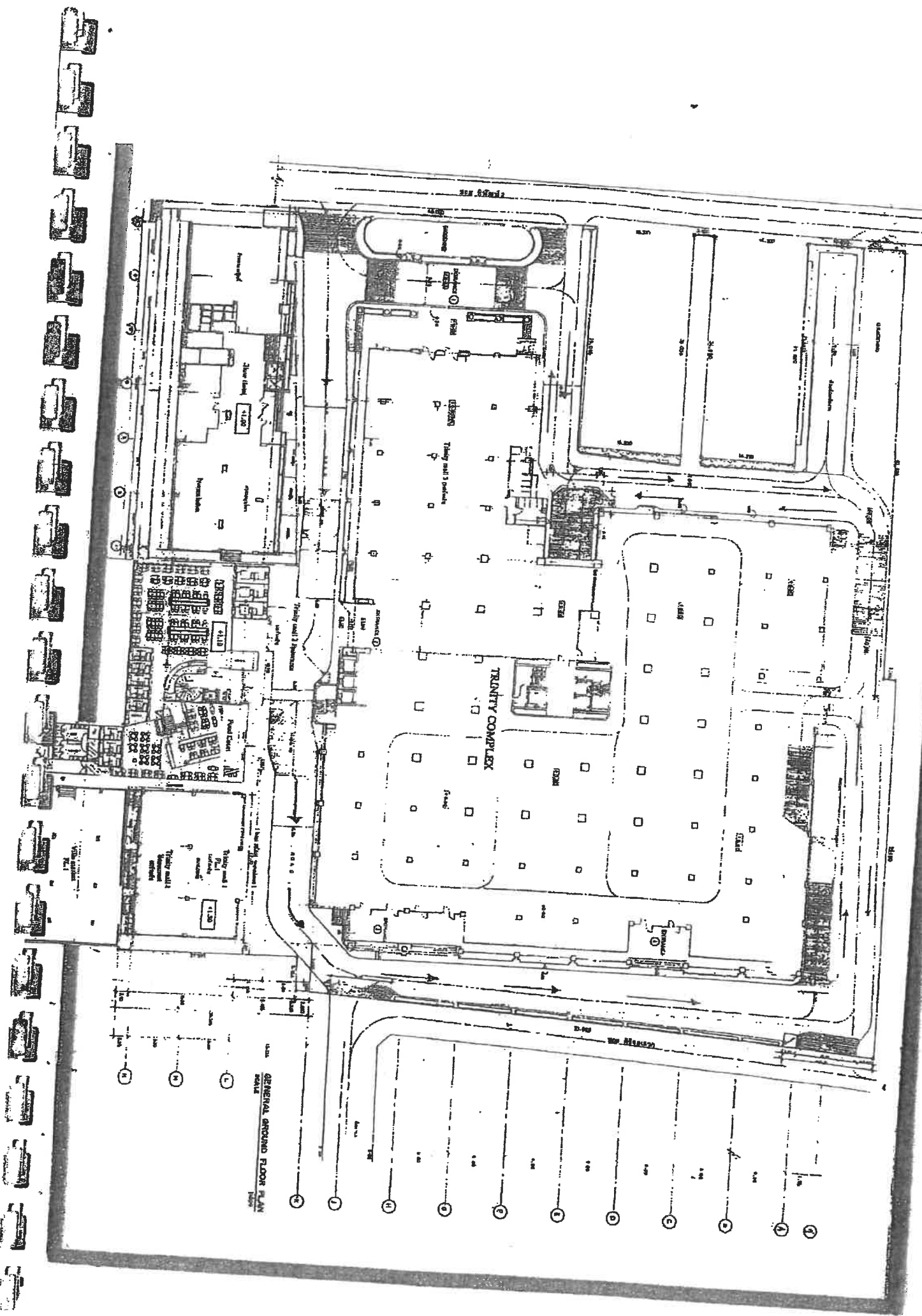
3. ห้องชุด

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

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

เอกสารแนบท้าย 2  
แผนผังแสดงพื้นที่ถนนและทางเดินที่อนุญาต





GENERAL GROUND FLOOR PLAN

No	ทรัพย์สิน	ประเภทกรรมธรรม์	เลขที่กรรมธรรม์	เลขที่ใบแจ้งหนี้	จำนวนเงิน
1	โรงแรมตรีนิที 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		ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	14013-115-200000151	001-115-20-00002905	10,742.80
4	อาคารตึกที่ 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		ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	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		ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	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		ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	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



สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่  
1115 ถนนพระราม 3 แขวงคลองยาว  
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์: 1726 0 2220 2200  
โทรสาร: 0 2248 7871  
แฟกซ์: 0 2248 7871  
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
01076380005301  
www.dhipaya.co.th




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


บมจ. 576 เลขที่: 001-115-20-00004950  
No.

ใบแจ้งหนี้  
DEBIT NOTE


วันที่: 30 มกราคม 2563  
Date

กรมธรรม์เลขที่ 14016-115-200000126 สลิปพหุเลขที่ 24016-115-200000081 Policy No. End. No.	ทุนประกัน Sum Insured 227,940,000.00 บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี Insured	เบี้ยประกันภัย Premium 77,913.00 บาท Baht
ที่อยู่ 44 ซนาครศรีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงคูมกนิ เขตปทุมวัน Address กรุงเทพมหานคร 10330	อากรแสตมป์ Stamp Duty 312.00 บาท Baht
วันเริ่มประกัน 9 มกราคม 2563 สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2564 From To	รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty 78,225.00 บาท Baht
(แนบหนังสือแนบหนังสือกรมที่ดินที่ส่งมา)	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT. 7.00% 5,475.75 บาท Baht
	รวม Total 83,700.75 บาท Baht
	จำนวนเงินที่ต้องชำระ 83,700.75 บาท Baht

  
ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

  
ผู้ตรวจ Examined

daungrudee

  
101075380005301 24016115200000081 0009 8370075

\* โปรดส่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุนาม 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

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่  
115 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย  
เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ 1756, 0 2239 2200  
โทรสาร 0 2248 7871  
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
0107538000533  
www.dhipaya.co.th




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

บมจ. 576 เลขที่: 001-115-20-00002813  
No.

ใบแจ้งหนี้  
DEBIT NOTE

วันที่: 20 มกราคม 2563  
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No. ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured ที่อยู่ Address วันเริ่มประกัน From (สองหมื่นสามพันแปดสิบสามบาทสิบเอ็ดสตางค์) 9403115200000250	14059-115-200000091 สลักหลังเลขที่ End. No. กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อเช่าที่ดิน 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 9 มกราคม 2563 สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2564	ทุกประกัน Sum Insured เบี้ยประกันภัย Premium อากรแสตมป์ Stamp Duty รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT. รวม Total จำนวนเงินที่ต้องชำระ	59,889,000.00 21,487.00 88.00 21,573.00 7.00% 1,510.11 23,083.11 23,083.11	บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht
 ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature		 daungrudee ผู้ตรวจ Examined		
 1010753800053301 14059115200000091 0009 2308311				

\* โปรดส่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุนาม บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

Hotel - PJ

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่  
115 ถนนพระราม 3 แขวงคลองกาวี  
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ 1736, 0 2239 2200  
โทรสาร 0 2246 7871  
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
01075380005330  
www.dhipaya.co.th



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

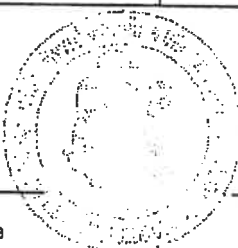
บมจ. 576 เลขที่ : 001-115-20-00002905  
No

ใบแจ้งหนี้  
DEBIT NOTE


วันที่ : 20 มกราคม 2563  
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No. 14013-115-200000151	สลิปหลังเลขที่ End. No.	ทุนประกัน Sum Insured	20,000,000.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured  กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าครีนิตี้		เบี้ยประกันภัย Premium	10,000.00	บาท Baht
ที่อยู่ Address  44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงตุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330		อากรแสตมป์ Stamp Duty	40.00	บาท Baht
		รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty	10,040.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From  9 มกราคม 2563	สิ้นสุดวันที่ To  9 มกราคม 2564	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT 7.00%	702.80	บาท Baht
(หนึ่งหมื่นเจ็ดร้อยสี่สิบสองบาทแปดสิบสองสตางค์)		รวม Total	10,742.80	บาท Baht
		จำนวนเงินที่ต้องชำระ	10,742.80	บาท Baht

  
ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

  
ผู้ตรวจ Examined

daungrudee

  
1010753800053301 14013115200000151 0009 1074280

\* โปรดสั่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุชื่อบริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทจะออกใบเสร็จรับเงินให้เมื่อได้รับชำระเงิน

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

Hotel - PL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่  
1115 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ 1736 0 2239 2500  
โทรสาร 0 2249 7271  
โทรประจำตัวผู้เสียภาษี  
010753800053301  
www.dhipaya.co.th




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


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

ใบแจ้งหนี้  
DEBIT NOTE


วันที่: 20 มกราคม 2563  
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No.	14016-115-200000093	สลิปหลังเลขที่ End No.		ทุนประกัน Sum Insured	27,035,600.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกัน Insured	กองขุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน			เบี้ยประกัน Premium	7,450.00	บาท Baht
ที่อยู่ Address	44 ถนนอารีย์โอเนนไทย ชั้น 16 ต.หลังสวน แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330			อากรแสตมป์ Stamp Duty	30.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From	9 มกราคม 2563	สิ้นสุดวันที่ To	9 มกราคม 2564	รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty	7,480.00	บาท Baht
(แปดหมื่นสามบาทหกสิบสตางค์)				ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT: 7.00%	523.60	บาท Baht
				รวม Total	8,003.60	บาท Baht
				จำนวนเงินที่ต้องชำระ	8,003.60	บาท Baht

  
ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

  
ผู้ตรวจ Examined

daungrudee

  
1010753800053301 14016115200000093 0009 800360

\* โปรดสั่งจ่ายเช็คขีดคร่อมระบุนาม 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\*

Malls AL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่  
1115 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร  
เขตปทุมธานี กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์: 1738, 0 2239 2200  
โทรสาร: 0 2248 7871  
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
010753800053301  
www.dhipaya.co.th




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


บมจ. 576 เลขที่ : 001-115-20-00002754  
No.

ใบแจ้งหนี้  
DEBIT NOTE


วันที่ : 20 มกราคม 2563  
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No 14059-115-200000065	สลักหลังเลขที่ End. No.	ทุนประกัน Sum Insured	20,813,000.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured ที่อยู่ Address 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงจตุจักร เขตปทุมธานี กรุงเทพมหานคร 10330	กองจตุรรม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน	เบี้ยประกันภัย Premium	5,735.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน From 9 มกราคม 2563	สิ้นสุดวันที่ To 9 มกราคม 2564	อากรแสตมป์ Stamp Duty	23.00	บาท Baht
(หากมีหนังสือร้องขอสิทธิลดหย่อนภาษี) 94031152000000224		รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty	5,758.00	บาท Baht
		ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT. 7.00%	403.06	บาท Baht
		รวม Total	6,161.06	บาท Baht
		จำนวนเงินที่ต้องชำระ	6,161.06	บาท Baht

  
ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

  
ผู้ตรวจ Examined

daungrudee

  
ID10753800053301 14059115200000065 0009 616106

\* โปรดสั่งจ่ายเช็คติดคร่อมระบุนาม 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\*

Mail - BE

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่  
1115 ถนนพหลโยธิน 3 แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ 1726, 0 2239 2200  
โทรสาร 0 2248 7871  
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี  
070735000633  
www.dhipaya.co.th



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

บมจ. 576 เลขที่ : 001-115-20-00002765  
No.

ใบแจ้งหนี้  
DEBIT NOTE

วันที่ : 20 มกราคม 2563  
Date

กรมธรรม์เลขที่ Policy No ชื่อผู้เอาประกันภัย Insured ที่อยู่ Address วันเริ่มประกัน From (น้ำหนักสามร้อยเจ็ดสิบเอ็ดบาทสี่สิบสตางค์)	14013-115-200000125 กองขุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.พหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10330 9 มกราคม 2563 สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2564 To	สลักหลังเลขที่ End. No.	ทุนประกัน Sum Insured เบี้ยประกันภัย Premium อากรแสตมป์ Stamp Duty รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT รวม Total จำนวนเงินที่ต้องชำระ	10,000,000.00 5,000.00 20.00 5,020.00 7.00% 351.40 5,371.40 5,371.40	บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht บาท Baht
---	---	----------------------------	--	---	---

  
ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

  
ผู้ตรวจ Examined

daungrudee

  
010753800053301 14013115200000125 0009 537140

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

Mali - PL