

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

APPRAISAL REPORT

- ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
- ทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม ตริณีดี สีลม
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2
- อาคารชุดพาณิชย์กรรม จำนวน 2 ยูนิต
- ที่ตั้ง : ทรัพย์สินส่วนที่ 1
- โรงแรม ตริณีดี สีลม ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2
- ห้องชุดพาณิชย์กรรม ตั้งอยู่เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เลขที่รายงาน : REA/GL-0908/64

เสนอต่อ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

จัดทำโดย



บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

Real Estate Appraisal Co., Ltd.

32/166 ซี.พี.พาร์คเลน ถนนนวลจันทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

Tel. : 0-2946-2675-7 Fax. : 0-2946-3003

E-Mail : real_estate_appraisal@hotmail.com

สารบัญ

หนังสือนำเสนอรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.1 การมอบหมาย	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	2
2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย	2
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน และห้องชุด	3
3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน	3
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	4
3.3 การสำรวจที่ดิน	5
3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	5-6
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	6
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	10-13
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	14
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	14
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	14
5.3 การเวนคืน	14
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	14
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	14
5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ (ถ้ามี)	14
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	15
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	15
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ (ถ้ามี)	16

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมของการท่องเที่ยวและตลาดอสังหาริมทรัพย์	17
7.1 การท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร	17
7.2 ตลาดโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	18
7.3 ตลาดพื้นที่ค้าปลีก	18
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	19
8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	19
8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	19
8.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	19
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	19-48
9. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	49
หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	50-52
เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	53

ภาคผนวก (Appendix)

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

ฉบับเฉพาะ

วันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (REA/GL-0908/64)

เรียน กรรมการผู้จัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้



ตามที่ บริษัท เรอัล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้
ประเภททรัพย์สิน	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม ตริณีตี้ สีสลม 2. อาคารชุดพาณิชยกรรม จำนวน 2 ยูนิต
ที่ตั้งทรัพย์สิน	1. โรงแรม โกลว์ ตริณีตี้ สีสลม ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนน นราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 2. ห้องชุดพาณิชยกรรม ตั้งอยู่เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณีตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาส ราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ทรัพย์สินส่วนที่ 1	
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 3147 และ 43104 เนื้อที่ดินรวม 0-2-94.60 ไร่ (294.6 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้
ภาระผูกพัน	ไม่มี
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงแรม 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	1618/2535 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2535
ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ อาคาร	ป. 5/2555 ลงวันที่ 25 กรกฎาคม 2555
ใบอนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรม	ทะเบียนเลขที่ 375 ใบอนุญาตเลขที่ 106/2555 ลงวันที่ 7 มกราคม 2557
ทรัพย์สินส่วนที่ 2	
เอกสารสิทธิ์ห้องชุด	อ.ช.2 จำนวน 2 ฉบับ ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129
เนื้อที่ห้องชุด	675.89 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันการจำนอง (ทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วน)
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่	30/2539

32/166 ซ.พ. พาร์คเลน ถนนนวลจันทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 โทรศัพท์ 0-2946-2675-7 โทรสาร 0-2946-3003

32/166 C.P. PARKLANE NUANCHAN ROAD, NUANCHAN SUB-DISTRICT, BUANGKLUM DISTRICT, BANGKOK 10230, THAILAND. TEL. 0-2946-2675-7 FAX. 0-2946-3003

REA/GL-0908/64

วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด" (Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
วันที่ประเมินมูลค่า	17 สิงหาคม พ.ศ. 2564
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	459,000,000.- บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ (Property Level) โดยไม่พิจารณาสัญญาเช่าชั่วคราวที่กองทุนทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เนื่องจากไม่สามารถแยกค่าเช่าของแต่ละทรัพย์สินได้ เป็นลักษณะสัญญาารวมทั้งกลุ่ม (ประกอบด้วย 4 ส่วน) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรม ตรินิตี้ สโมสร (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชยกรรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ไม่มีปัญหา หรือภาระผูกพันใดๆ ตามเงื่อนไข และสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

บริษัท เรียล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวกนกพร เห็นพร้อม)
กรรมการผู้จัดการ

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินี้ ตามรายงานของบริษัทเลขที่ REA/GL-0908/64 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2564

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินี้

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้ทำการสำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2564

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้:-

❖ **ทรัพย์สินส่วนที่ 1** เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย

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

- **สิ่งปลูกสร้าง** อาคาร ตรีนิตี้ สีส้ม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 5,930.0 ตารางเมตร

❖ **ทรัพย์สินส่วนที่ 2** เป็นห้องชุดพาณิชยกรรม ประกอบด้วย

- **ห้องชุด**เลขที่ 425/128 และ 425/129 มีพื้นที่รวม 675.89 ตารางเมตร

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

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

โดยมีระยะทางห่างจากสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

ชื่อสถานที่	ตั้งอยู่ด้านทิศ	ระยะห่างจากทรัพย์สิน
สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี)	ทิศตะวันตก ของทรัพย์สิน	150.0 เมตร
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่	ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน	200.0 เมตร
โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์	ทิศตะวันออก ของทรัพย์สิน	400.0 เมตร
โรงเรียนพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน	ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน	450.0 เมตร
สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีศาลาแดง)	ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน	750.0 เมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากจุดตัดของถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กับซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 150.0 เมตร หรือมีระยะห่างจากจุดตัดของถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กับถนนสาทรเหนือ ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 350.0 เมตร (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินประกอบ)

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

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

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

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

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน และห้องชุด

3.1 เอกสารสิทธิ์

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร (เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2564) ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1

ประเภทเอกสารสิทธิ์		โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ						
ตำแหน่งที่ดิน		ตำบลสีลม (สาทร)		อำเภอบางรัก		จังหวัดกรุงเทพมหานคร		
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	ระวางเลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
					ไร่	งาน	ตารางวา	
1	3147	5136 III 6416-4,8	73 (68)	531	0	1	96.4	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
2	43104	5137 III 6416-4,8	544 (59)	5333	0	0	98.2	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
เนื้อที่ดินรวม					0	2	94.6	294.60 ตารางวา

หมายเหตุ ณ ปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตรินิตี้ ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ตั้งแต่วันที่ 11 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

สิทธิตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง ไม่มี

ภาระผูกพันอื่น ๆ ไม่มี

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ LAT : 13.7245364, LONG : 100.530890

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2

ที่ตั้งอาคารชุด			อาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร				
โฉนดที่ดินเลขที่			530	เนื้อที่	7 ไร่ 1 งาน 52.0 ตารางวา (2,952.0 ตารางวา)		
ชื่ออาคารชุด			อาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์		ทะเบียนอาคารชุดเลขที่		8/2531
นิติบุคคลอาคารชุด			ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์				
ลำดับ ที่	ห้องชุด เลขที่	ชั้นที่	อาคาร เลขที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตร.ม.)		อัตราส่วนแบ่งกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ภายใน	ระเบียง		
1	425/128	ใต้ดิน	425	342.81	-	0.72 ส่วน ใน 100 ส่วน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้
2	425/129	1	425	333.08	-	0.69 ส่วน ใน 100 ส่วน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้
เนื้อที่รวม				675.89	-		

หมายเหตุ ห้องชุดทั้ง 2 ห้องข้างต้น มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตรินิตี้ ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ตั้งแต่วันที่ 11 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

สิทธิตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
 ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน
 ภาระผูกพันการจำนอง ไม่มี
 ภาระผูกพันอื่น ๆ ไม่มี
 ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ LAT : 13.725237, LONG : 100.530542

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เรียล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินแบบรายแปลงจากการตรวจสอบพบว่ามีรายละเอียดดังนี้ :-

❖ 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/ตารางวา)	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.-

หมายเหตุ การคำนวณราคาทุนทรัพย์ดังกล่าว เป็นการประมาณราคาในเบื้องต้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อความถูกต้อง ชัดเจน ดังนั้น เห็นควรตรวจสอบราคาทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมอย่างเป็นทางการกับสำนักงานที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้โดยตรวจสอบจาก

- ☒ ได้สำรวจที่ดินแล้วไม่พบหมุดหลักเขต
- ☒ ระวังแผนที่ เลขที่ 5136 III 6416-4, 8
- ☒ สำรวจโดยใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน และมีผู้นำชี้สำรวจ ได้แก่ คุณรัตติกาล คงนคร โทรศัพท์ 081-4533511 เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยเป็น เจ้าหน้าที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี ฟรินทิเฟิล จำกัด

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดินเอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดินและมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบ ตัวอย่างดินที่มีพิษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบด้วยที่ดินจำนวน	:	2 แปลง (ต่อเนื่องกัน)
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น	:	2 งาน 94.60 ตารางวา (294.6 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป	:	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน	:	1 ด้าน คือ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3
ด้านหน้าที่ดินติดถนนเข้าออกหลัก	:	ทิศใต้ กว้างประมาณ 20.00 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 56.50 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพภูมิศาสตร์	:	เป็นพื้นที่ราบ
ระดับพื้นผิวดิน	:	ได้รับการปรับถมแล้ว ระดับดินเสมอกันผ่านหน้าที่ดิน
การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน	:	เป็นที่ดินที่ได้รับการพัฒนาแล้ว ใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงแรม ตรีนิตี้ สีส้ม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
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

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบ ดังนี้

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

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

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

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินแปลง
1	อาคาร ตรีนิตี้ ซีลอม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	5,930.00	โฉนดเลขที่ 3147 และ 43104
รวมพื้นที่		5,930.00	

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ส่วนของโรงแรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

- ☒ มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน คือ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม จำกัด
- ☒ มีใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร เลขที่ ป.5/2555 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ.2555 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารปัจจุบัน คือ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม จำกัด
- ☒ มีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ทะเบียนเลขที่ 375 ใบอนุญาตเลขที่ 106/2555 ลงวันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ใบอนุญาตฉบับนี้แสดงให้เห็นว่า บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 โดยใช้ชื่อว่า ตรีนิตี้ ซีลอม (TRITY SILOM)

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

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- ☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณเท่านั้น
- ☒ เป็นตามแบบแปลนอาคารตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- ☒ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- ☐ เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรืออยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง
- ☐ เป็นอาคารที่ยังไม่ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ☒ ผู้ประเมินสามารถสำรวจได้ทั้งภายนอกและภายในอาคารได้
- ☐ ผู้ประเมินสามารถสำรวจได้เฉพาะภายนอกอาคาร แต่ไม่สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารได้ เนื่องจากอาคารปิดล็อก รายละเอียดต่างๆได้จากการสอบถามและสังเกตจากภายนอกเท่านั้น ผู้ประเมินไม่ยืนยันความถูกต้องหากสามารถเข้าตรวจสอบได้ในภายหลัง
- ☒ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน
- ☐ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างรุกล้ำไปในเขตของที่ดินแปลงข้างเคียง / พบว่ามีอาคารของที่ดินแปลงข้างเคียงปลูกสร้างรุกล้ำเข้ามาในแนวเขตที่ดินที่ประเมิน

ส่วนของห้องชุด (ทรัพย์สินส่วนที่ 2)

ผังห้องชุดที่ใช้ประกอบในการประเมิน

- ☒ เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้างจัดให้, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินยึดถือตามผังกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นเกณฑ์เท่านั้น

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- ☒ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- ☐ เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรืออยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง
- ☐ เป็นอาคารที่ยังไม่ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ☒ ผู้ประเมินสามารถสำรวจได้ทั้งภายนอกอาคารและภายในอาคารชุดได้
- ☐ ผู้ประเมินสามารถสำรวจได้เฉพาะภายนอกอาคาร แต่ไม่สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารชุดได้ เนื่องจากอาคารปิดล็อก รายละเอียดต่างๆได้จากการสอบถามและสังเกตจากภายนอกเท่านั้น ผู้ประเมินไม่ยืนยันความถูกต้องหากสามารถเข้าตรวจสอบได้ในภายหลัง
- ☐ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างรุกล้ำไปในเขตของที่ดินแปลงข้างเคียง / พบว่ามีอาคารของที่ดินแปลงข้างเคียงปลูกสร้างรุกล้ำเข้ามาในแนวเขตที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ☒ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้างการ ใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ☒ ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต ก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือ ที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ☒ ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผัง เมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

(ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (ส่วนของโรงแรม)

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

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

รายการ : อาคาร ตริณิตี สีสลม 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก

จำนวนชั้น : สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน

ขนาดอาคาร : 19.00 x 51.00 เมตร

พื้นที่รวมประมาณ : 5,930.00 ตารางเมตร

การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : ชั้นใต้ดิน : ที่จอดรถ และห้องเครื่อง

ชั้น 1 : ร้านอาหาร และร้านกาแฟ

ชั้น 2-6 : ห้องพัก, โถงทางเดิน และโถงลิฟท์

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

รูปแบบอาคาร

คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง

รูปแบบสถาปัตยกรรม : ปานกลาง

อายุอาคารประมาณ : 30 ปี

สภาพอาคาร : ดี

การดูแล บำรุงรักษา : ดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา : คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า) และโครงเหล็กมุงด้วยเมทัลชีท

ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี

พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องหินแกรนิต, กระเบื้องเคลือบ, ไม้ลามิเนต และพรม

ผนังและวัสดุผิว : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บางส่วนบุด้วยกระเบื้องเคลือบ

รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

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

งานระบบในอาคาร

ภายในอาคารประกอบด้วย งานระบบต่างๆ ได้ดังนี้.-

ระบบไฟฟ้า	:	- การไฟฟ้านครหลวง - หม้อแปลงไฟฟ้า - เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator)
ระบบสุขาภิบาล	:	มี
ระบบปรับอากาศ	:	มี
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	มี
ระบบรักษาความปลอดภัย	:	มี
ระบบลิฟท์	:	ลิฟท์โดยสาร 2 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว
ระบบโทรศัพท์	:	มี
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	เป็นโรงแรม และพื้นที่พาณิชยกรรม
หมายเหตุ	:	-

❖ **ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (ส่วนของห้องชุด)**

รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในอาคารชุดซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ : อาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก

จำนวนชั้น : สูง 2 ชั้น

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก

พื้นที่รวมประมาณ : N/A

คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง

รูปแบบสถาปัตยกรรม : ปานกลาง

อายุอาคารประมาณ : 30 ปี

สภาพอาคาร : ดี

การดูแล บำรุงรักษา : ดี

งานระบบในอาคารชุด

ภายในอาคารประกอบด้วย งานระบบต่างๆ ได้ดังนี้.-

ระบบไฟฟ้า : มี

ระบบสุขาภิบาล : มี

ระบบปรับอากาศ : มี

ระบบป้องกันอัคคีภัย : มี

ระบบรักษาความปลอดภัย : มี

ระบบลิฟท์ : ไม่มี

ระบบบันไดเลื่อน : ไม่มี

ระบบโทรศัพท์ : มี

รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า (ต่อ)

รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ : ห้องชุดที่ประเมินมูลค่า

รายละเอียดทั่วไป

ห้องชุด : ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 2 ชั้น
พื้นที่ห้องชุด : 1. ห้องชุดเลขที่ 425/28 พื้นที่ 342.81 ตารางเมตร (ชั้นใต้ดิน)
2. ห้องชุดเลขที่ 425/29 พื้นที่ 333.08 ตารางเมตร (ชั้น 1)
พื้นที่รวมประมาณ : 675.89 ตารางเมตร (รวม 2 ห้องชุด)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : ใช้เป็นพื้นที่ให้เช่า สำหรับพาณิชยกรรม
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง
สภาพห้องชุด : ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา : ดี

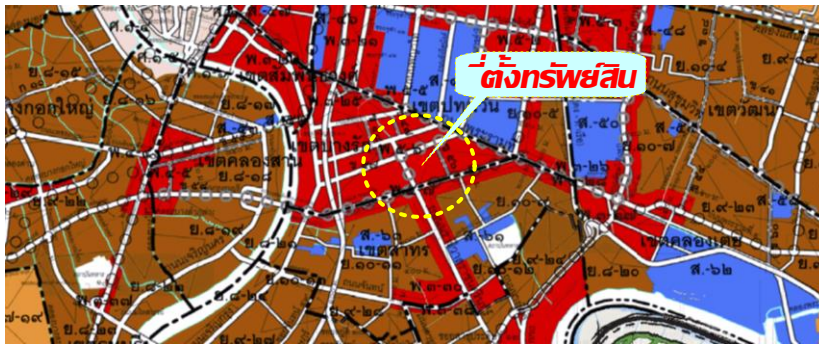
วัสดุภายในห้องชุด

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. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ สีแดง พ. 5-6 เป็นที่ดินประเภท “พาณิชยกรรม”



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเขตบางรัก การขออนุญาตปลูกสร้าง /ดัดแปลง /รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อการเวนคืนของทางราชการ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

การรอนสิทธิอื่น ๆ : ไม่มี

การตรวจการรอนสิทธิต่าง ๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ทราบตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้นบริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่า

5.5 กฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่าง ๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

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

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พาณิชยกรรม (ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน) บริษัทมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดแล้ว

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด มีสมมติฐานเพิ่มเติม และสมมติฐานพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับ การระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) ดังนี้.-

เนื่องด้วยสถานการณ์ปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) ซึ่งประกาศโดยองค์การอนามัยโลกในฐานะ "โรคระบาดทั่วโลก" ในวันที่ 11 มีนาคม 2563 ส่งผลกระทบต่อตลาดการเงินทั่วโลก กระทบต่อการเดินทางในหลายประเทศ ซึ่งในประเทศไทยทุกกิจกรรมทางการตลาดได้รับผลกระทบในทุกภาคส่วน ณ วันที่ประเมินมูลค่า เราพิจารณาว่าเราสามารถให้น้ำหนักน้อยลงเมื่อเทียบกับหลักฐานการตลาดก่อนหน้านี้ที่ใช้สำหรับวิเคราะห์ข้อมูลในการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดซึ่งจะให้ผลกระทบต่อความเห็นของมูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน หมายความว่าเรากำลังเผชิญกับสถานการณ์ที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนในการวินิจฉัย ดังนั้นการประเมินค่าของเราจึงถูกรายงานบนพื้นฐานของ "ความไม่แน่นอนของปัจจัยในการประเมินมูลค่า" ทั้งนี้ความมั่นใจลดน้อยลงและระดับความระมัดระวังที่สูงขึ้น เมื่อพิจารณาถึงผลกระทบในอนาคตที่มีการระบาดของ COVID-19 อาจมีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด มีความเห็นว่าควรให้มีการทบทวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้บ่อยครั้ง

7. ภาพรวมของการท่องเที่ยวและตลาดอสังหาริมทรัพย์

7.1 การท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมการเดินทางท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร ในปี 2563 มีจำนวนนักท่องเที่ยวรวม 23,617,914 คน แบ่งเป็น นักท่องเที่ยวชาวไทย 18,795,401 คน เป็นชาวต่างชาติ 4,822,513 คน ขณะที่ในปี พ.ศ. 2562 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งปีเท่ากับ 66,966,562 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 42,073,847 คน เป็นชาวต่างชาติ 24,892,715 คน โดยมี อัตราการหดตัวของนักท่องเที่ยวจากปี พ.ศ. 2562 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 64.73 แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยมีอัตราลดลงร้อยละ 55.33 และชาวต่างชาติก็มีอัตราลดลง ร้อยละ 80.63 จะเห็นได้ว่า มีอัตราการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมากกว่านักท่องเที่ยวชาวไทย

รายได้จากผู้เยี่ยมเยือน (ล้านบาท) ปี พ.ศ. 2563 ประมาณ 254,704.00 บาท ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2562 ที่มีรายได้จากผู้มาเยี่ยมเยือนประมาณ 1,067,814.00 บาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 76.14

สรุปข้อมูลผู้มาเยี่ยมเยือนกรุงเทพมหานคร ปี 2562 – 2563

ประเภทข้อมูล	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563
ผู้มาเยี่ยมเยือน		
ชาวไทย	42,073,847	18,795,401
ชาวต่างชาติ	24,892,715	4,822,513
รายได้หมุนเวียน (ล้านบาท)		
ชาวไทย	384,604.50	133,761.20
ชาวต่างชาติ	983,209.26	120,978.96
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	82.20	28.20
จำนวนผู้เข้าพักแรม	36,407,624.00	12,407,068.00

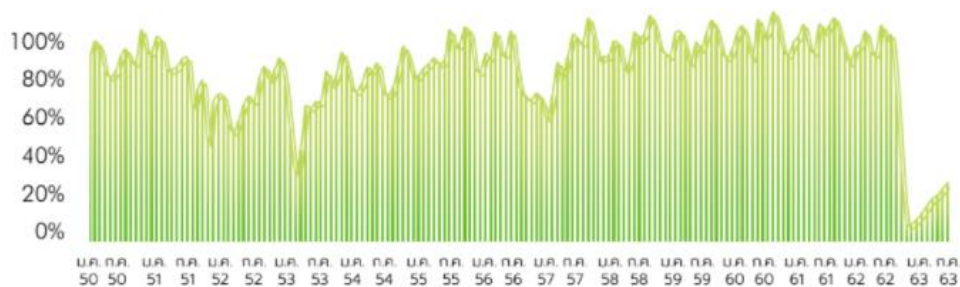
ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ (การท่องเที่ยว)

7.2 ตลาดโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

ตลาดโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพฯ คือหนึ่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด เพราะนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยลดลงจาก 40 ล้านคนในปี 2562 ไปเป็นต่ำกว่า 7 ล้านคนในปี 2563 คาดการณ์ว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยจะกลับคืนสู่ระดับเดียวกับปี 2562 ได้ในปี 2565 โดยต้องขึ้นอยู่กับความสำเร็จของวัคซีนและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจของประเทศที่เป็นนักท่องเที่ยวหลักของไทยอย่างจีน รัสเซีย ญี่ปุ่น และอินเดีย

ในขณะเดียวกัน เจ้าของโรงแรมและผู้บริหารจัดการโรงแรมถูกบังคับให้มุ่งเน้นไปที่ตลาดท่องเที่ยวในประเทศ โดยอาศัยรายได้จากนักท่องเที่ยวในประเทศแต่เพียงอย่างเดียวเพื่อให้อยู่รอด เห็นว่าโรงแรมต่างๆ ได้หาหนทางใหม่ๆ ในการดำเนินงานและทำการตลาด ตั้งแต่แพ็คเกจการทำงานจากโรงแรม (Work From Hotel) แพ็คเกจการเข้าพักแบบ Staycation (การพักผ่อนในสถานที่ใกล้ๆ) ไปจนถึงข้อเสนอพิเศษสำหรับลูกค้าที่ไม่ได้เข้าพัก โรงแรมบางแห่งอาจเลือกที่จะเปิดให้บริการเป็นบางส่วนหรือเปิดเฉพาะร้านอาหารและเครื่องดื่ม โดยอาศัยช่วงเวลาที่มีผู้ใช้บริการน้อยเป็นการทดลองเปิดให้บริการ และพยายามให้มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานน้อยที่สุด”

ผลการดำเนินงานของโรงแรมในกรุงเทพมหานคร



7.3 ตลาดพื้นที่ค้าปลีก

ธุรกิจค้าปลีกของไทยได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 และส่งผลให้ในปี 2563 ยอดผู้ใช้บริการลดลงอย่างมากและความเชื่อมั่นผู้บริโภคก็ลดลงเช่นกัน เห็นว่าเจ้าของพื้นที่ค้าปลีกได้มีการทบทวนโครงการที่มีการวางแผนไว้ รวมถึงแผนการลงทุน ซึ่งจะมีการเสนอสัญญาเช่าที่ยืดหยุ่นมากขึ้นให้กับผู้เช่าและจะมีนวัตกรรมใหม่ๆ ภายในพื้นที่ศูนย์การค้า ในทางกลับกัน ผู้ค้าปลีกจะลดขนาดและปรับรูปแบบพื้นที่เช่าเพื่อลดค่าใช้จ่ายและทำให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น ธนาคารต่างกำลังย้ายไปสู่แพลตฟอร์มออนไลน์และต้องการพื้นที่สาขาน้อยลง ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจะให้ความสำคัญกับบริการส่งอาหารมากขึ้น และร้านขายสินค้าแฟชั่นจะมีช่องทางการจัดจำหน่ายที่หลากหลายมากขึ้น นอกจากการเปลี่ยนสถานะการเช่าจากแบบถาวรมาเป็นแบบชั่วคราวแล้ว ผู้เช่าจะพัฒนาให้เป็นร้านค้ารูปแบบที่เล็กลง เช่น ป๊อปอัพสโตร์ เพื่อรักษามูลค่าไว้ในช่วงที่สถานการณ์ไม่แน่นอนเช่นนี้

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด มีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานโดยไม่มีเงื่อนไขและข้อจำกัดพิเศษอื่น และไม่ได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆจากผู้ว่าจ้าง

8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม /สมมติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม และสมมติฐานพิเศษอื่นๆ

8.4 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติมสมมติฐานพิเศษหรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ

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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2



ทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม "โกลว์ ตรินิตี้ สีลม"



ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ห้องชุดพาณิชยกรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1 "อาคารตรินิตี้ มอลล์ 1"

❖ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนที่ 1

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจข้อมูลทางตลาดในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ข้อมูลที่มีการเสนอซื้อ เสนอขาย และได้จากการสอบถามผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง สามารถสรุปผลข้อมูลตลาดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2
ภาพถ่าย		
ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกซอยพิพัฒน์	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกซอยพิพัฒน์
ค่าพิกัดภูมิศาสตร์	LAT. 13.725260, LONG. 100.531027	LAT. 13.725304, LONG. 100.531144
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ห่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ชองนนทบุรี ประมาณ 400 เมตร	ห่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ชองนนทบุรี ประมาณ 400 เมตร
สภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	0 - 1 - 00.0 ไร่ (100.0 ตารางวา)	0 - 0 - 88.2 ไร่ (88.2 ตารางวา)
สภาพที่ดิน	ปรับถมแล้ว	ปรับถมแล้ว
ระดับดิน	เสมอกันผ่านหน้า	เสมอกันผ่านหน้า
หน้ากว้างที่ดิน	15.00 เมตร	10.00 เมตร
รูปแปลง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้า	คอนกรีต 5.00 เมตร	คอนกรีต 12.00 เมตร
ผังเมือง	สีแดง พาณิชยกรรม	สีแดง พาณิชยกรรม
ราคา (บาท)	85,000,000.-	80,000,000.-
(ตารางวาละ)	850,000.- บาท/ตารางวา	907,029.- บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ทราบข้อมูล	สิงหาคม 2564	สิงหาคม 2564
ผู้ติดต่อ	คุณตึก	คุณเจี๊ยก
แหล่งข้อมูล	081-732-9399	064-639-1465
หมายเหตุ	-	เคยประกาศขาย ปี 2562 ปัจจุบันยกเลิกการขาย เสนอขายรวม 100,000,000 บาท พร้อมอาคารพักอาศัย 4 ชั้น พื้นที่ประมาณ 900.00 ตร.ม. มูลค่าประมาณ 20,000,000 บาท คงเหลือมูลค่าที่ดินประมาณ 80,000,000 บาท

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดิน (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4
ภาพถ่าย		
ประเภท	พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	ติดซอยสาทร 6 ถนนสาทรเหนือ	ติดถนนเดโช และซอยสีลม 14
ค่าพิกัดภูมิศาสตร์	LAT. 13.724095, LONG. 100.533180	LAT. 13.726789, LONG. 100.525103
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ชongนทรี ประมาณ 500 เมตร	ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ชongนทรี ประมาณ 750 เมตร
สภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	0 - 3 - 48.0 ไร่ (348.0 ตารางวา)	0 - 2 - 98.0 ไร่ (298.0 ตารางวา)
สภาพที่ดิน	ปรับถมแล้ว	ปรับถมแล้ว
ระดับดิน	เสมอนถนนผ่านหน้า	เสมอนถนนผ่านหน้า
หน้ากว้างที่ดิน	25.00 เมตร	45.00 เมตร
รูปแปลง	สี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า	หลายเหลี่ยม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้า	ลาดยาง 6.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร
ผังเมือง	สีแดง พาณิชยกรรม	สีแดง พาณิชยกรรม
ราคา (บาท)	365,000,000.-	447,000,000.-
(ตารางวาละ)	1,048,851.- บาท/ตารางวา	1,500,000.- บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	-	-
วันที่ทราบข้อมูล	สิงหาคม 2564	สิงหาคม 2564
ผู้ติดต่อ	คุณไต้	คุณพีรเดช
แหล่งข้อมูล	081-860-6184	085-245-0669
หมายเหตุ	เสนอขายพร้อมบ้านพักอาศัย 2 ชั้น ผู้ขายไม่คิด มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	เสนอขายพร้อมอาคารพักอาศัย 2 ชั้น ผู้ขายไม่ คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

ตารางการวิเคราะห์หามูลค่า (ที่ดิน)

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน	
ข้อมูลเปรียบเทียบที่	(1)	(2)	(3)		
ประเภท	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง	
เนื้อที่ (ตารางวา)	100.0	88.2	348.0	294.6	
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	850,000	907,029	1,048,851	????	
ราคาต่อรองเบื้องต้น (บาท)	-100,000	-157,029	-118,851	????	
ราคาปรับปรุงแก้ไข (บาท)	750,000	750,000	930,000	????	
ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(1)	(2)	(3)	ทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	15%	7	7	8	8
สภาพแวดล้อม	15%	7	7	8	8
ขนาดที่ดิน	15%	7	7	9	8
หน้ากว้าง	10%	6	6	7	7
รูปแปลง	5%	7	7	7	7
สภาพที่ดิน	5%	7	7	7	7
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	10%	6	6	8	8
ระบบสาธารณูปโภค	10%	7	7	7	7
ศักยภาพการพัฒนา	15%	6	6	8	8
Total Score	100%	6.65	6.65	7.85	7.70
Adjust Ratio	????	1.15789	1.15789	0.98089	1.00000
Indicated price	????	868,421	868,422	912,229	????
Comparable (%)	????	11.11%	11.11%	77.78%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	96,491.23	96,491.29	709,511.35	902,493.87
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (พิเศษ)					900,000.00

หมายเหตุ : ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและพิเศษโดยโปรแกรม EXCEL

ปัจจัยต่างๆ / Rating Scale				
ดีมาก	ดี	ปานกลาง	ค่อนข้างดี	ด้อยอื่นๆ
10-9	8-7	6-5	4-3	2-1

• การประเมินมูลค่า โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

- การประเมินมูลค่าที่ดิน

เนื้อที่ดินรวม 0 ไร่ 2 งาน 94.6 ตารางวา (294.60 ตารางวา)

@ 900,000.00 บาทต่อตารางวา เป็นเงิน 265,140,000.- บาท

- การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างใหม่ (บาท/ตร.ม.)	ราคาต้นทุนทด แทนใหม่ (บาท)	อายุ (ปี)	ค่าเสื่อมราคา			ราคาหลังหัก ค่าเสื่อม (บาท)
					ปีละ	รวม	เป็นเงิน	
อาคารโรงแรมสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน								
- พื้นที่ใช้สอย	5,930.00	20,000	118,600,000	30	1.7%	50%	59,300,000	59,300,000
- ค่าตกแต่ง และเฟอร์นิเจอร์	4,970.00	22,000	109,340,000	8	5.0%	40%	43,736,000	65,604,000
รวม	10,900.00		227,940,000	รวมมูลค่าอาคาร			124,904,000	

หมายเหตุ : - ราคาค่าก่อสร้าง และค่าเสื่อมราคาทางบริษัทฯ อ้างอิงจากราคามาตรฐานค่าก่อสร้างอาคารของสมาคม

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2563-2564 และจากฐานข้อมูลจากภายในบริษัทฯ เป็นเกณฑ์

สรุป จากการประเมินโดย "วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)" สามารถสรุปผลมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังนี้ :-

- ที่ดิน	เป็นเงิน	265,140,000.- บาท
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	124,904,000.- บาท
รวมมูลค่าที่ดินและอาคาร	เป็นเงิน	390,044,000.- บาท
	พิเศษ	390,000,000.- บาท

(สามร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

- ❖ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบ Discounted Cash Flow Technique (DCF)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โรงแรม

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5
ชื่อโครงการ	The Quarter Silom



ที่ตั้ง	เลขที่ 12 ซอยสีลม 6 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ศาลาแดง ประมาณ 550 เมตร
จำนวนห้องพัก	141 ห้องพัก
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ / ฟิตเนส / ร้านอาหาร / ห้องประชุม / อินเทอร์เน็ต
รายละเอียดในห้องพัก	เครื่องปรับอากาศ เติ่งนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์ และ ตู้เย็น
แหล่งข้อมูล	โทร. 02-038-1999
ที่มา	www.agoda.com

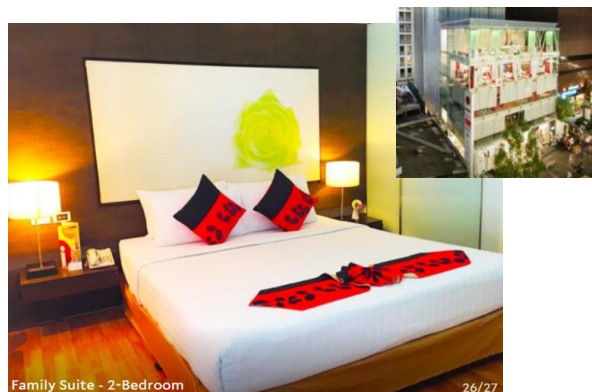
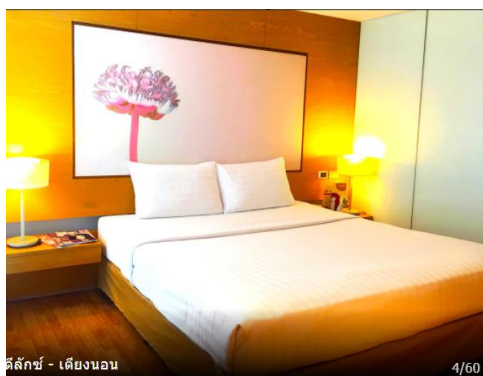
อัตราค่าห้องพัก

Room Type	Room Size (Sq.m.)	No. of Room	Average Room Rate (Baht/Room/Night)
Superior Room with Pool View	23.0	N/A	620
Superior Room with Balcony	23.0	N/A	620
Deluxe Room with Bathtub	27.0	N/A	899
Average Room Rate			713

หมายเหตุ ราคานี้ไม่รวมค่าบริการ 10% และภาษีมูลค่าเพิ่ม 7%

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โรงแรม (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 6
ชื่อโครงการ	I Residence Hotel Silom



ที่ตั้ง	เลขที่ 93 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ซ่งนนท์ ประมาณ 70 เมตร
จำนวนห้องพัก	121 ห้องพัก
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ / ฟิตเนส / ร้านอาหาร / ห้องประชุม / อินเทอร์เน็ต
รายละเอียดในห้องพัก	เครื่องปรับอากาศ เติงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์ และ ตู้เย็น
แหล่งข้อมูล	โทร. 02-267-9700-3
ที่มา	www.agoda.com

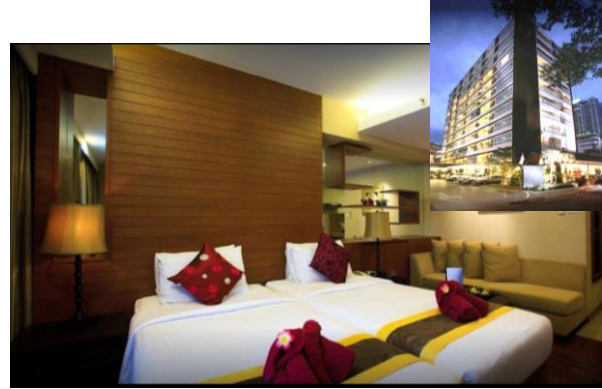
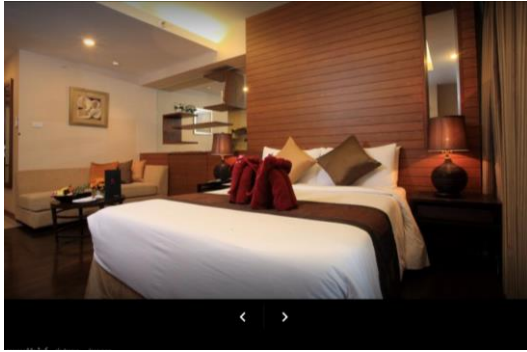
อัตราค่าห้องพัก

Room Type	Room Size (Sq.m.)	No. of Room	Average Room Rate (Baht/Room/Night)
Deluxe Room	25.0	N/A	560
Grand Deluxe Room	34.0	N/A	650
Premier Deluxe	34.0	N/A	N/A
Executive Deluxe Room	38.0	N/A	N/A
Junior Suite	36.0	N/A	N/A
Average Room Rate			605

หมายเหตุ ราคานี้ไม่รวมค่าบริการ 10% และภาษีมูลค่าเพิ่ม 7%

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โรงแรม (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 7
ชื่อโครงการ	Furama Xclusive Hotel sathorn



ที่ตั้ง	เลขที่ 59 ซอยพิพัฒน์ (สี่ลม 3)
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ชองนนทรี ประมาณ 200 เมตร
จำนวนห้องพัก	139 ห้องพัก
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ / ฟิตเนส / ร้านอาหาร / ห้องประชุม / อินเทอร์เน็ต
รายละเอียดในห้องพัก	เครื่องปรับอากาศ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์ และ ตู้เย็น
แหล่งข้อมูล	โทร. 02-266-8030
ที่มา	www.agoda.com

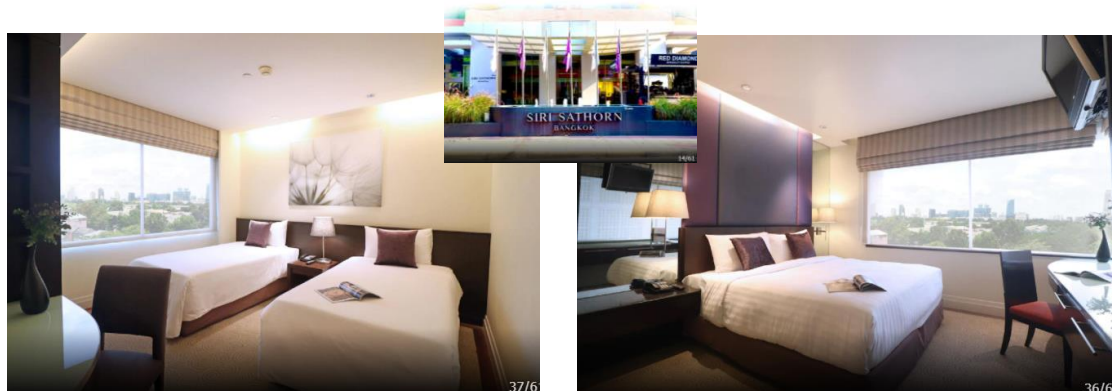
อัตราค่าห้องพัก

Room Type	Room Size (Sq.m.)	No. of Room	Average Room Rate (Baht/Room/Night)
Deluxe Room	32.0-36.0	N/A	496
Premier Room	40.0	N/A	560
Executive Suite	65.0-75.0	N/A	1,363
Average Room Rate			806

หมายเหตุ ราคานี้ไม่รวมค่าบริการ 10% และภาษีมูลค่าเพิ่ม 7%

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โรงแรม (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 8
ชื่อโครงการ	Siri Sathorn Bangkok Hotel



ที่ตั้ง	เลขที่ 27 ซอยศาลาแดง 1 ถนนสีลม บางรัก กรุงเทพมหานคร
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ศาลาแดง ประมาณ 750 เมตร
จำนวนห้องพัก	N/A
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ / ฟิตเนส / ร้านอาหาร / อินเทอร์เน็ต
รายละเอียดในห้องพัก	เครื่องปรับอากาศ เติยงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์ และ ตู้เย็น
แหล่งข้อมูล	โทร. 02-266-2345
ที่มา	www.agoda.com

อัตราค่าห้องพัก

Room Type	Room Size (Sq.m.)	No. of Room	(Baht/Room/Night)
Superior Room	35.0	N/A	589
Junior Suite Double Room	40.0	N/A	638
Deluxe One-Bedroom Suite	55.0	N/A	687
Premier Suite Room	55.0	N/A	999
Executive Suite	60.0	N/A	1,222
Average Room Rate			827

หมายเหตุ ราคานี้ไม่รวมค่าบริการ 10% ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% และอาหารเช้า

❖ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

โรงแรม ตรินิตี้ ซีลอม (Trinity Silom)

ตารางการวิเคราะห์มูลค่า (ค่าเช่าเฉลี่ย)

การวิเคราะห์มูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน	
ข้อมูลเปรียบเทียบที่	(5)	(6)	(7)		
ประเภท	ห้องพัก	ห้องพัก	ห้องพัก	ห้องพัก	
พื้นที่ห้องพักเฉลี่ย (ตารางเมตร)	23.0-27.0	25.0-38.0	32.0-75.0	22.0-36.0	
ราคาเสนอเช่าเฉลี่ย (บาท/ห้อง/วัน)	713	605	806	????	
ราคาต่อรองเบื่องต้นเฉลี่ย (%)	5%	5%	5%	????	
ราคาคาดว่าน่าจะปล่อยเช่าได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/วัน)	677	575	766	????	
ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(5)	(6)	(7)	ทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	15%	7	6	7	8
สภาพแวดล้อม	10%	7	6	7	8
ชื่อเสียงโครงการ	10%	7	7	7	8
สภาพโครงการ	10%	7	7	8	7
พื้นที่ใช้สอย	10%	5	6	8	7
การตกแต่ง	10%	6	6	7	8
สภาพอาคาร	10%	6	6	7	8
ระบบสาธารณูปโภค	10%	8	7	7	8
สิ่งอำนวยความสะดวก	15%	6	5	7	7
Total Score	100%	6.55	6.15	7.20	7.65
Adjust Ratio	????	1.16794	1.24390	1.06250	1.00000
Indicated price	????	791	715	814	????
Comparable (%)	????	23.94%	17.55%	58.51%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	189.36	125.49	476.21	791.07
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (พิเศษ)					800.00

หมายเหตุ : ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและพิเศษโดยโปรแกรม EXCEL

ปัจจัยต่างๆ / Rating Scale				
ดีมาก	ดี	ปานกลาง	ค่อนข้างดี	ด้อย/อื่นๆ
10-9	8-7	6-5	4-3	2-1

ตารางการวิเคราะห์หามูลค่า (ค่าเช่าเฉลี่ย) - พื้นที่พาณิชย์กรรม (โรงแรม)

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน	
ข้อมูลเปรียบเทียบที่	(13)	(14)	(15)		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	
เนื้อที่ (ตารางเมตร)	22.00	73.00	27.00	372.05	
ราคาเสนอเช่า (บาท/ตารางเมตร)	2,727	1,600	1,482	????	
ราคาต่อรองรับเบื้องต้น (บาท/ตารางเมตร)	-927	-500	-482	????	
ราคาที่ปรับแก้ (บาท/ตารางเมตร)	1,800	1,100	1,000	????	
ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(13)	(14)	(15)	ทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	15%	9	8	7	6
สภาพแวดล้อม	10%	9	8	7	5
ขนาดห้องชุด	10%	8	7	8	5
ชั้นที่ตั้ง	10%	7	8	8	5
การดูแลรักษา	10%	9	7	7	5
สภาพห้องชุด	10%	9	7	7	5
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	15%	8	8	8	5
ระบบสาธารณูปโภค	10%	9	9	8	6
สิ่งอำนวยความสะดวก	10%	9	8	8	6
Total Score	100%	8.55	7.80	7.55	5.35
Adjust Ratio	????	0.62573	0.68590	0.70861	1.00000
Indicated price	????	1,126	754	709	????
Comparable (%)	????	26.59%	34.73%	38.68%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	299.54	262.04	274.07	835.66
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (บาท/ตารางเมตร) (พิเศษ)					800.00

หมายเหตุ : ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและพิเศษโดยโปรแกรม EXCEL

ปัจจัยต่างๆ / Rating Scale				
ดีมาก	ดี	ปานกลาง	ค่อนข้างด้อย	ด้อย/อื่นๆ
10-9	8-7	6-5	4-3	2-1

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

บริษัทฯ ใช้วิธีการประเมินมูลค่าแบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินงานกิจการโรงแรม หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่ารวมของโรงแรมปัจจุบันของทรัพย์สิน

บริษัทฯ จะทำการประมาณการโดยได้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยประกอบต่างๆ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกิจการของโรงแรม อันได้แก่ การวิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจ ปริมาณนักท่องเที่ยว ปัจจัยทางด้าน อุปสงค์ อุปทาน สถานการณ์การแข่งขัน การคาดการณ์แนวโน้ม และอัตราการเจริญเติบโตในอนาคต การวิเคราะห์ถึงผลของการดำเนินการของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สิน รวมถึงบริษัทฯ ได้รับข้อมูลการเช่าของโรงแรมเอง ประกอบกับได้สำรวจรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนห้องพักที่ขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม 83 ห้อง (รวมห้องพักที่เชื่อมถึงกัน-Connecting Room)

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

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม จำนวนห้องพักที่มีการขายอยู่จริง และพิจารณาภายใต้เงื่อนไขว่าทรัพย์สินจะได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจกิจการโรงแรมไปตลอดการประมาณการ

1.) รายได้

บริษัทฯ พิจารณาแหล่งที่มาของรายได้ออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ จากค่าห้องพัก จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม และจากรายได้อื่นๆ โดยทำการเปรียบเทียบสัดส่วนรายได้ที่คาดว่าจะดำเนินการได้ ทั้งนี้ได้อ้างอิงจากการสอบถาม และเปรียบเทียบสัดส่วนที่เหมาะสมในการทำการกิจการของโรงแรมอื่นๆ ประกอบ

1.1 การประมาณการรายได้ห้องพัก (Average Room Rate)

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้ห้องพัก ซึ่งมีทั้งหมดจำนวน 104 ห้อง โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาเสนอขายทั่วไป (Agency Rate) ของโรงแรมที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆ ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และอ้างอิงจากผลการดำเนินงานกิจการของโรงแรมเองมาประกอบในการพิจารณา โดยพิจารณาห้องพักในแต่ละแบบ ประมาณการปรับลดราคาขายต่อคืนใช้ในการเปรียบเทียบ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่ง และสภาพอาคาร เป็นสำคัญ เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เหมาะสมแล้ว มีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดการเช่าที่เหมาะสม โดยการวิเคราะห์หามูลค่าตลาดค่าเช่า โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score) มีรายละเอียดดังนี้.-

จากการพิจารณาจากราคาที่ปรับ-แก้ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score) และพิจารณาถึงปัจจัยของสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน บริษัท เรียด เอสเตท แอปพรaisal จำกัด มีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดค่าเช่าที่ดังนี้.-

- เฉลี่ยอัตราค่าเช่าห้องพัก 800 บาท/ห้อง/คืน สำหรับปีที่ 1 และ 2
 - เฉลี่ยอัตราค่าเช่าห้องพัก 1,600 บาท/ห้อง/คืน สำหรับปีที่ 3 (สภาวะปกติ)
- และปรับเพิ่มค่าเช่าที่ 10% ทุกๆ 3 ปี

หมายเหตุ สำหรับค่าเช่าห้องพักในปีที่ 1-2 เป็นค่าเช่าในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) และคาดการณ์ว่าสถานการณ์จะกลับสู่ภาวะปกติในปีที่ 3 ส่วนการพิจารณาปรับราคาเช่าเพิ่มนั้น ทางบริษัทฯ พิจารณาปรับเพิ่มค่าเช่าที่ 10% ทุกๆ 3 ปี (หลังกลับสู่ภาวะปกติ) ซึ่งได้จากการสอบถามจากสัดส่วนการปรับเพิ่มในอดีตของโรงแรมที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆ ที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน ทั้งนี้จะต้องพิจารณาองค์ประกอบอื่นๆ ด้วย เช่น คู่แข่งขันในบริเวณใกล้เคียง การตลาดของโรงแรม กำลังซื้อของนักท่องเที่ยวตลอดจนสภาวะเศรษฐกิจในประเทศ

1.2 การประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1)

- จากข้อมูลเปรียบเทียบค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม (ข้อมูลที่ 13-16) พบว่ามีราคาเช่าอยู่ที่ 1,482-2,727 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม เนื้อที่ การตกแต่ง สภาพห้องชุด และความพอใจของผู้ให้เช่าเป็นสำคัญ จากตรวจสอบพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีราคาไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิมมากนัก เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ได้ทำสัญญาเกี่ยวกับทางโครงการไว้แล้ว เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เหมาะสมแล้ว มีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดการเช่าที่เหมาะสม โดยการวิเคราะห์มูลค่าตลาดค่าเช่า (โรงแรม) โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score) มีรายละเอียดดังนี้.-

- พื้นที่ให้เช่าสิทธิ โดยประมาณ 372.05 ตารางเมตร
- เฉลี่ยอัตราค่าเช่าพื้นที่ 800.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน
- ปรับเพิ่มค่าเช่าที่ 10% ทุกๆ 3 ปี

หมายเหตุ - ข้อมูลพื้นที่เช่า อ้างอิงข้อมูลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

1.3 อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

อัตราการเข้าพัก บริษัทฯ พิจารณากำหนดไว้ปีที่ 1-2 เท่ากับ 20% และ 30% เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) และคาดการณ์ว่าสถานการณ์จะกลับสู่ภาวะปกติในปีที่ 3-5 เท่ากับ 70% โดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานและความสามารถของโรงแรมเอง ก่อนการระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) และพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี ในปีที่ 6-8 เท่ากับ 75% และในปีที่ 9 เท่ากับ 80% จนตลอดอายุการประมาณการ (กำหนดให้ 1 ปี มีวันเฉลี่ย เท่ากับ 365 วัน)

อัตราการใช้พื้นที่ส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม บริษัทพิจารณากำหนดไว้ปีที่ 1-3 เท่ากับ 60% เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) และเท่ากับ 95% จนตลอดอายุการประมาณการ

1.4 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทพิจารณากำหนดไว้ปีที่ 10% ของรายได้ค่าห้องพัก

1.5 รายได้อื่นๆ

บริษัทพิจารณากำหนดไว้ปีที่ 3% ของรายได้ค่าห้องพัก

2.) ต้นทุนการขาย

บริษัทพิจารณาเป็นต้นทุนการขายโดยตรง (Cost of goods sold) โดยเปรียบเทียบเป็น % ของรายได้ข้างต้น

2.1 ต้นทุนค่าใช้จ่ายห้องพัก

บริษัทประมาณการไว้ปีที่ 12% ของรายได้ค่าห้องพัก

2.2 ต้นทุนค่าใช้จ่ายอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทประมาณการไว้ปีที่ 40% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

2.3 ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่นๆ

บริษัทประมาณการไว้ปีที่ 50% ของรายได้อื่นๆ

2.4 เงินเดือน และค่าจ้าง

ตามเกณฑ์การประกอบกิจการของโรงแรมทั่วไป จะมีสัดส่วนของเงินและค่าจ้าง ประมาณ 10-20% ของรายได้ ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระดับ / เกรดของที่พัก จำนวนห้องพัก การให้บริการ และนโยบายการบริการ เป็นต้น สำหรับโรงแรม "ตรีนิตี้ สยาม" ทางบริษัทพิจารณาใช้ที่ 10% ของรายได้รวม เป็นฐานรายจ่ายในปีที่ 1-3 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) จากนั้นปรับเปลี่ยนจากฐานเดิมปีที่ 3 ทุก ๆ ปีในอัตราที่ 3%

2.5 ค่าพลังงาน

ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า โดยบริษัทกำหนดให้ที่ 6.0% ของรายได้รวม

2.6 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร

บริษัท พิจารณากำหนดไว้ 2% ของรายได้รวม เพื่อเป็นการสำรองสำหรับการซ่อมแซม และปรับปรุงรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้บริการอยู่เสมอ

2.7 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด

บริษัท พิจารณากำหนดในอัตรา 3% ของรายได้รวม เพื่อการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ให้เป็นรู้จักของนักท่องเที่ยว

2.8 ค่าสำรองเพื่อการซ่อมแซม และบำรุงรักษา (FF&E Reserve)

บริษัทฯ พิจารณากำหนดในอัตรา 2% ของรายรับรวม เพื่อเป็นการสำรองสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ได้รับไว้

2.9 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)

พิจารณาจากอัตราภาษี (ภาษี = (มูลค่าที่ดิน+มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) X อัตราภาษี) ทั้งนี้กำหนดให้ มูลค่าที่ดิน = ราคาทุนทรัพย์ (ต่อตารางวา) X ขนาดที่ดิน ส่วนมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อตารางเมตร) X ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา (ซึ่งมีการกำหนดใช้แทนภาษีโรงเรือน โดยเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2563 ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงได้ทำการประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน) จากการคำนวณมูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินเท่ากับ 517,948 บาท

*** ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการประมาณการจากรายละเอียดของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ลักษณะคงที่จากตัวบทกฎหมาย

2.10 ค่าประกันภัย (Insurance)

บริษัทฯ พิจารณาคิดที่ 117,527 บาทต่อปี คงที่จนถึงสิ้นปีที่ประมาณการ อ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

3.) อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

บริษัทฯ พิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทน พิจารณาจาก Market Capitalization ของทรัพย์สิน โดยใช้วิธีสอบถามจากนักลงทุนในธุรกิจประเภทเดียวกันของทรัพย์สินและจากค่าเฉลี่ยอัตราที่คาดหวังของนักลงทุนที่เป็นคนไทย หรือนักลงทุนต่างประเทศที่ลงทุนในไทย จากการวิเคราะห์ตามหลักการแล้วมีความเห็นว่าอัตราที่ 8% มีความเหมาะสม

4.) อัตราคิดลด (Discount Rate)

เกณฑ์การกำหนดอัตราคิดลด เป็นเกณฑ์เดียวกับการพิจารณาทางการเงินของโครงการทั่วไป ส่วนใหญ่คิดมาจาก Discount Rate = Risk Free Rate + Risk Premium โดยปัจจุบัน Risk Free Rate จะอยู่ประมาณ 1.64% ส่วน Premium จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ ประกอบกิจการโรงแรมจะอยู่ระหว่าง 6% - 10% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 7.64% - 11.64% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 10% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

[illegible]

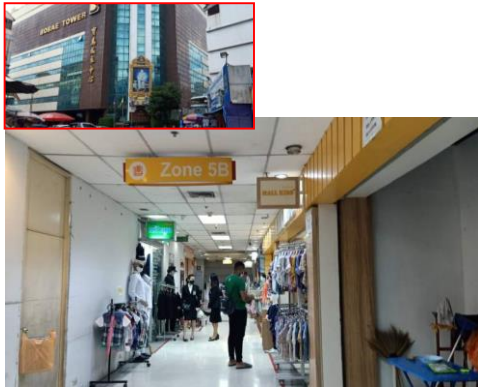
❖ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนที่ 2

- การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

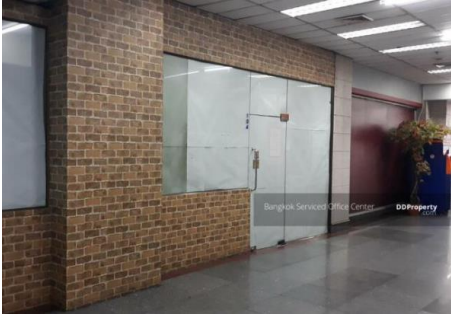
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่ - พาณิชยกรรม)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 9	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 10
ภาพถ่าย		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	ห้องเลขที่ 130/168 อาคารไพบย 1 ถนนราชปรารภ	ห้องเลขที่ 222/351 อาคารไพบย 2 ถนนราชปรารภ
พื้นที่ห้องชุด	28.87 ตารางเมตร	28.76 ตารางเมตร
ชั้นที่	ชั้น 2	ชั้น 3
จำนวนชั้นของอาคาร	5 ชั้น	5 ชั้น
สภาพทรัพย์สิน	ดี	ดี
การบำรุงรักษา	ดี (บิวอินแล้ว)	ดี
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้า	คอนกรีต 18 เมตร	คอนกรีต 18 เมตร
ผังเมือง	สีแดง พาณิชยกรรม	สีแดง พาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท)	9,900,000.-	10,000,000.-
(ตารางเมตรละ)	342,917.- บาท/ตารางเมตร	347,705.- บาท/ตารางเมตร
ราคาเสนอเช่า (บาท)	14,900.- บาท/เดือน	15,000.- บาท/เดือน
(ตารางเมตร/เดือน)	516.- บาท/ตารางเมตร/เดือน	522.- บาท/ตารางเมตร/เดือน
เงื่อนไข	ประกัน 2 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน	-
วันที่ทราบข้อมูล	สิงหาคม 2564	สิงหาคม 2564
ผู้ติดต่อ	บริษัทนายหน้า	บริษัทนายหน้า
แหล่งข้อมูล	064-6497956	097-9184244, 02-1683232
หมายเหตุ		

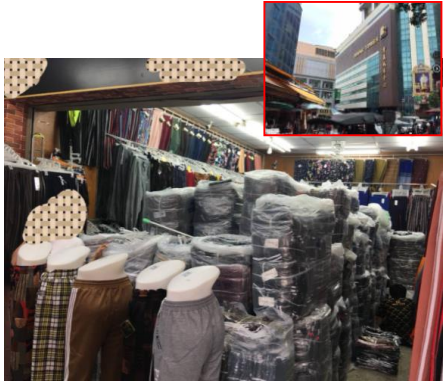
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่ - พาณิชยกรรม) ต่อ

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 11	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 12
ภาพถ่าย		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	บีบี ทาวเวอร์ ถนนดำรงรักษ์	บีบี ทาวเวอร์ ถนนดำรงรักษ์
พื้นที่ห้องชุด	17.39 ตารางเมตร	22.77 ตารางเมตร
ชั้นที่	ชั้นที่ 4 (โซน 5B)	ชั้นที่ 3 (โซน 3B)
จำนวนชั้นของอาคาร	6 ชั้น	6 ชั้น
สภาพทรัพย์สิน	ดี	ดี
การบำรุงรักษา	ดี	ดี
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ถนนผ่านหน้า	คอนกรีต 12 เมตร	คอนกรีต 12 เมตร
ผังเมือง	สีแดง พาณิชยกรรม	สีแดง พาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท)	5,500,000.-	9,000,000.-
(ตารางเมตรละ)	316,274.- บาท/ตารางเมตร	395,257.- บาท/ตารางเมตร
ราคาเสนอเช่า (บาท)	0.- บาท/เดือน	15,000.- บาท/เดือน
(ตารางเมตร/เดือน)	0.- บาท/ตารางเมตร/เดือน	659.- บาท/ตารางเมตร/เดือน
เงื่อนไข	-	สัญญา 1 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	สิงหาคม 2564	สิงหาคม 2564
ผู้ติดต่อ	คุณหนึ่ง สุวพันธุ์ ศรีสังข์สุข	เจ้าของ
แหล่งข้อมูล	098-8456654	089-7666200
หมายเหตุ		

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่ - พาณิชยกรรม) ต่อ

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 13	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 14
ภาพถ่าย		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ถนนสีลม	อาคาร สีลม 64 ถนนสีลม
พื้นที่ห้องชุด	22.00 ตารางเมตร	73.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	ชั้นใต้ดิน	ชั้น 1
จำนวนชั้นของอาคาร	29 ชั้น	N/A
สภาพทรัพย์สิน	ดี	ดี
การบำรุงรักษา	ดี	ดี
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้า	คอนกรีต 18 เมตร	คอนกรีต 6 เมตร
ผังเมือง	สีแดง พาณิชยกรรม	สีแดง พาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท)	0.-	0.-
(ตารางเมตรละ)	0.- บาท/ตารางเมตร	0.- บาท/ตารางเมตร
ราคาเสนอเช่า (บาท)	60,000.- บาท/เดือน	116,800.- บาท/เดือน
(ตารางเมตร/เดือน)	2,727.- บาท/ตารางเมตร/เดือน	1,600.- บาท/ตารางเมตร/เดือน
เงื่อนไข	สิงหาคม 2564	สิงหาคม 2564
วันที่ทราบข้อมูล	-	-
ผู้ติดต่อ	คุณอน	บริษัทนายหน้า (BKCC)
แหล่งข้อมูล	080-7811871	091-8782453
หมายเหตุ		

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่ - พาณิชยกรรม) ต่อ

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 15	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 16
ภาพถ่าย		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชยกรรม	ห้องชุดพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	อาคาร โนโวเทล ถนนสีลม	โบเบ้ ทาวเวอร์ ถนนดำรงรักษ์
พื้นที่ห้องชุด	27.00 ตารางเมตร	28.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	ชั้น 1 (G ห้องกระจก)	ชั้นที่ 1 (เฟส 2)
จำนวนชั้นของอาคาร	N/A	6 ชั้น
สภาพทรัพย์สิน	ดี	ดี
การบำรุงรักษา	ดี	ดี
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, รถไฟฟ้า	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ถนนผ่านหน้า	คอนกรีต 18 เมตร	คอนกรีต 12 เมตร
ผังเมือง	สีแดง พาณิชยกรรม	สีแดง พาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท)	0.-	0.-
(ตารางเมตรละ)	0.- บาท/ตารางเมตร	0.- บาท/ตารางเมตร
ราคาเสนอเช่า (บาท)	40,014.- บาท/เดือน	65,000.- บาท/เดือน
(ตารางเมตร/เดือน)	1,482.- บาท/ตารางเมตร/เดือน	2,321.- บาท/ตารางเมตร/เดือน
เงื่อนไข	-	รวมส่วนกลางแล้ว สัญญา 2 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	สิงหาคม 2564	สิงหาคม 2564
ผู้ติดต่อ	-	-
แหล่งข้อมูล	091-8782453	098-828-5935
หมายเหตุ		

• การประเมินมูลค่า โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ตารางการวิเคราะห์หามูลค่า - พื้นที่พาณิชย์กรรม

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน	
ข้อมูลเปรียบเทียบที่	(9)	(10)	(11)		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	
เนื้อที่ (ตารางเมตร)	28.87	28.76	17.39	675.89	
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขาย (บาท/ตารางเมตร)	342,917	347,705	316,274	????	
ราคาต่อรองเบ้องตัน (บาท/ตารางเมตร)	-92,917	-107,705	-96,274	????	
ราคาที่ปรับแก้ (บาท/ตารางเมตร)	250,000	240,000	220,000	????	
ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(9)	(10)	(11)	ทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	15%	8	8	8	7
สภาพแวดล้อม	10%	8	8	8	7
ขนาดห้องชุด	15%	8	8	8	6
ชั้นที่ตั้ง	10%	8	7	6	8
การดูแลรักษา	10%	8	7	7	6
สภาพห้องชุด	10%	7	8	7	6
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	15%	8	7	7	5
ระบบสาธารณูปโภค	10%	7	8	7	7
สิ่งอำนวยความสะดวก	5%	7	7	7	7
Total Score	100%	7.75	7.60	7.30	6.45
Adjust Ratio	????	0.83226	0.84868	0.88356	1.00000
Indicated price	????	208,064	203,684	194,383	????
Comparable (%)	????	27.32%	30.89%	41.79%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	56,850.50	62,912.98	81,230.76	200,994.25
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (บาท/ตารางเมตร) (พิเศษ)					200,000.00

หมายเหตุ : ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและพิเศษโดยโปรแกรม EXCEL

ปัจจัยต่างๆ / Rating Scale				
ดีมาก	ดี	ปานกลาง	ค่อนข้างด้อย	ด้อย/อื่นๆ
10-9	8-7	6-5	4-3	2-1

สรุป จากการประเมินโดย "วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)" สามารถสรุปผลมูลค่างบประมาณที่ประเมินดังนี้ :-

- (หนึ่งร้อยสามสิบห้าล้านสองแสนบาทถ้วน)

❖ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคาร ตริณีตี้ คอมเพล็กซ์)

ตารางการวิเคราะห์หามูลค่า (ค่าเช่าเฉลี่ย) - พื้นที่พาณิชย์กรรม

การวิเคราะห์หามูลค่าโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)					
การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS)					
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้วิเคราะห์			ทรัพย์สิน	
ข้อมูลเปรียบเทียบที่	(13)	(14)	(15)		
ประเภท	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	
เนื้อที่ (ตารางเมตร)	22.00	73.00	27.00	430.00	
ราคาเสนอเช่า (บาท/ตารางเมตร)	2,727	1,600	1,482	????	
ราคาต่อรองเบ้องตัน (บาท/ตารางเมตร)	-927	-500	-482	????	
ราคาที่ปรับแก้ (บาท/ตารางเมตร)	1,800	1,100	1,000	????	
ปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์	น้ำหนัก	(13)	(14)	(15)	ทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	15%	9	8	7	6
สภาพแวดล้อม	10%	9	8	7	7
ขนาดห้องชุด	10%	8	7	8	6
ชั้นที่ตั้ง	10%	7	8	8	6
การดูแลรักษา	10%	9	7	7	6
สภาพห้องชุด	10%	9	7	7	6
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	15%	8	8	8	5
ระบบสาธารณูปโภค	10%	9	9	8	7
สิ่งอำนวยความสะดวก	10%	9	8	8	7
Total Score	100%	8.55	7.80	7.55	6.15
Adjust Ratio	????	0.71930	0.78846	0.81457	1.00000
Indicated price	????	1,295	867	815	????
Comparable (%)	????	23.99%	34.89%	41.12%	100.00%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท)	????	310.62	302.61	334.96	948.20
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (บาท/ตารางเมตร) (พิเศษ)					900.00

หมายเหตุ : ตัวเลขตารางเป็นการคำนวณและพิเศษโดยโปรแกรม EXCEL

ปัจจัยต่างๆ / Rating Scale				
ดีมาก	ดี	ปานกลาง	ค่อนข้างดี	ด้อย/อื่นๆ
10-9	8-7	6-5	4-3	2-1

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

พื้นที่พาณิชย์กรรม อาคาร ตริณีดี คอมเพล็กซ์

พื้นที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ประมาณ 675.89 ตารางเมตร

พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 430.00 ตารางเมตร

1.) รายได้

1.1 การประมาณการอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

บริษัทได้ทำการประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรม ซึ่งมีพื้นที่ขายทั้งหมดจำนวน 430.00 ตารางเมตร โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาเสนอเช่าทั่วไป ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีราคาเช่าอยู่ประมาณ 1,482-2,772 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (ค่าเช่าในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19)) โดยบริษัทได้ทำการวิเคราะห์โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score) และกำหนดราคาเช่าเฉลี่ยสุทธิทั้งปี มีรายละเอียดดังนี้

- เฉลี่ยอัตราค่าเช่าพื้นที่ 900 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับปีที่ 1 และ 2
 - เฉลี่ยอัตราค่าเช่าห้องพัก 2,200 บาท/ห้อง/คืน สำหรับปีที่ 3
- และปรับเพิ่มค่าเช่าที่ 10% ทุกๆ 3 ปี
- ข้อมูลพื้นที่เช่า อ้างอิงข้อมูลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

หมายเหตุ สำหรับค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมในปีที่ 1-2 เป็นค่าเช่าในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) และคาดการณ์ว่าสถานการณ์จะกลับสู่ภาวะปกติในปีที่ 3 ส่วนการพิจารณาปรับราคาเพิ่มค่าเช่าขึ้น ทางบริษัทพิจารณาปรับเพิ่มค่าเช่าที่ 10% ทุกๆ 3 ปี (หลังกลับสู่ภาวะปกติ) ซึ่งได้จากการสอบถามจากสัดส่วนการปรับเพิ่มในอดีตของพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน ทั้งนี้จะต้องพิจารณาองค์ประกอบอื่นๆ ด้วย เช่น คู่แข่งขันในบริเวณใกล้เคียง การตลาดของพื้นที่พาณิชย์กรรม ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจในประเทศ

1.2 อัตราการเช่า (Occupancy Rate)

บริษัทพิจารณากำหนดไว้ปีที่ 1 เท่ากับ 30% (ณ วันสำรวจ พื้นที่ร้านค้าชั้นใต้ดินไม่มีผู้เช่า ปัจจุบันปิดไม่มีการใช้ประโยชน์) และปีที่ 2 เท่ากับ 50% เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) และคาดการณ์ว่าสถานการณ์จะกลับสู่ภาวะปกติในปีที่ 3 โดยกำหนดไว้ปีที่ 3-5 เท่ากับ 80% โดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานและความสามารถของทรัพย์สินเอง และพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นปีที่ 6-8 เท่ากับ 85% และพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นปีที่ 9 ที่อัตรา 90% จนตลอดอายุการประมาณการ

2.) รายจ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร พิจารณาใช้ที่ 2.5% ของรายได้รวม เป็นฐานรายจ่ายในปีที่ 1-3 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) จากนั้นปรับเพิ่มจากฐานเดิมทุก ๆ ปีในอัตราที่ 3%

2. ค่าบริหารส่วนกลาง

ค่าบริหารส่วนกลาง ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าซ่อมแซม และอื่นๆ โดยบริษัทฯ ประมาณการค่าบริหารส่วนกลางที่ 100 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปีที่ 3%

2.3 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด

บริษัทฯ พิจารณากำหนดในอัตรา 0.5% ของรายได้รวม เพื่อการโฆษณา และประชาสัมพันธ์

2.4 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน

บริษัทฯ ได้พิจารณาค่ากันสำรองเพื่อการลงทุนนี้ เป็นเงินสะสมไว้ล่วงหน้าสำหรับการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต เพื่อปรับปรุงให้กิจการสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมให้บริการดำเนินกิจการต่อไปได้เสมอ นอกจากนี้ยังหมายความว่าความรวมถึงเงินที่กิจการสะสมไว้ในกรณีที่มีโอกาสมีการขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มขึ้นด้วย บริษัทฯ ได้ประมาณการค่าสำรองเพื่อการลงทุนของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไว้ที่ 2% ของรายได้รวม

2.5 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)

พิจารณาจากอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = (พื้นที่ห้องชุด X ราคาประเมินราชการห้องชุด) X อัตราภาษี) (ซึ่งมีการกำหนดใช้แทนภาษีโรงเรือน โดยเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2563 ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงได้ทำการประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน) จากการคำนวณมูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินเท่ากับ 40,553 บาท

*** ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการประมาณการจากรายละเอียดของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ลักษณะคงที่จากตั้งบทกฎหมาย

2.6 ค่าประกันภัย (Insurance)

บริษัทฯ พิจารณาคิดที่ 19,536 บาทต่อปี คงที่จนถึงสิ้นปีที่ประมาณการ อ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

3.) อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

บริษัทฯ พิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทน พิจารณาจาก Market Capitalization ของทรัพย์สิน โดยใช้วิธีสอบถามจากนักลงทุนในธุรกิจประเภทเดียวกันของทรัพย์สินและจากค่าเฉลี่ยอัตราที่คาดหวังของนักลงทุนที่เป็นคนไทย หรือนักลงทุนต่างประเทศที่ลงทุนในไทย จากการวิเคราะห์ตามหลักการแล้วมีความเห็นว่าอัตราที่ 8% มีความเหมาะสม

4.) อัตราคิดลด (Discount Rate)

เกณฑ์การกำหนดอัตราคิดลด เป็นเกณฑ์เดียวกับการพิจารณาทางการเงินของโครงการทั่วไป ส่วนใหญ่คิดมาจาก $\text{Discount Rate} = \text{Risk Free Rate} + \text{Risk Premium}$ โดยปัจจุบัน Risk Free Rate จะอยู่ประมาณ 1.64% ส่วน Premium จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อประกอบกิจการพื้นที่พาณิชย์กรรมจะอยู่ระหว่าง 6% - 10% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 7.64% - 11.64% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 10% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

DISCOUNT CASH FLOW ANALYSIS : "พื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารตริโนดี คอมเพล็กซ์"

รายการ/ปี	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
ประมาณการรายได้พื้นที่เช่า (Retail Rate) :											
Net Lettable Area - Retail	430 ตรม.	บาท / ตารางเมตร / เดือน	900	2,200	2,200	2,200	2,420	2,420	2,662	2,662	2,662
รวมพื้นที่เช่าสุทธิทั้งหมด	430 ตรม.	บาท / ตารางเมตร / เดือน (เฉลี่ย)	900	2,200	2,200	2,200	2,420	2,420	2,662	2,662	2,662
รวมรายได้ค่าเช่า (กรณีเช่าเต็ม)		บาท/ปี	4,644,000	4,644,000	11,352,000	11,352,000	12,487,200	12,487,200	13,735,920	13,735,920	13,735,920
10% ทุก 3 ปี											
รายได้ (Revenue) :											
ค่าเช่ากรมเช่า (OCC)		30%	50%	80%	80%	80%	85%	85%	90%	90%	90%
รายได้ค่าเช่า	1,393,200	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
รายรับรวม	1,393,200	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
ค่าใช้จ่ายต้องเป็นภาระหนี้ :											
ค่าบริหารและจัดการ (Admin & Salary)	34,830	58,050	227,040	233,851	240,867	248,093	255,536	263,202	271,088	279,231	287,607
ค่าบริหารส่วนกลาง (Common Area Expenses)	516,000	531,480	547,424	563,847	580,763	598,185	616,131	634,615	653,653	673,263	693,461
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย (Marketing Expenses)	6,966	11,610	45,408	45,408	45,408	53,071	53,071	53,071	61,812	61,812	61,812
ค่าจ้างเพื่อปรับปรุงอาคาร (FF&E)	27,864	46,440	181,632	181,632	181,632	212,282	212,282	212,282	247,247	247,247	247,247
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	40,553	40,553	40,553	40,553	40,553	40,553	40,553	40,553	40,553	40,553	40,553
ค่าเบี้ยประกันภัย (Property Insurance)	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536	19,536
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	645,749	707,669	1,061,594	1,084,828	1,108,759	1,171,721	1,197,109	1,223,259	1,293,899	1,321,641	1,350,216
รวมค่าใช้จ่าย	645,749	707,669	1,061,594	1,084,828	1,108,759	1,171,721	1,197,109	1,223,259	1,293,899	1,321,641	1,350,216
Net Operating Income	747,451	1,614,331	8,020,006	7,996,772	7,972,841	9,442,399	9,417,011	9,390,861	11,068,429	11,040,687	11,012,112
Reversion Value ปีที่ 11										137,651,401	
Total Net Cash Flow	747,451	1,614,331	8,020,006	7,996,772	7,972,841	9,442,399	9,417,011	9,390,861	11,068,429	148,692,088	
NPV Discount Rate	0.9091	0.8284	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665	0.4241	0.3855	
Present Value	679,501	1,334,158	6,025,549	5,461,903	4,950,507	5,329,988	4,832,416	4,380,906	4,694,095	57,327,237	
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน (Net Present Value)	95,016,259 บาท										
(ปีพิเศษ)	95,000,000 บาท										
Sensitivity Analysis											
Discount Rate	9%	10%	11%								
Cap. Rate	NPV	NPV	NPV								
7%	111,000,000	103,000,000	95,000,000								
8%	102,000,000	95,000,000	88,000,000								
9%	96,000,000	89,000,000	83,000,000								

ผลสรุป

จากการประเมินมูลค่าโดย วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach), วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปผลมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินทั้ง 2 ส่วน ได้ดังนี้.-

ทรัพย์สิน	มูลค่าตลาด (บาท)		
	วิธีคิดจากต้นทุน	วิธีเปรียบเทียบตลาด	วิธีคิดจากรายได้
ทรัพย์สินส่วนที่ 1			
โรงแรม ตรีนิตี้ สิลม	390,000,000.00		364,000,000.00
ทรัพย์สินส่วนที่ 2			
ห้องชุดพาณิชย์กรรม เลขที่ 425/128-129		135,200,000.00	95,000,000.00
รวมมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วน		525,200,000.00	459,000,000.00

9. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจภายใต้หลักเกณฑ์ข้อจำกัดและสมมติฐานข้างต้นที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว

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

มูลค่าตลาด (Market Value) : 459,000,000.- บาท

(สี่ร้อยห้าสิบบเก้านล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ (Property Level) โดยไม่พิจารณาสัญญาเช่าชั่วคราวที่กองทุนทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เนื่องจากไม่สามารถแยกค่าเช่าของแต่ละทรัพย์สินได้ เป็นลักษณะสัญญาเช่ารวมทั้งกลุ่ม (ประกอบด้วย 4 ส่วน) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรม ตรีนิตี้ สิลม (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชย์กรรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ไม่มีปัญหา หรือภาระผูกพันใดๆ ตามเงื่อนไข และสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ประเมิน ณ วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2564 ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่าโดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด



(นายสมเกียรติ ศรีพิชัย)

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต ก.ล.ด.

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วุฒ.219

(นายขจรศักดิ์ ไทยจงรักษ์)

ผู้ตรวจสอบรายงาน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วุฒ.230



(นายพีระพงษ์ สังเมข)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ วส.1788

นางสาวณัฐกาญจน์ รอดภัย / ผู้พิมพ์รายงาน

ได้ผ่านการอนุมัติราคาเลขที่ QC-1813/64

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ 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 มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบเช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

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

- 1) ประเมินรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสู่สูตร $V = I / R$ โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรงเนื่องจากเป็นการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สินและคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สินโดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่น ๆ

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการโดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้วเขียนเป็นสูตร คือ “มูลค่าโครงการ – ต้นทุนค่าก่อสร้าง – ต้นทุนอื่น ๆ = มูลค่าที่ดิน (ต้นทุนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้)”

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer – Assisted Mass Appraisal)

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

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

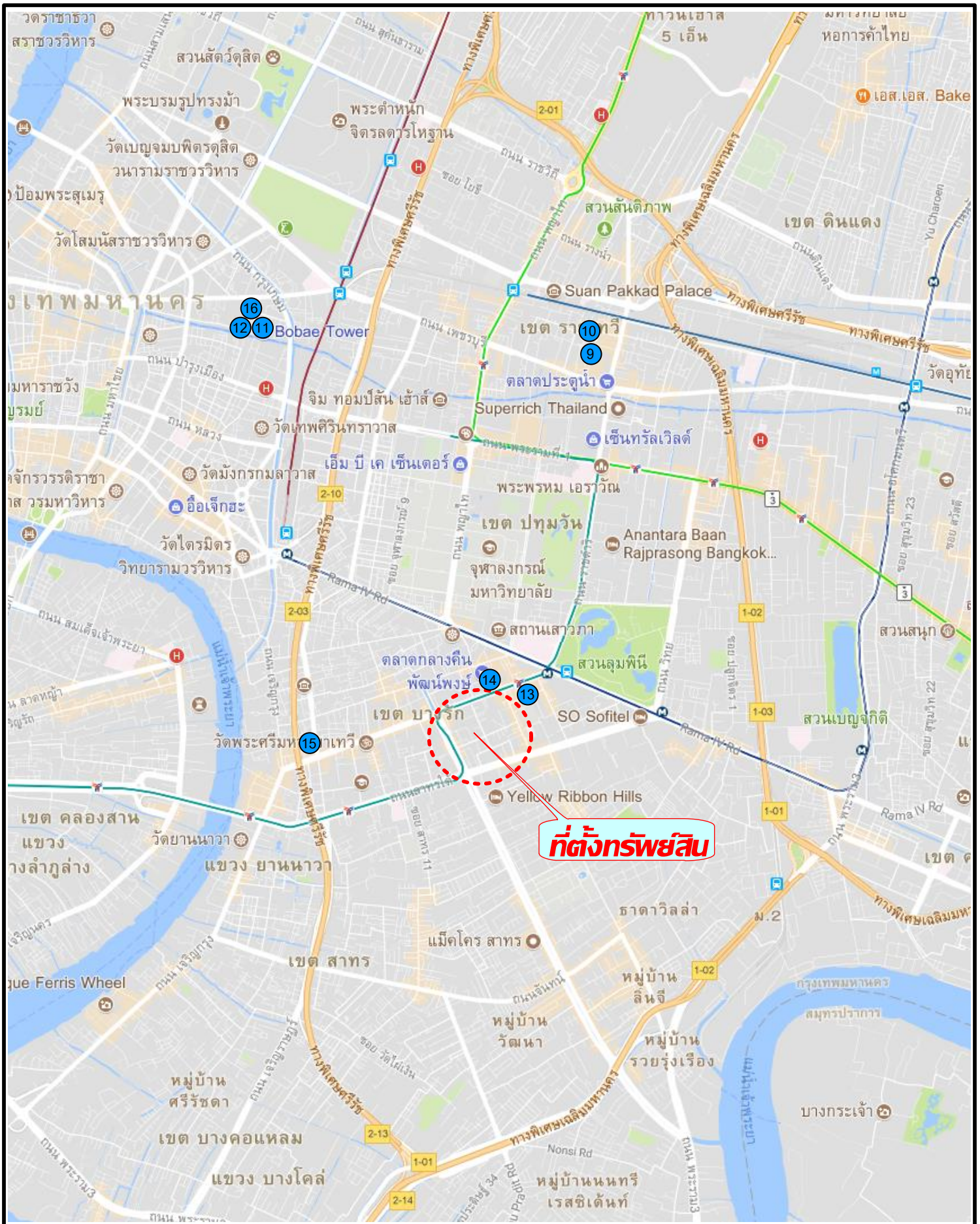
ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้วผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี ซึ่งเมื่อทบทวนแล้วอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม จากนั้นก็อาจชั่งน้ำหนักความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสมกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:-

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัลจำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัท”) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนแปลงได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

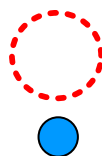
ภาคผนวก



**Real
Estate
Appraisal**

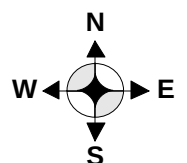
บริษัท เรอัล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดงแผนที่ ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน : LOCATION PLAN

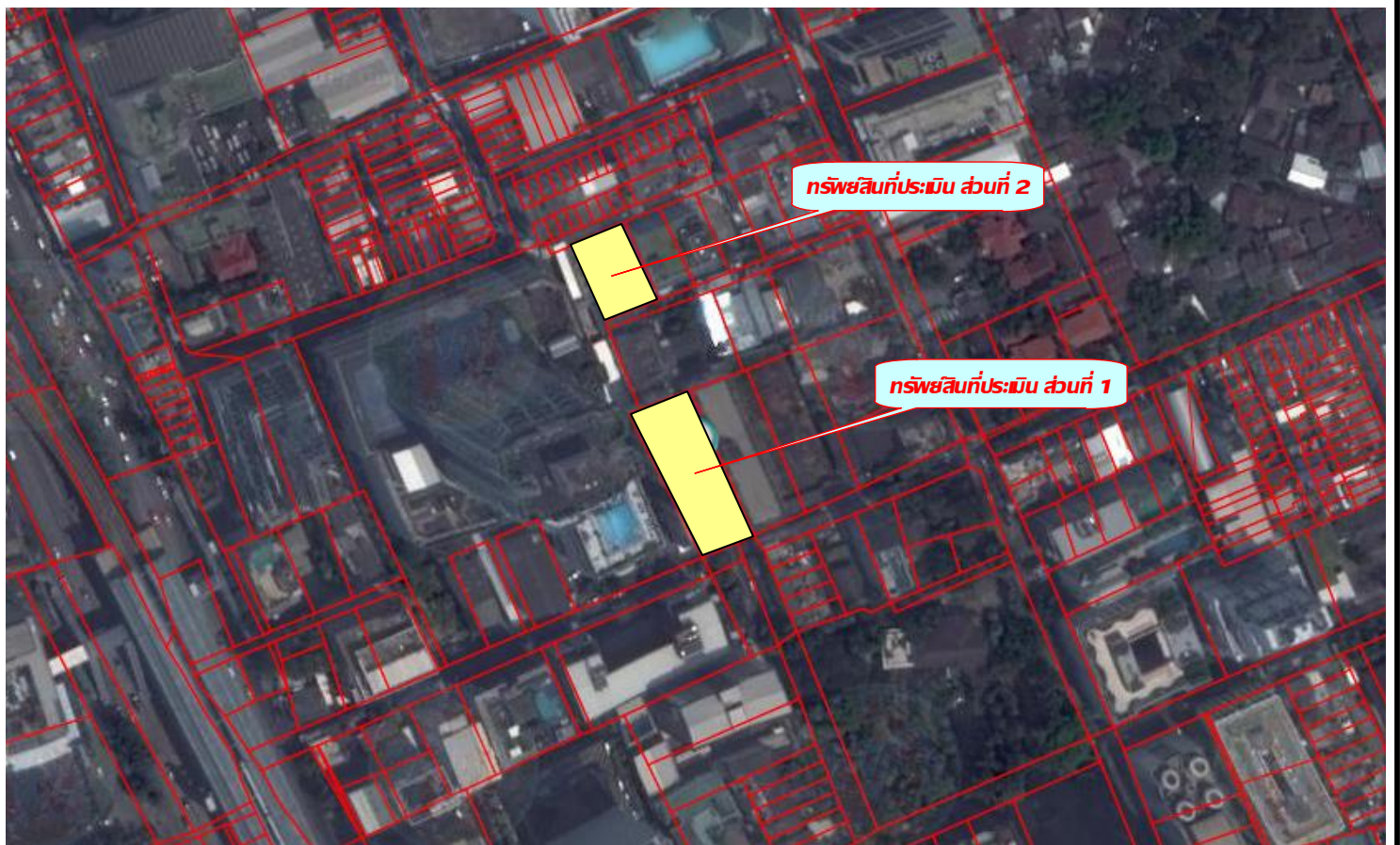
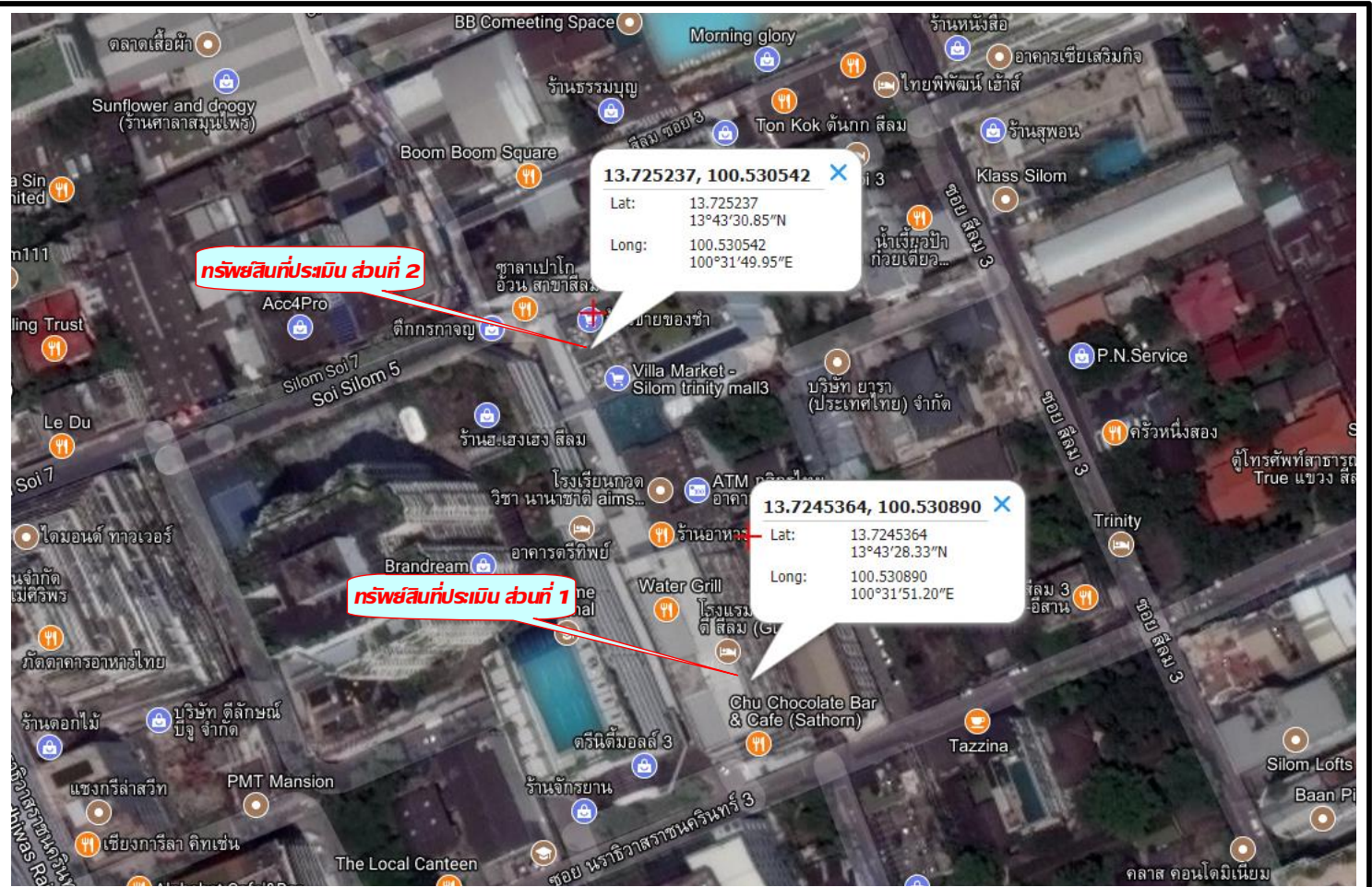


ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
THE SUBJECT PROPERTY

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - พื้นที่พาณิชย์กรรม
MARKET DATA - COMMERCIAL AREA



REA/GL-0908/64



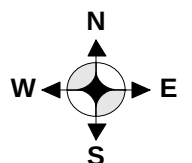
**Real
Estate
Appraisal**

บริษัท เรอัล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

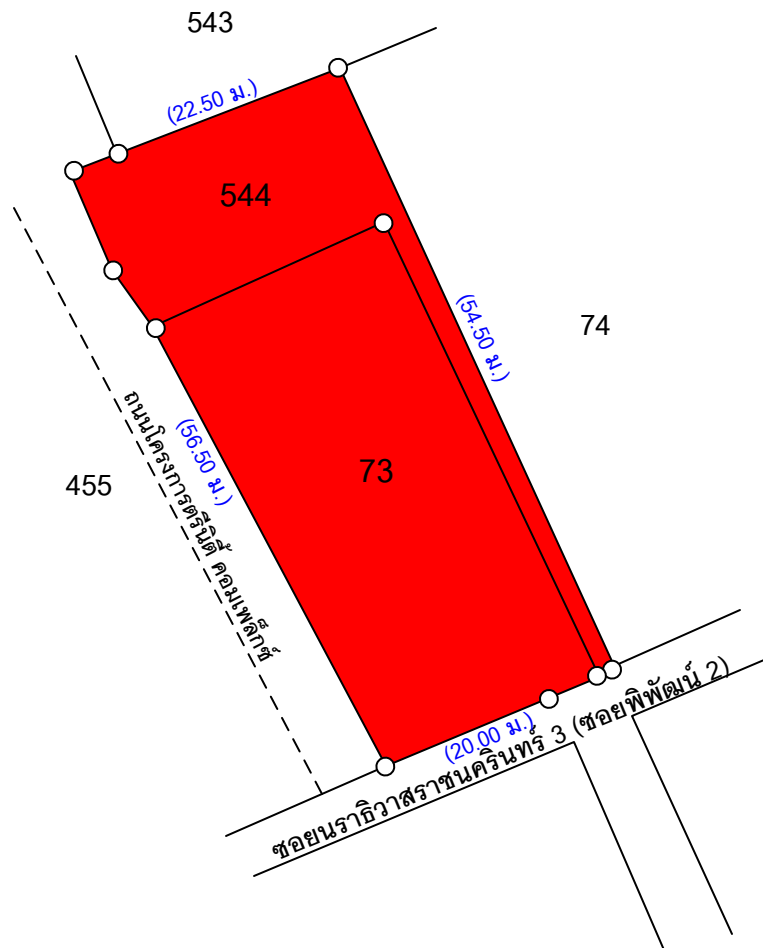
แสดงแผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศ : AERIAL PHOTOGRAPHS



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
THE SUBJECT PROPERTY



REA/GL-0908/64



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (โรงแรม โกลด์ 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)



**Real
Estate
Appraisal**

บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

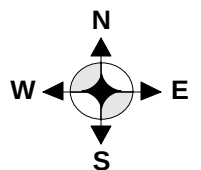
แสดง : SHOW

ผังที่ดิน : LOT PLAN

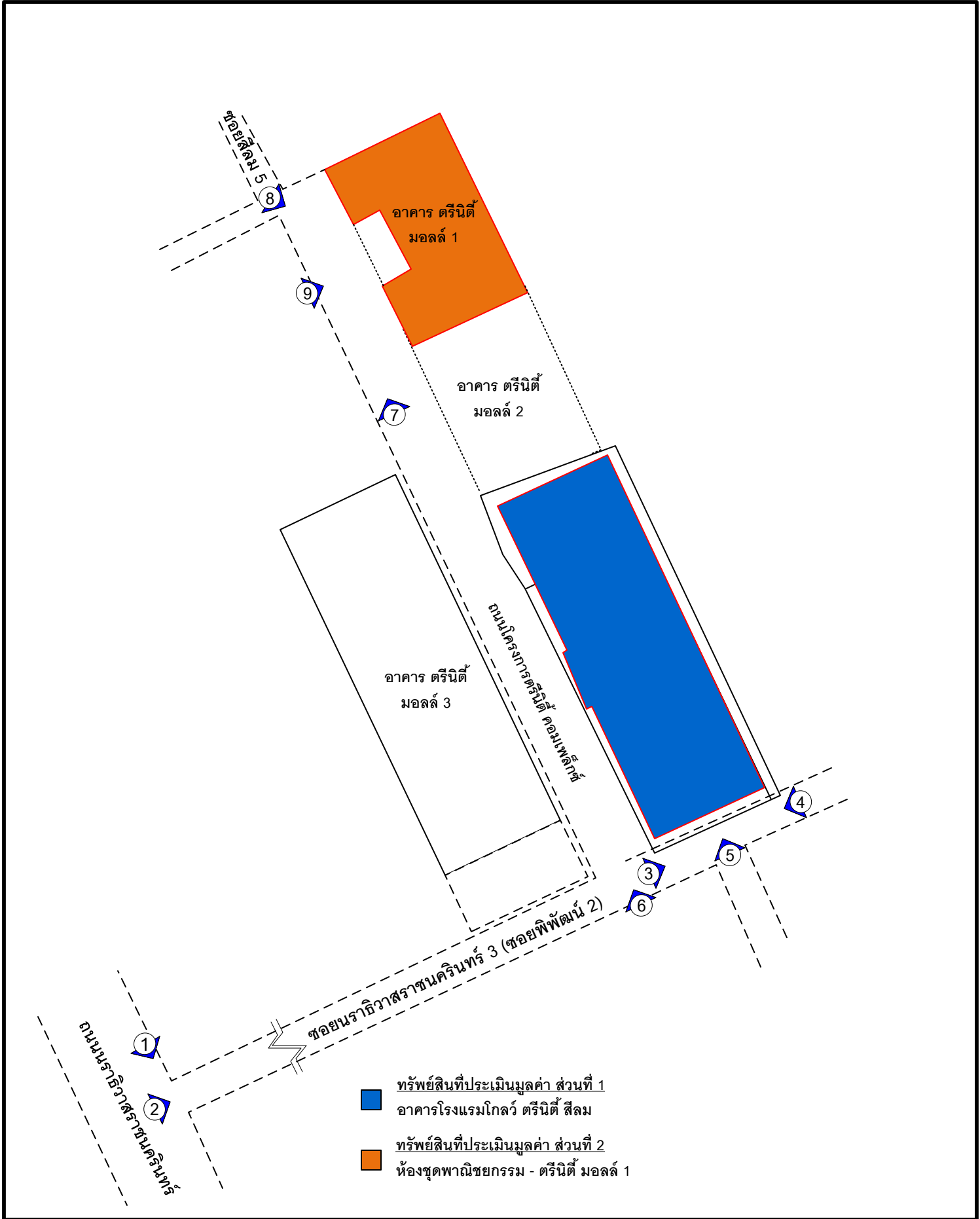
ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE



ทรัพย์สินที่ประเมิน / THE SUBJECT PROPERTY



REA/GL-0908/64



**Real
Estate
Appraisal**

บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

ผังอาคาร : PLAT PLAN

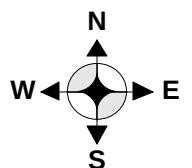
ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE



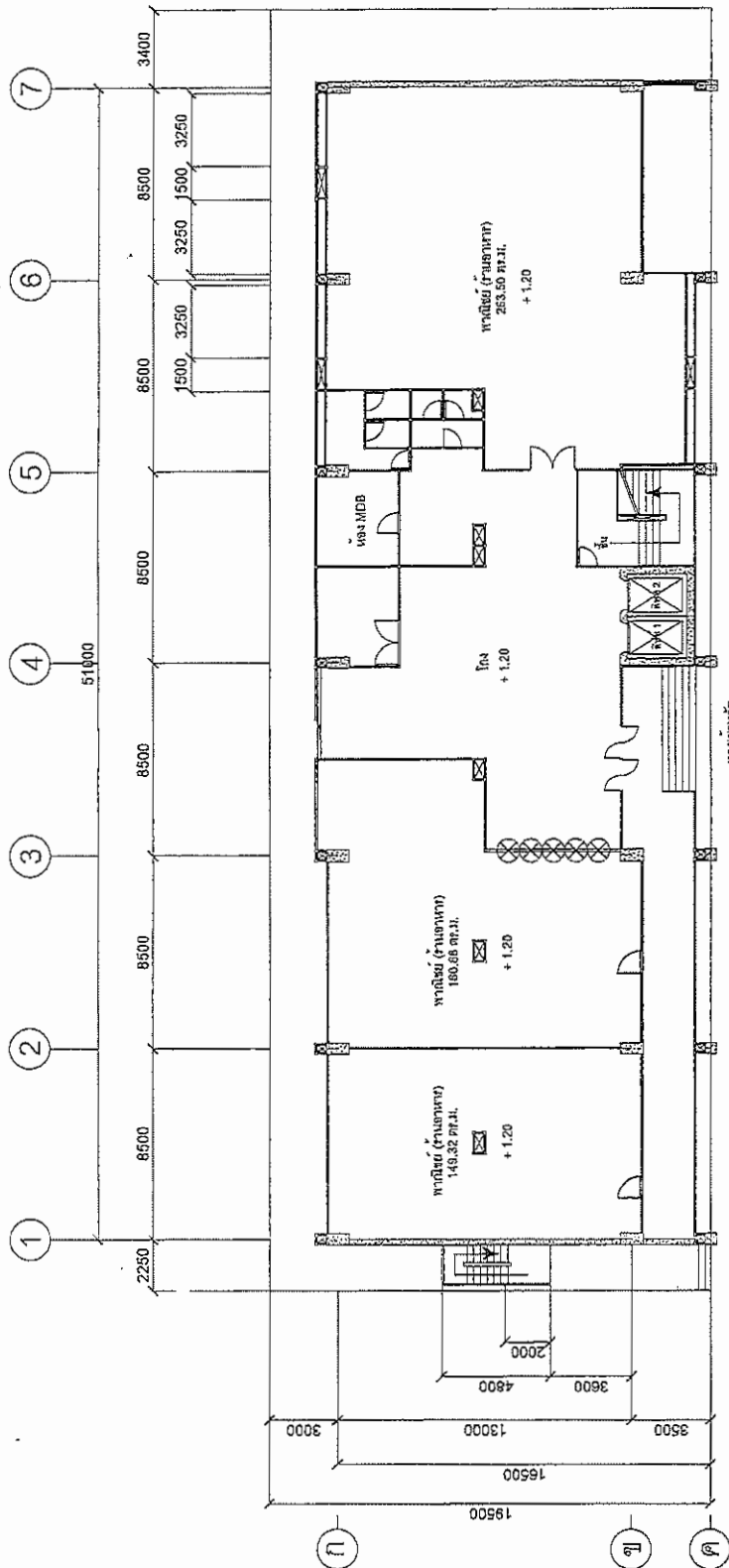
ทรัพย์สินที่ประเมิน



จุดถ่ายภาพ



REA/GL-0908/64



แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ 1 โถงและร้านค้า

อาคารโรงแรมโกลว์ ตรินิตี้ สิลอม
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



**Real
Estate
Appraisal**

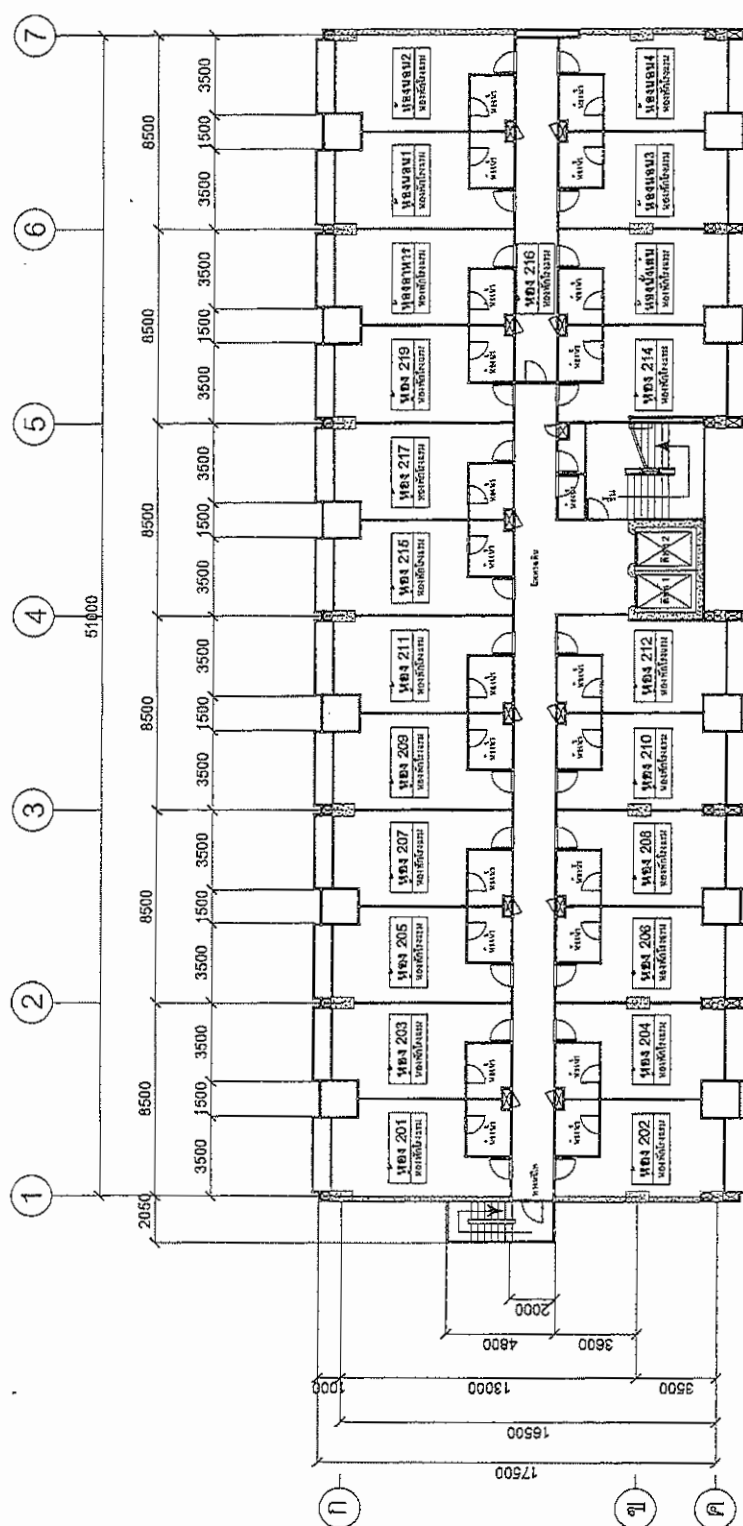
บริษัท เรียล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-0908/64



แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ 2 โถงทางเดินและห้องพักโรงแรม

อาคารโรงแรมโกลด์ ตรีนิตี้สโคม
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1

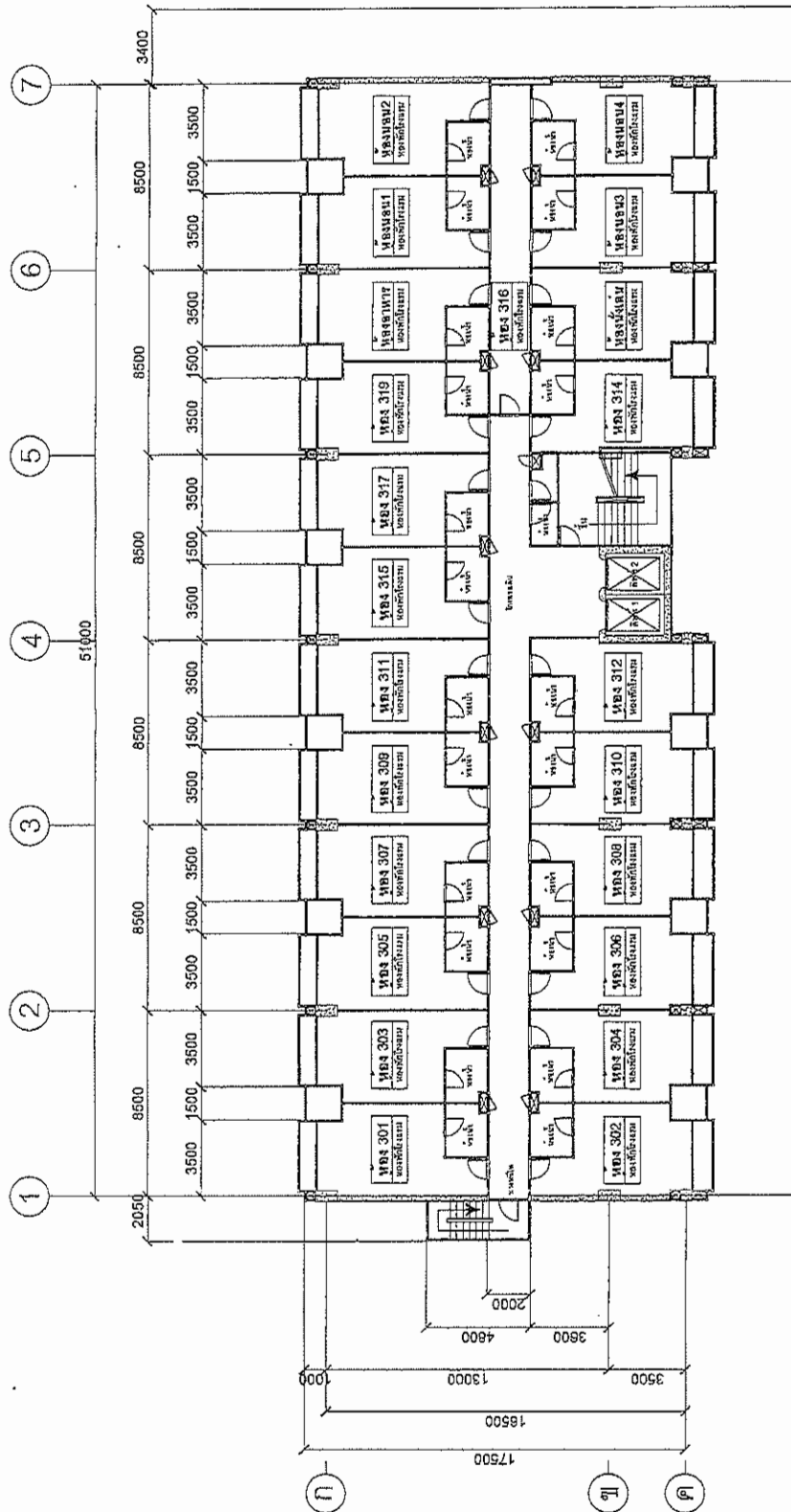


บริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN
ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-0908/64



แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ 3 โถงทางเดินและห้องพักรงแรม

อาคารโรงแรมโกลด์ ตรินิตี้ สิลอม
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



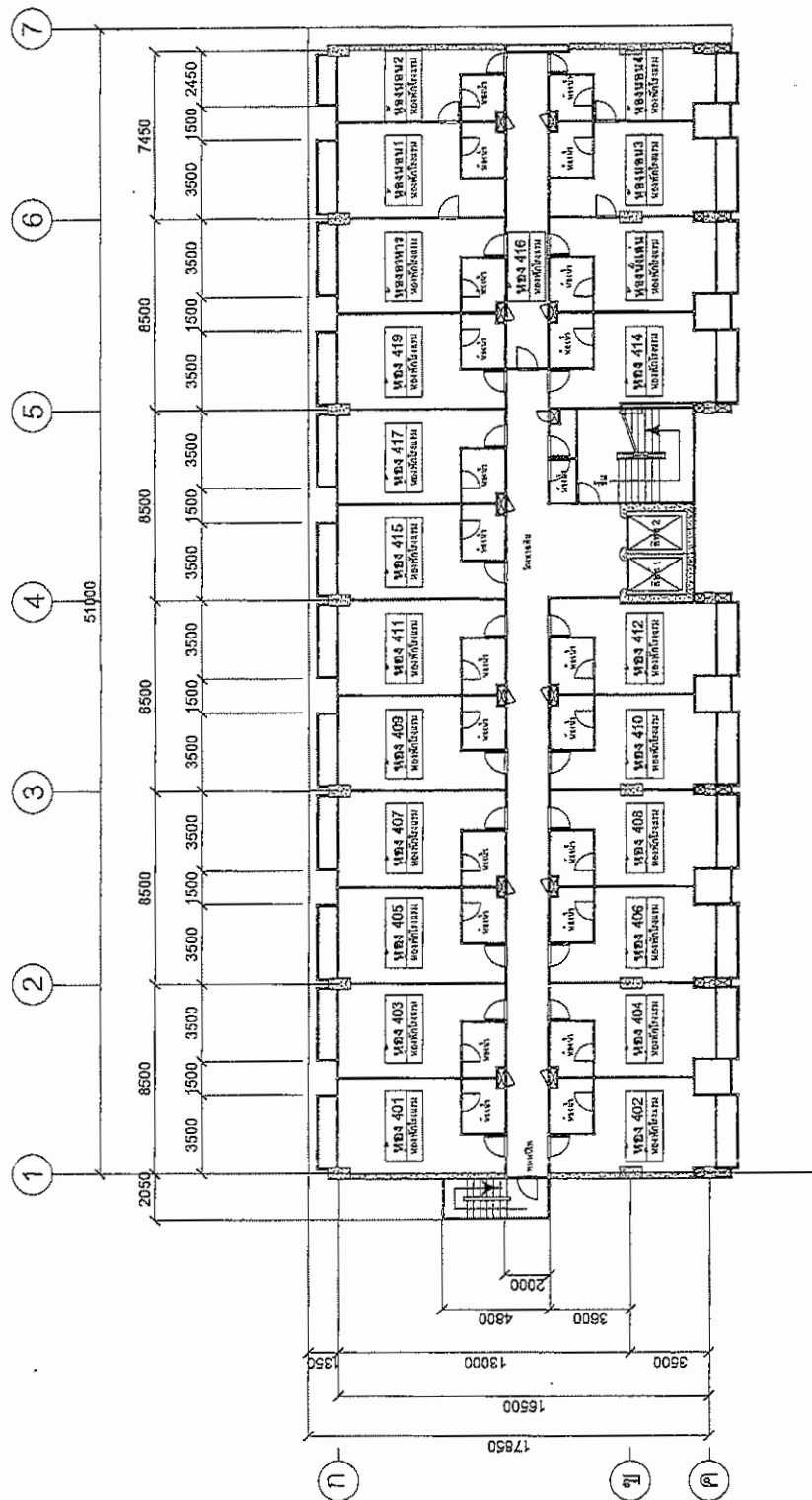
Real
Estate
Appraisal

บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN
ไม่เข้ามาตรฐาน : NOT TO SCALE

REA/GL-0908/64



แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลนพื้นที่ชั้น 4 โถงทางเดินและห้องพักรงแรม

อาคารโรงแรมโกลด์ ตรินิตี้ สิลอม
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



**Real
Estate
Appraisal**

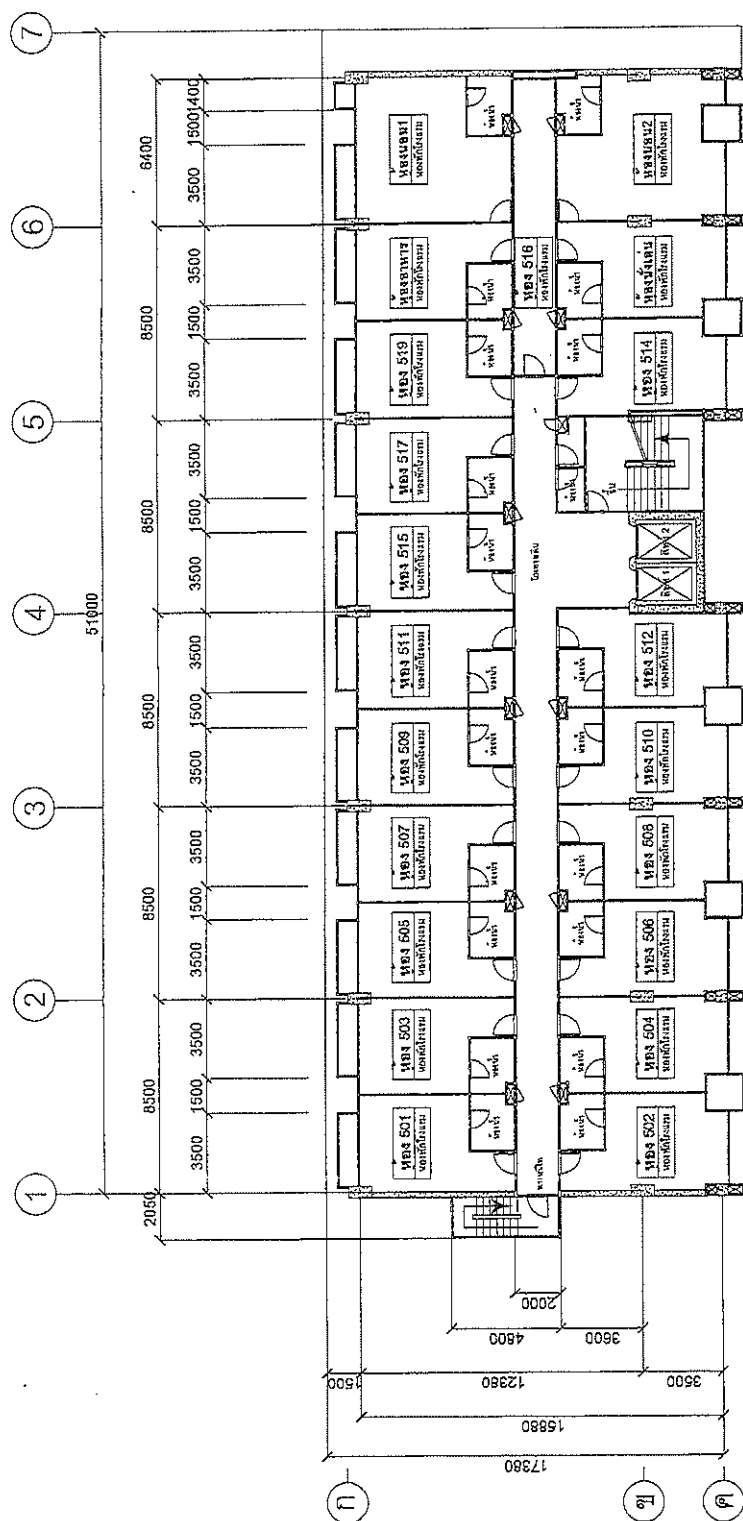
บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-0908/64



แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลเพิ่มขึ้น 5 กองทางเดินและห้องพักโรงแรม

อาคารโรงแรมโกลด์ ตรินิตี้ สโมสร
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1

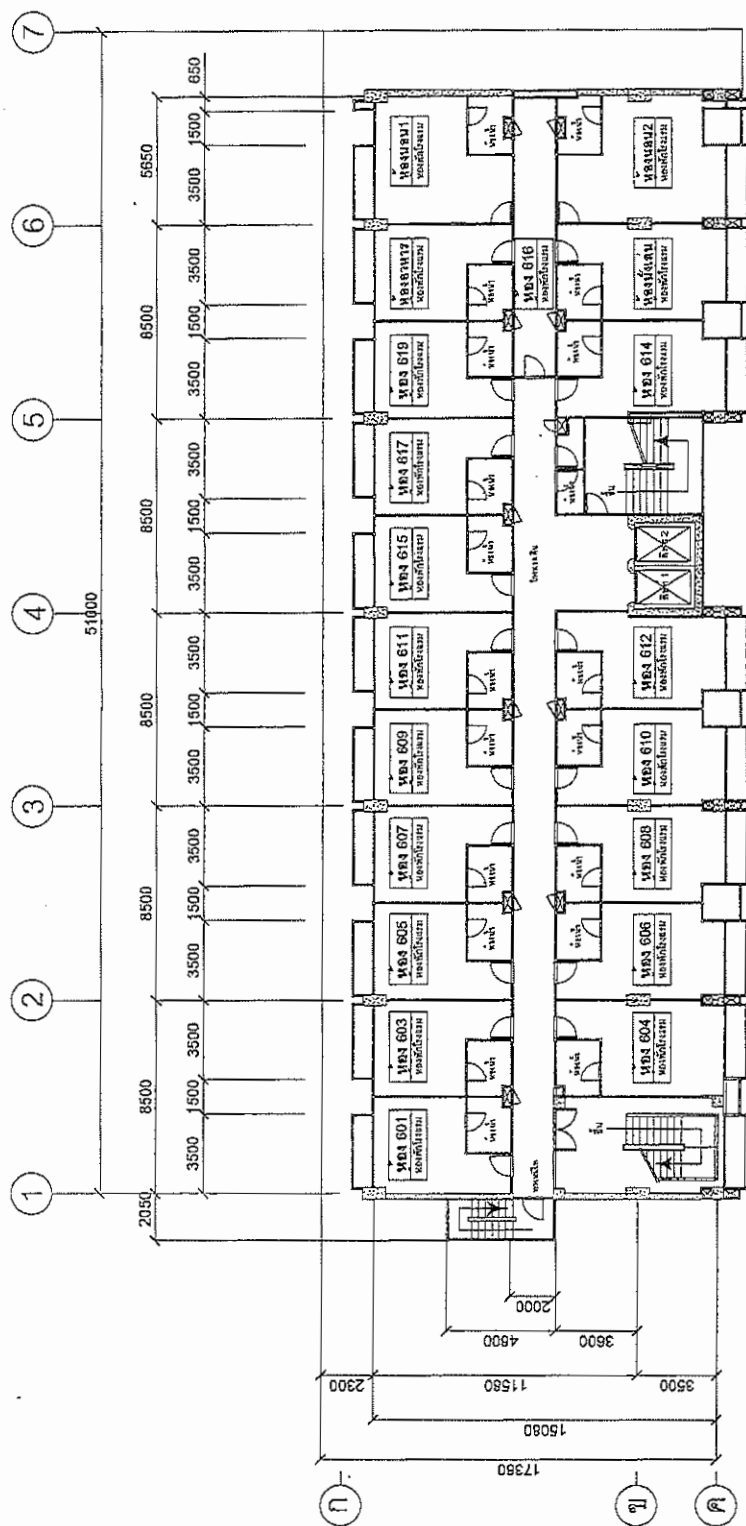


บริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN
ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-0908/64



แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

แปลเพิ่มขึ้น 6 โยงทางเดินและห้องพักโรงแรม

อาคารโรงแรมเกิลว์ ตรีนิตี้ สีสลม
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



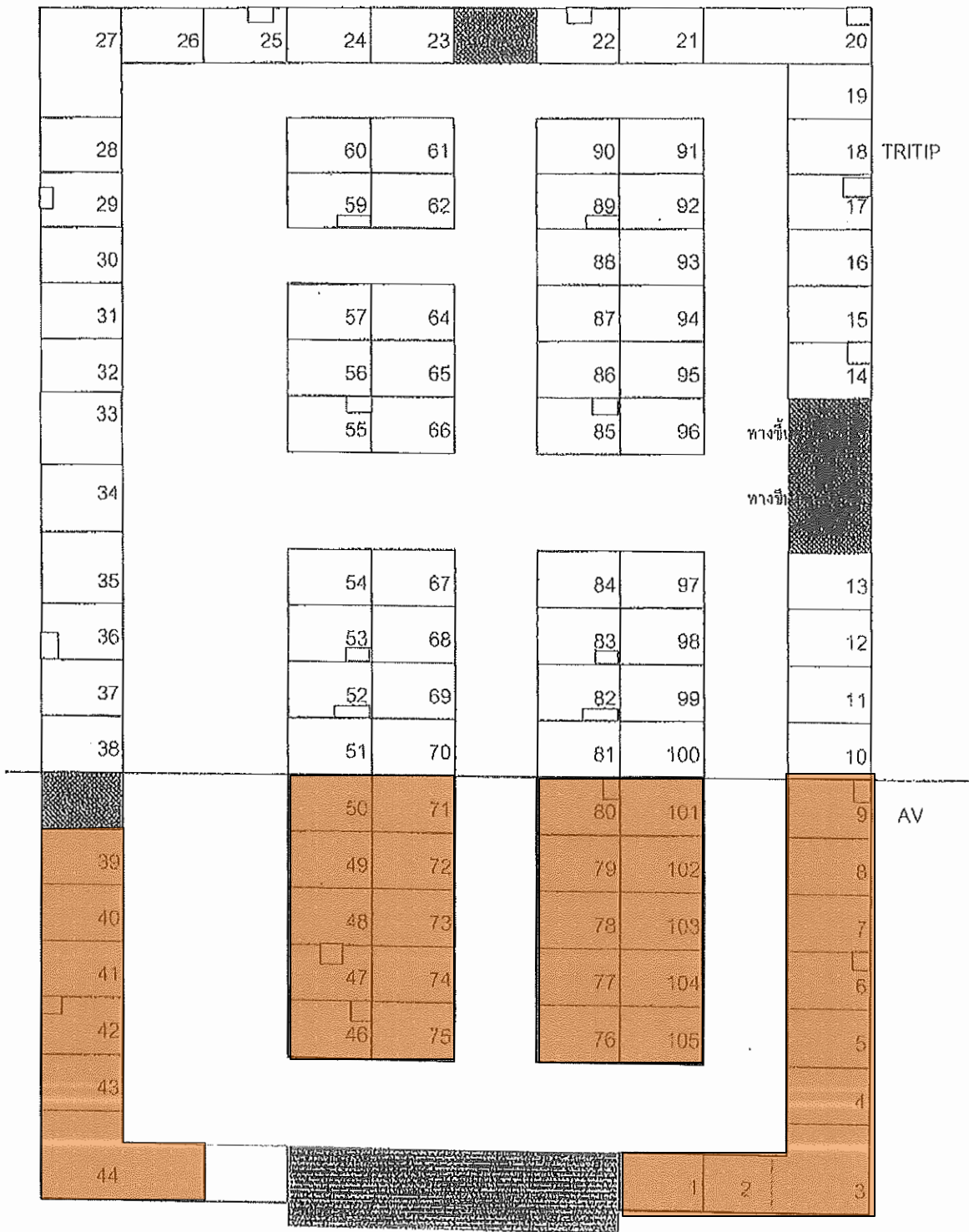
บริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-0908/64



พื้นที่พาณิชย์กรรม (มอลล์ 1 ล้าง) เลขที่ 425/128

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2



**Real
Estate
Appraisal**

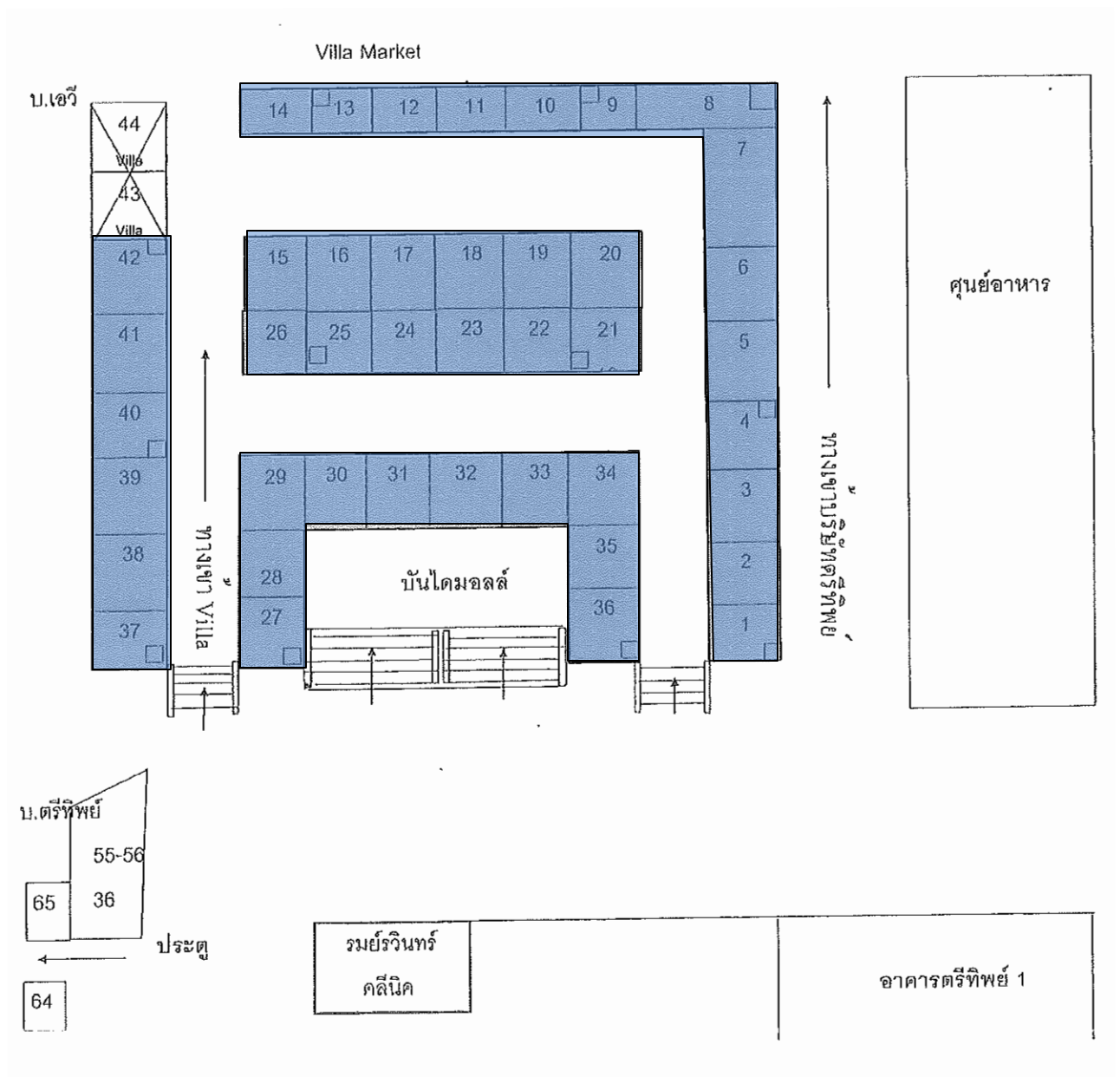
บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-0908/64



พื้นที่พาณิชยกรรม (มอลล์ 1 บน) เลขที่ 425/129

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2



**Real
Estate
Appraisal**

บริษัท เรอัล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

แสดง : SHOW

แปลนอาคาร : FLOOR PLAN

ไม่เข้ามาตราส่วน : NOT TO SCALE

REA/GL-0908/64



สภาพถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3
ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 3)



บริษัท เรอัล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co., Ltd.

REA/GL-0908/64

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพชอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพถนนโครงการตริยิตี คอมเพล็กซ์ (จุดถ่ายภาพที่ 6)



บริษัท รีเอล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co., Ltd.

REA/GL-0908/64

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 อาคารโรงแรมโกลว์ ตรินิตี้ สีลม



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / ส่วนโถงต้อนรับ



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / ส่วนโถงต้อนรับ



บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co., Ltd.

REA/GL-0908/64

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / ร้านอาหาร



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / ร้านอาหาร



สภาพภายในอาคารชั้นที่ใต้ดิน / ที่จอดรถ



บริษัท เรอัล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co., Ltd.

REA/GL-0908/64

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพทั่วไปภายในอาคาร ส่วนห้องพัก



สภาพทั่วไปภายในอาคาร ส่วนห้องพัก



บริษัท เรอัล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co. , Ltd.

REA/GL-0908/64

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

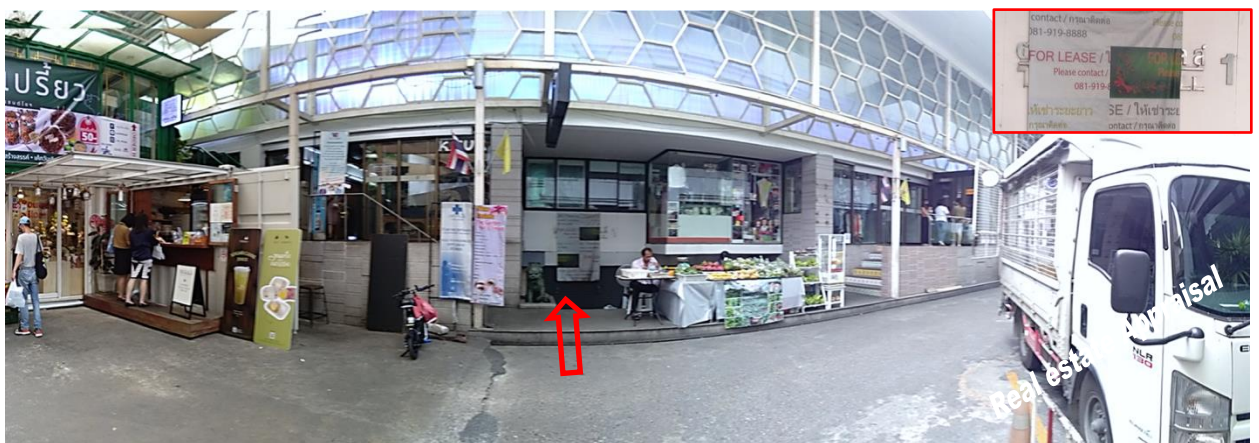
PHOTOGRAPHS



สภาพถนนโครงการตรินิตี้ คอมเพล็กซ์
ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 ห้องชุดพาณิชยกรรม ตรินิตี้มอลล์ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพถนนโครงการตรินิตี้ คอมเพล็กซ์
ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 ห้องชุดพาณิชยกรรม ตรินิตี้มอลล์ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพถนนโครงการตรินิตี้ คอมเพล็กซ์
ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 ห้องชุดพาณิชยกรรม ตรินิตี้มอลล์ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 9)



บริษัท เรอัล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co., Ltd.

REA/GL-0908/64

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์
ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 ห้องชุดพาณิชย์กรรม ตริณีดีมอลล์ 1



สภาพอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน
และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม)



บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co., Ltd.

REA/GL-0908/64

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในห้องชุดชั้นที่ 1 / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม)



สภาพภายในห้องชุดชั้นที่ 1 / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม)



บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co. , Ltd.

REA/GL-0908/64

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในห้องชุดชั้นที่ 1 / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม)



สภาพภายในห้องชุดชั้นที่ 1 / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม)

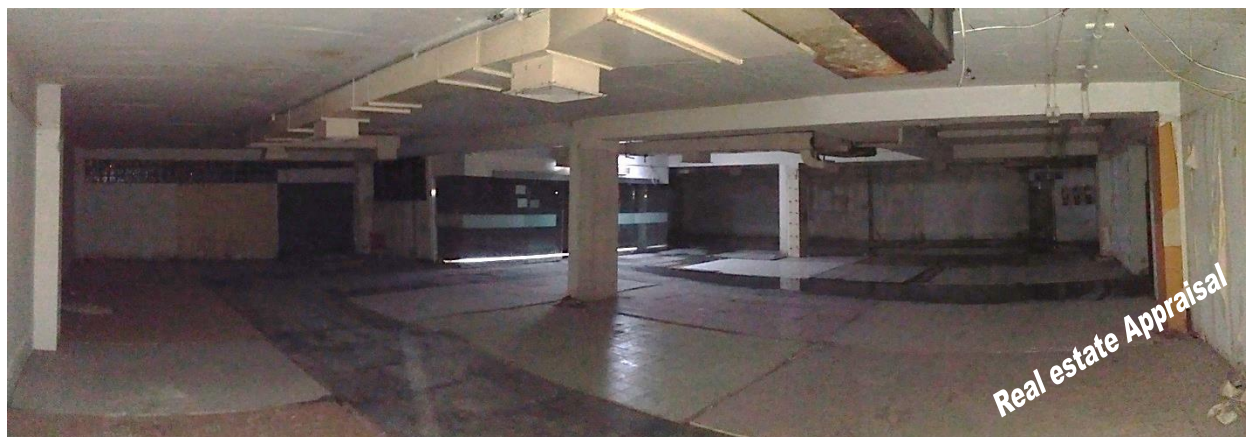


บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co. , Ltd.

REA/GL-0908/64

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS



สภาพภายในห้องชุดชั้นใต้ดิน / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชยกรรม)



สภาพภายในห้องชุดชั้นใต้ดิน / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชยกรรม)



บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด
Real Estate Appraisal Co. , Ltd.

REA/GL-0908/64

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PHOTOGRAPHS

ทรัพย์สินส่วนที่ 1
เอกสารสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน)

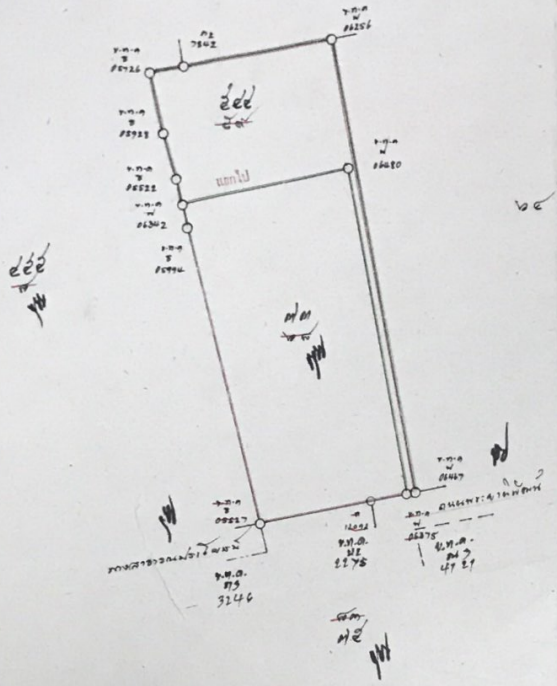
Wissenswertes

3127-215 5136 0646-4

ที่ดินรวม ๓๐ ไร่
 เลขที่ ๓๐ หน้าสำรวจ ๕๓๐
 ตำบล หนองบัวลำภู
 อำเภอ หนองบัวลำภู
 โฉนดที่ ๓๐๔๗
 เลข ๓๔ หน้า ๔๗

ที่จองแผนที่

มาตราส่วน = $\frac{0}{100}$



ลงชื่อ นาย... ผู้เขียนแผนที่

ลงชื่อ นาย... 12 ส.ธ. 2530

สารบัญจดทะเบียน

สารบัญแก้ไขทะเบียน

ลงชื่อ นาย... ผู้เขียนแผนที่
 ลงชื่อ นาย... ผู้ตรวจแผนที่
 ลงชื่อ นาย...

ประเภทที่ดิน	ประเภทการที่แก้ไข	เจ้าของที่ดิน			ผู้รับที่ดิน			เนื้อที่ดินที่ได้สัญญา	เนื้อที่ดินที่คงเหลือ	โฉนดใหม่			(๑) เลขที่ ที่สำนักงาน (๒) ลงวัน (๓) ประทับตรา
		(๑) ชื่อ (๒) ที่อยู่ (๓) สัญชาติ	(๑) ปีเกิด (๒) มารดา (๓) ภรรยา	(๑) ชื่อ (๒) ที่อยู่ (๓) สัญชาติ	(๑) ปีเกิด (๒) มารดา (๓) ภรรยา	(๑) ชื่อ (๒) ที่อยู่ (๓) สัญชาติ	(๑) ปีเกิด (๒) มารดา (๓) ภรรยา			รวม	เลข	โฉนด	
๑๕	โอนกรรมสิทธิ์	นาย...	นาง...	นาย...	นาง...	นาย...	นาง...	๖๖	๖๖	๖๖	๖๖	๖๖	๖๖
๑๖	โอนกรรมสิทธิ์	นาย...	นาง...	นาย...	นาง...	นาย...	นาง...	๖๖	๖๖	๖๖	๖๖	๖๖	๖๖
๑๗	โอนกรรมสิทธิ์	นาย...	นาง...	นาย...	นาง...	นาย...	นาง...	๖๖	๖๖	๖๖	๖๖	๖๖	๖๖

สแกนด้วย CamScanner

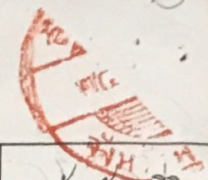
สารบัญแก้ไขเพียพี

[illegible]

สารบัญจดทะเบียน

วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้โอน		ผู้รับโอน		จำนวนที่ดิน ที่ได้สัญญา		จำนวนที่ดิน ที่คงเหลือ		โฉนดใหม่		เจ้าพนักงานที่ดิน
		ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	บิดา มารดา ภรรยา	ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	บิดา มารดา ภรรยา	ไร่	งาน	ไร่	งาน	รวม ที่ดิน	โฉนด ที่ดิน	
วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	รับโอน ที่ดิน	นางสาวอรุณกร จันทน์ (ภ.อ.อ.อ.)	—	นางสาวอรุณกร จันทน์ (ภ.อ.อ.อ.)	—	๑	๕๕	—	—	—	—	นางสาวอรุณกร จันทน์ (ภ.อ.อ.อ.)
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	ขาย ที่ดิน	บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ คอนกรีตเสริม เหล็ก	—	บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ จก.ก.	—	๑	๕๕	—	—	—	—	นางสาวอรุณกร จันทน์ (ภ.อ.อ.อ.)
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	ขาย ที่ดิน	บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ จก.ก.	—	นางสาวอรุณกร จันทน์ (ภ.อ.อ.อ.)	—	๑	๕๕	—	—	—	—	นางสาวอรุณกร จันทน์ (ภ.อ.อ.อ.)
วันที่ ๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	ขาย ที่ดิน	บริษัท ศรีวิชัย คอมเพล็กซ์ จก.ก.	—	นางสาวอรุณกร จันทน์ (ภ.อ.อ.อ.)	—	๑	๕๕	—	—	—	—	นางสาวอรุณกร จันทน์ (ภ.อ.อ.อ.)
วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๕	ขาย ที่ดิน	นางสาวอรุณกร จันทน์ (ภ.อ.อ.อ.)	—	นางสาวอรุณกร จันทน์ (ภ.อ.อ.อ.)	—	๑	๕๕	—	—	—	—	นางสาวอรุณกร จันทน์ (ภ.อ.อ.อ.)
วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๕	ขาย ที่ดิน	นางสาวอรุณกร จันทน์ (ภ.อ.อ.อ.)	—	นางสาวอรุณกร จันทน์ (ภ.อ.อ.อ.)	—	๑	๕๕	—	—	—	—	นางสาวอรุณกร จันทน์ (ภ.อ.อ.อ.)

สารบัญจดทะเบียน



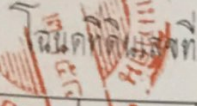
จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อตอน ตามสัญญา			เมื่อตอน คงเหลือ			รายการ เลขที่ จดทะเบียน ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตรา	ไว้	งาน	ตรา		
วันที่ ๒๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๐	เงิน	ทอริสเฟีย	ทอริสเฟีย								นางสาวจิราพร คลังบ้าน
วันที่ ๒๒ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๑	ขาย	พหลิม โปษยานนท์	บริษัท ตรีทิพย์คอมเพล็กซ์ คอมโตมิเนียม จำกัด								นายทพญชัย เกษมทวีศักดิ์
วันที่ ๑๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๒	เงิน กู้	บริษัท ตรีทิพย์คอมเพล็กซ์ คอมโตมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด สำนักงาน								(นางพวงพชร เจริญวิริยะภาพ)
วันที่ ๒๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	เงิน กู้	บริษัท ตรีทิพย์คอมเพล็กซ์ คอมโตมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด สำนักงาน								นางสาววิภากร เจริญสุข
วันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๔	เงิน กู้	บริษัท ตรีทิพย์คอมเพล็กซ์ (มดจวิ) จำกัด (มหาชน)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอมโตมิเนียม จำกัด								นายทพญชัย เกษมทวีศักดิ์
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๔	ขาย	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอมโตมิเนียม จำกัด	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอมโตมิเนียม จำกัด								นายทพญชัย เกษมทวีศักดิ์
วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๔	เงิน กู้	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอมโตมิเนียม จำกัด	ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงาน								นายทพญชัย เกษมทวีศักดิ์
วันที่ ๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๕	เงิน กู้	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอมโตมิเนียม จำกัด	ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงาน								นายทพญชัย เกษมทวีศักดิ์

ปีงบประมาณที่
๒๕๔๖ ก.พ. ๒๕๔๖

สำเนาสมุดทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๕ ๖)

48/04-๕๖ แผ่นที่ ๑

หน้า ก



43104

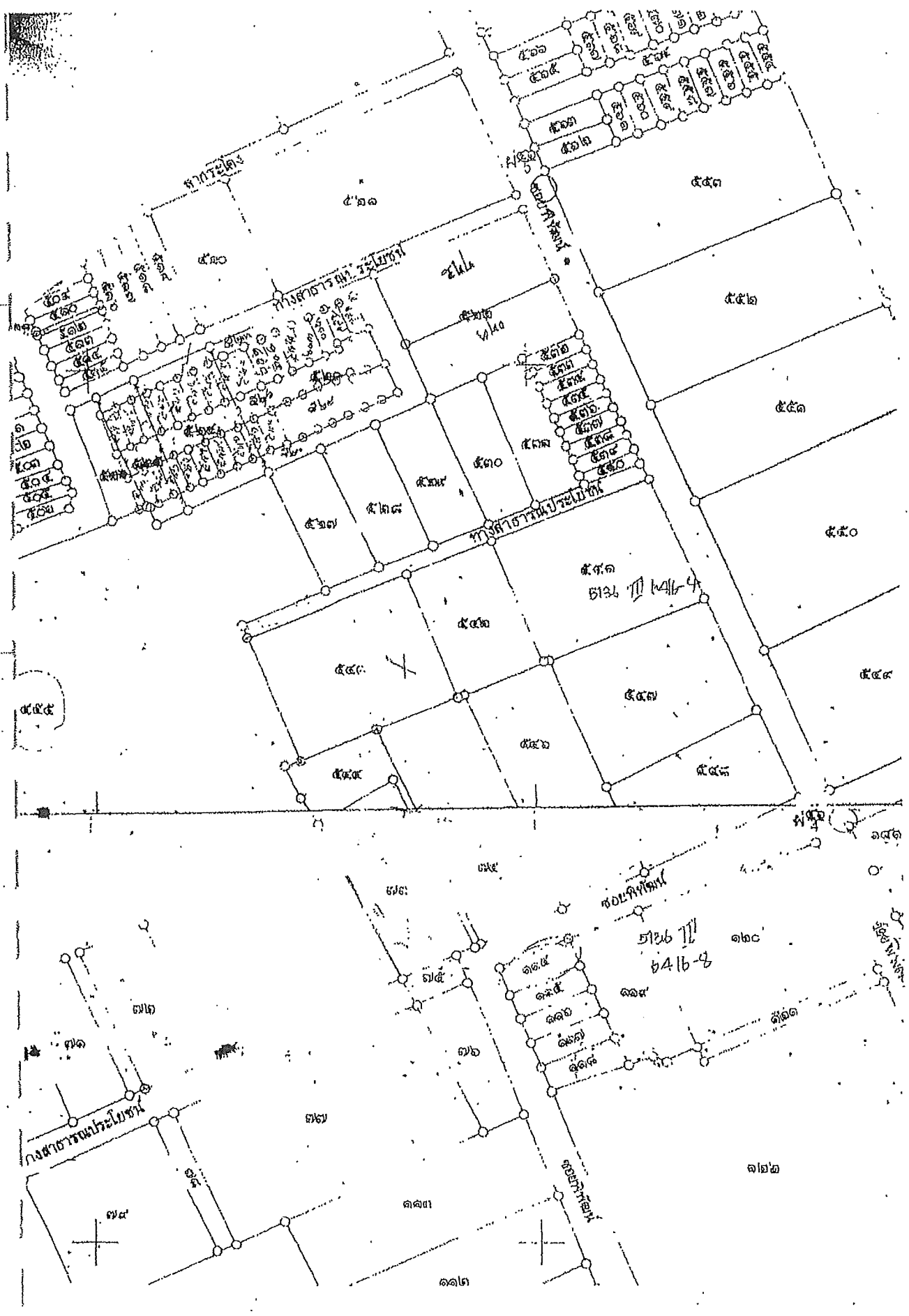
อำเภอ

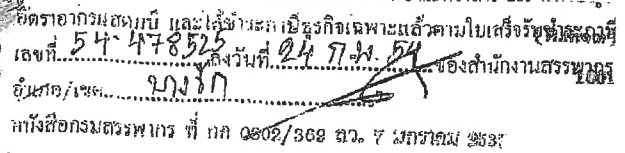
บางรัก

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ราคา ที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำตรา
				ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา		
วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2554	โอนจาก จำนวน สองโฉนด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ทวีตเกษตร จำกัด ผู้โอน			98 ² / ₁₀					 นายไพฑูริย์ ภักดีพร (นางรุ่งอรุณ ปิ่นแก้วบุรณ)
วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2554	ขายรวม สองโฉนด	บริษัท ทวีตเกษตร จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทวีต			98 ² / ₁₀					



[illegible]

ระหว่าง พระพิทักษ์วิจิตร เสนอขอ จำคุก
 อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ 425/15
 ตำบล/แขวง สัตตม อ.แก่งเซ็ด ขงก๊ก
 กับ กองทุนรวมของห้างหุ้นส่วนจำกัด
 อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารสยามฟาวเวอร์ เลขที่ 989
 วันที่ 24

ตามประกาศกระทรวง
 (โดยนายทศนิยม ปุณณนุเดช เสนอ) ผู้ขาย
 ตรอก/ซอย สิริจุลเสถียร ถนน - หมู่ที่ -
 จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ 02-235-4870-9
 ตามประกาศกระทรวง
 (โดยนายอรรถชัย ไชยพิทยกุล เสนอ) ผู้ซื้อ
 ตรอก/ซอย - หมู่ที่ - พระราม 1 หมู่ที่ -

คำแปล/เลขฯ : ปทุมวัน จำนวน/เขต ปทุมวัน

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นเป็นเงินค่าขายรวม ๖๕๓,๒๕๓ บาท

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามดังกล่าว เป็นเงินค่าขายรวม ๖๕๓,๒๕๓ บาท

ข้อ ๓. ขาย ที่ดินพร้อม โรงแรม เลขที่ ๓๓๓ หมู่ที่ ๕ ตำบล ๕๗๐๕๕ จังหวัดปทุมธานี

ข้อ ๔. และ ที่จอดรถหน้าอาคาร ขนาดเลขที่ ๖๕๕ หน้าถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๕. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้มาโดยชอบ

ข้อ ๖. ชำระเงินค่าเงินค่าธรรมเนียมการโอน

ข้อ ๗. ๐๐15329 ลงวันที่ 24 ก.พ. 2554 จำนวนเงินรวมทั้งเงิน 660,255,380 บาท ส่วนที่เหลือชำระเป็นเงินสด(ยกเว้นค่าส่งสายชำระค่าที่ดิน

ข้อ ๘. การจดทะเบียนชวชนได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือ 0.01 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 2(7)(ข) แห่งสัญญาฎาได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำเนาหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้า พยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจแล้วไม่จ่าย
12

หน้า ๒๕

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) ✓
(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) X
(ลงลายมือชื่อสหกรณ์) 12
(ลงลายมือชื่อสหกรณ์) 12

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว23/02/2554)
แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว23/02/2554

นางวรรณภา ศรีบุญญะ

กรมการที่ดิน

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 แผนที่ : 04 มาตรฐาน : 1:1000 เลขที่ดิน : 544

โซน : บล็อก : ล็อต/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)

(๑.๑.๒)



ท่าแห่งกิตติ

ที่ตั้งห้องชุด

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๑
ตำบล สลัม (สาทร)
อำเภอ บางรัก
จังหวัด กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

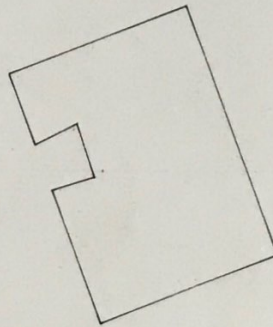
ห้องชุดเลขที่ ๔๒๕/๑๐๓
ชั้นที่ ๑๒
อาคารเลขที่ ๔๒๕
ชื่ออาคารชุด ครินทร์ คอยมเพ็ญ
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๔๒๕/๑๐๓

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่บริษัท ครีทีฟ คอมพิวเตอร์ คอนโคโนเนีย จำกัด ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่ ๑
ถนน สลัม
ตรอก/ซอย สวิจรสว ตำบล/แขวง สลัม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด



มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๓๕๖.๗๑ ตารางเมตร สูง ๓.๐๐ เมตร

อัตราส่วนแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน ๓๖ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบเอ็ด

(นายพร้อม พรหมจันทร์)
พนักงานเจ้าหน้าที่

๒๕

๒๓ -012891

๒ (นางศิริพรรณ ศรี)
๑๕
นายบรม สดเดชา
(นางอรุณ บุญณัฐ)

สารบัญชีจดทะเบียน

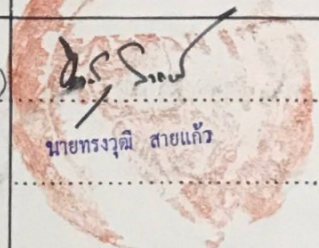
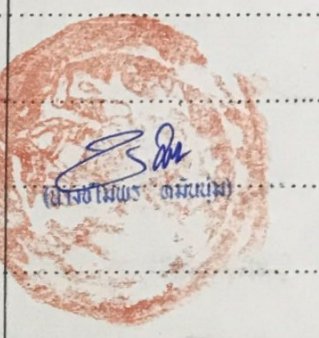
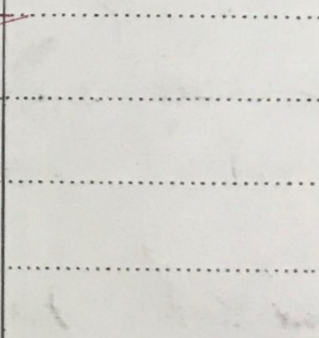
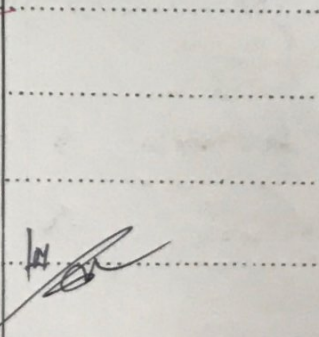
จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำบัตร
27 ต.ย. 2528	จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์ (นายอรรถชัย ขุนอินธุเร)
28 ต.ย. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงที่ 1 การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ต.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์ (นายอรรถชัย ขุนอินธุเร)
- 2 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงที่ 2 การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 2 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์ (นายอรรถชัย ขุนอินธุเร)
- 9 ก.ค. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ที่ดินแปลงที่ 3 การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 9 ก.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์ (นายอรรถชัย ขุนอินธุเร)
26 เม.ย. 2531	เงินจาก จำนองเป็น ประกันค่าง ที่	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(นางพวงเพชร เจริญวิริยะ)
หักชดเชยรับภาระหนี้จำนองตามสัญญาจำนอง ต.ว. 27 ต.ย. 2528 และรับหักชดเชยค่างเงินจำนอง ต.ว. 26 เม.ย. 2531 เป็นเงิน ๕ ล้านบาท หักเงินค่างเงินจำนอง ๑ ล้านบาท มีใบต่อหน้า				(นางพวงเพชร เจริญวิริยะ)

จังหวัด กทม. / ททท.

จกทกรเปียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจกทกรเปียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำที่ตรา
วันที่ ๑๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๒	ปลดจกทกร จกทกรน้องช	มหาวิทยาลัยราชภัฏ มหาวิทยาลัยราชภัฏ	มหาวิทยาลัยราชภัฏ มหาวิทยาลัยราชภัฏ	(นายอรรถสิทธิ์ บุญธรรม)
วันที่ ๑๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๒	จกทกรน้องช นาย ก. ก. ก.	มหาวิทยาลัยราชภัฏ มหาวิทยาลัยราชภัฏ	มหาวิทยาลัยราชภัฏ มหาวิทยาลัยราชภัฏ	นางสาวกัญญา ใจสุทนต์
วันที่ ๑๒ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๒	นาย ก. ก. ก. นาย ก. ก. ก.	มหาวิทยาลัยราชภัฏ มหาวิทยาลัยราชภัฏ	มหาวิทยาลัยราชภัฏ มหาวิทยาลัยราชภัฏ	นางสาวกัญญา ใจสุทนต์
วันที่ ๑๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๒	นาย ก. ก. ก. (นาย ก. ก. ก.)	มหาวิทยาลัยราชภัฏ มหาวิทยาลัยราชภัฏ	มหาวิทยาลัยราชภัฏ มหาวิทยาลัยราชภัฏ	นางสาวกัญญา ใจสุทนต์
วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๒	นาย ก. ก. ก. นาย ก. ก. ก.	มหาวิทยาลัยราชภัฏ มหาวิทยาลัยราชภัฏ	มหาวิทยาลัยราชภัฏ มหาวิทยาลัยราชภัฏ	นางสาวกัญญา ใจสุทนต์

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรมสิทธิห้องชุดเลขที่ ๒๕๕/๑๒๘ ชื่ออาคารชุด ตริวิทย์ ดอมเพดจ์ส์ อำเภอ นครฯ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำตบตรา
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	จำนองโฉนดที่ดิน รวมห้องที่อยู่	๑. นายอินทร์ภนอม เชิดมณูชาติ ๒. นางสาวอรนารก เชิดมณูชาติ	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	 นายทรงวุฒิ สายแก้ว
วันที่ ๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๗	โอนโฉนดที่ดิน รวมห้องที่อยู่	บริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	๑. นายอินทร์ภนอม เชิดมณูชาติ ๒. นางสาวอรนารก เชิดมณูชาติ ผู้โอน	 นายอินทร์ภนอม เชิดมณูชาติ
วันที่ ๑๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖	ขายรวมสองห้องชุด	๑. นายอินทร์ภนอม เชิดมณูชาติ ๒. นางสาวอรนารก เชิดมณูชาติ	บริษัท ทริวิทย์ แอสเซท จำกัด	 นายอินทร์ภนอม เชิดมณูชาติ
วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖	จำนองโฉนดที่ดิน รวมสองห้องชุด	บริษัท ทริวิทย์ แอสเซท จำกัด	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง	 นายอินทร์ภนอม เชิดมณูชาติ

มีใบต่อแผ่นที่ ๒

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรรมสิทธิ์ที่ดินเลขที่ ๑๑๕/๒๕๔ ชื่ออาคารชุด ครีนิค คอมเพล็กซ์ อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำตรา
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	ขายเฉพาะส่วน รวมสองห้องชุด	๑. นายอินทร์นอม เรียมบุราติ	นายอินทร์นอม เรียมบุราติ	(นายรุ่งอรุณ ปิ่นสมุทร)
		๒. นางอรนารถ เรียมบุราติ นางอรนารถ เรียมบุราติ รอยของชุดเฉพาะส่วนของทนาย นายอินทร์นอม เรียมบุราติ เพื่อยุติ ส่วนของชุดของเดิม นางสาวอรนารถ เรียมบุราติ บิดกับโคจกจะเปี่ยมธรรมธนา จึงใช้คำทนายทนายว่า "นาง"		
วันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	ขาย รวมสองห้องชุด	นายอินทร์นอม เรียมบุราติ	บริษัท ครีนิค แอสเซท จำกัด	(นายรุ่งอรุณ ปิ่นสมุทร)
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	จำนอง รวมสองห้องชุด	บริษัท ครีนิค แอสเซท จำกัด	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง	(นายรุ่งอรุณ ปิ่นสมุทร)
วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๔	โอนจากจำนอง รวมสองห้องชุด	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย	บริษัท ครีนิค แอสเซท จำกัด ผู้โอน	(นายพล สร้อยทอง)
วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๔	ขายรวมสอง ห้องชุด	บริษัท ครีนิค แอสเซท จำกัด	กองประมวลส่งหาทรัพย์สินที่ดิน	(นายพล สร้อยทอง)

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

(๑.๒)



ท่าแห่งขัณฑ์

๕๓๐

โฉนดที่ดินเลขที่ (สำหรับ)

ตำบล

อำเภอ

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ที่ตั้งห้องชุด

เลขที่/ตึกที่ ๔๒๕/๑๖๔

ชั้นที่ ๗

อาคารเลขที่ ๔๒๕

ชื่ออาคารชุด ตรีนต คอมเพล็กซ์

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๔๒/๒๕๓๐

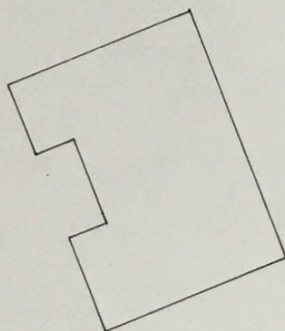
ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ บริษัท ทวีทรัพย์ คอมมูนิตี้ คอนโดเนียม จำกัด ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๔๒๕ หมู่ที่

ถนน

ตรอก/ซอย สิริอุดมสุข ตำบล/แขวง สลิม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนผังห้องชุด



มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐

เพื่อที่ประมาณ ๓๓๓.๕๘ ตารางเมตร สูง ๓.๖๗ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน ๖๔ ส่วน ใน ๑๐๐ ส่วน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบเอ็ด



(นายพร้อม พรหมจิตต์)
พนักงานเจ้าหน้าที่

(นางศิริพรรณ สวัสดิ์)

(นายพรม สวัสดิ์)

(นายอารักษ์ ขุนพันธ์)

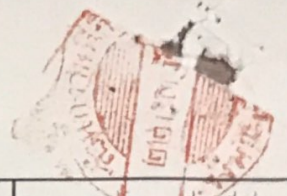
หัวหน้าการ

123

๒๓ -012892

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

สารบัญจดทะเบียน



จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำตรา
27 ต.ย. 2528	จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทวีชัย คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง ตั้งขึ้นแปลงมีการจำนองยังคงมีอยู่ ตามสัญญา จำนอง ค.ว. 2-7-ต.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์ (นายอรรถชัย บุณยเกียรติ)
28 ต.ย. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทวีชัย คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	1 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง เพิ่มเติมแปลงการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ต.ย. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์ (นายอรรถชัย บุณยเกียรติ)
- 2 พ.ค. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทวีชัย คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง เพิ่มเติมแปลงการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 2 พ.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์ (นายอรรถชัย บุณยเกียรติ)
- 9 พ.ค. 2528	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์ เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท ศรีทวีชัย คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง เพิ่มเติมแปลงการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่ - 9 พ.ค. 2528	(ลงชื่อ) นายจเร กุลทนันทน์ (นายอรรถชัย บุณยเกียรติ)
26 เม.ย. 2531	เงินจาก นองเป็น ประกัน ที่	บริษัท ศรีทวีชัย คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	(นางพวงเพชร เจริญวิริยะภาพ) (นายอรรถชัย บุณยเกียรติ)
ห้องชุดนี้รับภาระหนี้จำนองตามสัญญาจำนอง ค.ว. 27 ต.ย. 2528 และบันทึกข้อตกลงตั้งเงินจำนอง ค.ว. 26 เม.ย. 2531 เป็นเงิน ๕ ล้านบาท ๕ แสน ๕ หมื่น ๕ พัน ๕ ร้อย บาท				มีใบต่อแผ่นที่ ๑ (นางพวงเพชร เจริญวิริยะภาพ)

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

หน้า ก.

กรมสิทธิห้องชุดเลขที่ ๔๒๕/๑๒๕ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำบัตร
วันที่ ๑๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๖	จดทะเบียน โฉนดจำนอง	ธนาคารกรุงไทย จำกัด	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด	(นายอรรถสิทธิ์ ขุนอินทร์)
	โฉนดจำนอง		โฉนดจำนอง จำกัด	
			ห้องชุดนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญา จำนวนฉบับเลขวันที่ ๒๗ มี.ย. ๒๕๓๖ โดยบันทึกข้อตกลงปล่อยค้ำจำนองลง วันที่ ๓๐ พ.ย. ๒๕๓๖	
วันที่ ๒๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๖	จดทะเบียน โฉนดจำนอง	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด	นางสรเกียรติ ใจสุท
	โฉนดจำนอง	โฉนดจำนอง จำกัด	โฉนดจำนอง	
วันที่ ๒๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๔	จดทะเบียน โฉนดจำนอง	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด	(นายอรรถสิทธิ์ ขุนอินทร์)
	โฉนดจำนอง	โฉนดจำนอง จำกัด	โฉนดจำนอง	
วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๕	จดทะเบียน โฉนดจำนอง	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงไทย จำกัด	นายอรรถสิทธิ์ ขุนอินทร์
	โฉนดจำนอง	โฉนดจำนอง จำกัด	โฉนดจำนอง	
			ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด บัดนี้ ไม่ประสงค์เป็นบริษัทมหาชนแล้ว จึงใช้ชื่อ ใหม่ว่า "ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)"	

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรรมสิทธิ์ที่ออกเลขที่ ๔๒๕/๑๒๕ ให้อาคารชุด ชั้นที่ ๑๐ เมล็ดข้าวเจ้า อำเภอ...

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำตำแหน่ง
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	จำนองเงิน ประกันรวม สองห้องชุด	๑. นายอินทร์ กอนม เชิดมุนท์ ๒. นางสาวอรนารถ เชิดมุนท์	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	นายทรรณวิ สายแก้ว
วันที่ ๒ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนฝากจำนอง รวมสองห้องชุด	บริษัทธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	๑. นายอินทร์ กอนม เชิดมุนท์ ๒. นางสาวอรนารถ เชิดมุนท์ ผู้โอน	นายทรรณวิ สายแก้ว
วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	ขายรวมสองห้องชุด	๑. นายอินทร์ กอนม เชิดมุนท์ บริษัท ทวีนิติ แอสเซท จำกัด ๒. นางสาวอรนารถ เชิดมุนท์		
วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	จำนองเงินประกัน รวมสองห้องชุด	บริษัท ทวีนิติ แอสเซท จำกัด	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง	

มีใบต่อแผ่นที่

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ)

กรมที่ดินท้องที่เลขที่ ๑๑๕/๑๑๔ ชื่ออาคารชุด ครันที คอมเพล็กซ์ อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำที่
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	รายละเอียด รวมสองห้องชุด	๑. นายอินทร์นอม เรียมบุษชาติ	นายอินทร์นอม เรียมบุษชาติ	(นายรุ่งอรุณ ปิ่นสมบูรณ์)
		๒. นางอรนารถ เรียมบุษชาติ นางอรนารถ เรียมบุษชาติ ชายของชุดจดทะเบียนของนาย นายอินทร์นอม เรียมบุษชาติ เมื่อนั้น ส่วนของชุดจดทะเบียน นางสาวอรนารถ เรียมบุษชาติ บัณฑิตใจจะเขียนเลขรวมแล้ว จึงใช้คำทักทายว่า "นาง"		
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	รวม รวมสองห้องชุด	นายอินทร์นอม เรียมบุษชาติ	บริษัท ครันที แอสเซท จำกัด	(นายรุ่งอรุณ ปิ่นสมบูรณ์)
วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑	จำนวนเป็นประกัน รวมสองห้องชุด	บริษัท ครันที แอสเซท จำกัด	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ผู้รับจำนอง	(นายรุ่งอรุณ ปิ่นสมบูรณ์)
วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๔	โอนจากจำนอง รวมสองห้องชุด	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย	บริษัท ครันที แอสเซท จำกัด ผู้ไถ่ถอน	(นายพงศ์ สร้อยทอง)
วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๔	ขายรวม สองห้องชุด	บริษัท ครันที แอสเซท จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ครันที	(นายพงศ์ สร้อยทอง)

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก



กระทรวงพาณิชย์
เลขที่ 4-474/536
วันที่ ๒๕
ฉบับที่ ๒๕
นางสาวสมศรี ๒๕๓๗
๒๕๓๗

หนังสือสัญญาขายห้องชุดรวมสอง ห้องชุด

ตำแหน่งที่ดิน
โฉนดที่ดินเลขที่ 530

ตำบล สาทร
อำเภอ บางรัก
จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ระหว่าง บริษัทตรีนิดี แอสเซทจำกัด
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 425/15
ตำบล/แขวง สลิมน อำเภอ/เขต บางรัก

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีนิดี(โดย
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม

วรรณจำกัด)
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น เลขที่ 989
24 อำเภอ/เขต ปทุมวัน

ตำบล/แขวง ปทุมวัน
ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายกันดังต่อไปนี้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมวรรณ

จำกัด) เป็นเงิน 124,000,000.00 บาท

ข้อ ๑. ผู้ซื้อ (เงินหนึ่งร้อยยี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน)
ข้อ ๒. ผู้ซื้อ ห้องชุด ตามที่กล่าวในข้อ ๑. จาก บริษัทตรีนิดี แอสเซทจำกัด
ข้อ ๓. ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129 ได้มาโดย ซ่อมแซมเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2551
ข้อ 4. ในสัญญาจะบันทึกพื้นที่ดินส่วนกลาง ตามหนังสือรับรองที่เลขที่ ๑๑๓/๒๕๕๑ ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554
ข้อ ๕. ชำระเงินเรียบร้อยแล้ว โดยผู้ขายรับว่าได้รับเงินครบถ้วนแล้ว

0015316,0015323, 0015324,0015325,0015326,0015329 ลง 24 ก.พ.2554 รวมเงิน 660,255,380.บาท ส่วนที่เหลือชำระเป็นเงินสด

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

ข้อ ๗. (หลักที่ส่งขายชำระค่าซื้อที่ดินและอาคารชุด) บริษัทขายตามรายงานการประชุมครั้งที่ 2/2554 ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์

2554 หนังสือสัญญาฉบับนี้จัดทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ สำหรับผู้ซื้อหนึ่งฉบับ

(จากนี้สำหรับ) สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลง 23/02/2554)

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลง 23/02/2554)

เจ้าพนักงานที่ดิน
๒๕ ก.พ. ๒๕๕๔
(ลงชื่อ)

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)
(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)
(ลงลายมือชื่อพยาน)
(ลงลายมือชื่อพยาน)
(ลงชื่อ)



ประทับตราประจำกรมการค้าภายใน



ข้าพเจ้าผู้รับจ้าง..... ได้ให้สัตยาบันต่อ
ใบรับจ้าง..... และได้มอบหมายให้.....
ไว้แทนข้าพเจ้าโดยชอบด้วยกฎหมาย
และต่อหน้าของข้าพเจ้า

[Signature]

หนังสือสัญญา จ้างงานก่อสร้างอาคาร.....
เมื่อวันที่..... ๒๕ ก.พ. ๒๕๕๕ พ.ศ.....

ตำแหน่งที่ดิน..... ที่ตั้งห้องชุด.....
โฉนดที่ดินเลขที่..... 530..... ห้องชุดเลขที่ 425/128, 425/129..... อาคารเลขที่..... 425
ตำบล..... สีลม (สาทร)..... ชื่ออาคารชุด..... ดรีมดี คอมเพล็กซ์.....
อำเภอ..... บางรัก..... ทะเบียนอาคารชุดเลขที่..... 8/2531.....
จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... เนื้อที่ประมาณ..... 342.81, 333.08..... ตารางเมตร

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

ระหว่าง..... บริษัท ดรีมดี แอสเซท จำกัด..... ผู้..... จ้างงาน..... อายุ..... ปี..... สัญชาติ..... ไทย.....
..... ๕ โฉนดที่ดิน..... กรุงเทพมหานคร.....
บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... 425/15..... ซอย..... สิริจุลเสวก.....
ถนน..... สีลม..... ตรอก/ซอย..... ตำบล..... สีลม.....
อำเภอ..... บางรัก..... จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... โทรศัพท์.....

กับ..... ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย..... ผู้..... รับจ้างงาน..... อายุ..... ปี..... สัญชาติ.....
(โดย..... นายคมสัน มัสโอดี..... แทน)
บุตร..... อยู่ที่บ้าน อาคารคิวอีสต์ อโศก ชั้น 21..... เลขที่..... 66..... หมู่ที่..... -.....
ถนน..... สุขุมวิท 21..... ตรอก/ซอย..... ตำบล..... คลองเตยเหนือ.....
อำเภอ..... วัฒนา..... จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... โทรศัพท์..... (02) 650-6999.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้..... จ้างงาน.....
ข้างบนนี้ให้แก่..... ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย.....
บาทถ้วน โดยไม่มีดอกเบี้ย

ข้อ ๒. ผู้..... รับจ้างงาน.....
ในข้อ ๑. จาก.....

ข้อ ๓. ผู้จ้างงานตกลงจ้างงานห้องชุดดังกล่าวข้างบนนี้แก่ผู้รับจ้างงาน เพื่อเป็นประกันหนี้สินทุกชนิดของผู้จ้างงาน และ/หรือ
บริษัท ดรีมดี แอสเซท จำกัด..... ที่มีต่อ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย.....

ข้อ ๔. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามบันทึกต่อท้ายสัญญาจ้างงานทุกประการ และให้ถือว่าบันทึกต่อท้ายสัญญา
จ้างงานเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาจ้างงานด้วย

ข้อ ๕. ทั้งสองฝ่ายให้ตกลงยินยอมให้ผู้รับจ้างงานเป็นผู้ถือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรายนี้ ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจ้างงาน



411

(๒.๖. ๓๓)

หนังสือดำเนียรราชทะเบียนนิติบุคคลอากรชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๒๓ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๗

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคล
อากรชุดตามพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่ ๔/๒๕๓๗
เมื่อวันที่ ๒๓ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๗ โดยมีรายละเอียดดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอากรชุด " บริษัท หอมเนตร "

๒. มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนบุคคล และให้อำนาจ
กระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามข้อบังคับและตามมติของเจ้าของรวม
ภายในบังคับของพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ บ้านเลขที่ ๑๔ หมู่ที่ ๑
ถนน สีลม แขวง / เขต ๑๐ / ราชบุรี ถนน / แขวง สีลม
อำเภอ / เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ ๒๕๔๖๑๔ - ๓

(๓๓๓) ...พนักงานเจ้าหน้าที่



ตำแหน่ง ...
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุดทรินิทีคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

ชื่อและสำนักงาน

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

ชื่อ นิติบุคคลอาคารชุดทรินิทีคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

สำนักงาน 425/15 อาคารชุด ทรินิที คอมเพล็กซ์ ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

วัตถุประสงค์

ข้อ 2. วัตถุประสงค์ นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ทรินิที คอมเพล็กซ์ โดยมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของรวมภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ดังต่อไปนี้

- (1) จัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด
- (2) ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้อยู่ในลักษณะที่เจ้าของร่วมใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้สม่ำเสมอ
- (3) กว้านดินทิ้งทางแห่งและอาณัติบุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของรวมทั้งหมด
- (4) ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของรวมภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวมทั้งการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ชื่อ แลคเบิ้ลยอน โอน หรือรับโอน เช่าหรือให้เช่า เช่าซื้อหรือให้เช่าซื้อ จำนองหรือรับจำนอง จำนำหรือรับจำนำ ขายหรือจำหน่ายซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนดำเนินการอื่นบรรดาที่เกี่ยวข้องหรือเนื่องในการจัดการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ด้วย เช่น เช่าสถานที่เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 3. การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม เพื่อให้นิติบุคคลนี้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น เว้นแต่ที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้เจ้าของห้องชุดรวมออกค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายตามส่วนที่ใคร่รับประโยชน์ เจ้าของร่วมจะต้องรวมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่ต่อห้องชุด เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น
- (2) ค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่อยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมต้องรวมกันออกค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษา เช่น ภาษีจางงานภารโรง ค่าทำความสะอาด และค่าซ่อมแซมเล็กน้อยเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน ค่าเช่าสำนักงาน และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด

- (3) ทำใช้จำนวนในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย ถ้าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (เดิมหมายถึงเจ้าของร่วม) ในการจัดหาสิ่งจำเป็นน้อยๆ ห้ามมิให้รายจ่ายที่เกินกว่าหนึ่งร้อยบาทในทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) เจ้าของร่วมตามข้อ ๖ (ก) ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายทุนตบารุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนที่ละเมิด การใช้ประโยชน์ และจะต้องเสียค่าใช้จ่ายครึ่งหนึ่งของค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจัดการการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนที่ใช้ประโยชน์ตาม ข้อ ๖ (ก)
- (5) ทำใช้จำนวนตามข้อ 3 (1), (2), (3) ไม่ได้อ้างอิงกับเจ้าของร่วมที่มีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหมายเลข 425/6, 425/7, 425/8, 425/9 รวม 4 ห้องชุด

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 4. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทั้งหลายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสิ้น เว้นแต่การดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม
- (1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนหนึ่ง ทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
 - (2) การซื้อขายสิ่งหาทรัพย์สิน หรือการรับโอนสิ่งหาทรัพย์สิน ซึ่งมีค่าการะกิดกับในทรัพย์สินส่วนกลาง
 - (3) การแก้ไขข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
 - (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
 - (5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่มิใช่สิ่งหาทรัพย์สิน
 - (6) การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมด หรือเป็นบางส่วน
 - (7) การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดบัญญัติให้กระทำโดยพลการเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 5. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล เจ้าของของห้องชุดใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ในชุดตนได้ตามกฎหมายแห่งและตามข้อ (ก) เว้นแต่
- (1) การกระทำที่ใดๆ ก็ตามจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างหลักอาคาร การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร
 - (2) ทำการค้าขาย จัดตั้งสถานที่เลี้ยงเด็ก โรงเรียน สถานที่ประกอบอาชีพอื่นซึ่งมีภัยถึงภัย หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ เจ้าของร่วมอื่นในห้องชุด
 - (3) เลี้ยงสัตว์นอกอาคาร หรือเลี้ยงสัตว์ในอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมอื่นใด
 - (4) การกระทำที่ใดๆ ก็ตามจะเป็นการกระทบการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น
 - (5) เจาะรูพื้น หรือเจาะรูฝาผนัง หรือฉีกทึ้งต่อเติมสิ่งใด ที่อาจทำให้พื้นหรือฝาผนังชำรุดหรือเสียหาย

ข้อ 6. การใช้ทรัพย์สินกลาง

(ก) เจ้าชงร่วมทีมกรรมสิทธิ์ในท้องที่หมายเลข 425/6, 425/7, 425/8, 425/9. รวม 4
ท้องที่ สละสิทธิ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ย่นวัน โครงสร้างหลักของอาคาร, ถนนและทางเข้า-
ออกรถยนต์ขึ้น 1 รอบอาคาร, รั้วโดยรอบอาคาร, ระแนงแสงสว่างบนถนนขึ้น 1 รอบอาคาร และ การ
รักษาความปลอดภัยขึ้น 1 รอบอาคาร

(ข) เว้นแต่ที่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เจ้าของรมมีสิทธิใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้อย่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม หรือจะใช้ผ่านนิติบุคคลสาธารณะก็ได้ เว้นแต่

- (1) ก่อสร้างเพิ่มเติมอันมีผลต่อทรัพย์สินกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคาร
- (2) ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่การใช้ทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมอื่น
- (3) กีดขวาง รบกวน การใช้ทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมอื่น
- (4) ทำให้ทรัพย์สินกลางสลาย เป็นที่รังเกียจแก่เจ้าของร่วมอื่น

กิตราส่วนที่เจ้าของหุ้นและกรรมการบริษัทในทรัพย์สินกลาง

ข้อ 7. อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ในอัตราส่วนตามที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

การเรียกประชุมในหอและวิธีการประชุมในหอของเจ้าของรวม

ข้อ 8. การประชุมใหญ่ ให้ผู้จัดการมีมติบุคคลอาสารุข นัก เจ้าของรวมหนึ่งหมกมาประชุมกัน เป็นการประชุมใหญ่ครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนมีบุคคลอาสารุข สำหรับการประชุมใหญ่ในคราวต่อไปผู้จัดการมีมติบุคคลอาสารุขว่าในการนั้นบรรดาเจ้าของหล่งรวม มาประชุมกันเป็นการประชุมใหญ่อย่างน้อยปีละครั้ง

ข้อ 9. วิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนไม่น้อยกว่า หนึ่งในสาม ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมใหญ่ ให้เจ้าทรงรวมที่เข้าประชุมเลือกตั้งเจ้าทรงรวมคนหนึ่ง ขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม
ครวณ

[illegible]

- (1) การอนุญาตให้เจ้าของรวมทุนเอกชนหนึ่งทำการก่อสร้างเพิ่มเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยทำค่าใช้จ่ายของตนเอง
- (2) การแต่งตั้ง หรือดัดกลอนผู้จัดการ
- (3) การดำรงคงการปกครองและการบริหารของหน่วยงานที่เอกชนเข้าถือหุ้น
- (4) การก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารที่มีลักษณะภายนอกอาคารส่วนกลาง โดยไม่คำนึงถึง

จำนวนหนังสือพิมพ์

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่ ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุม

ข้อ 11. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ
- (2) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีภาวะตกเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ เกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อ 12. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนของพื้นที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน

ข้อ 13. เจ้าของร่วมอาจจะมอบฉันทะเป็นหนังสือ ให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่ง จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้

ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนหนึ่งมิได้

อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมกันของเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 3

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

การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งหน้าที่

ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกรณีนิติคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม

ข้อ 15. การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ตกลง ได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

การแต่งตั้งผู้จัดการในวาระก่อนนั้น มิให้ใช้บังคับกับการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ 16. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามข้อบังคับและตามมติของที่ประชุมใหญ่ กับทั้งในทางอันจะก่อให้เกิดประโยชน์รวมแก่นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมทุกประการ ซึ่งรวมทั้งในข้อต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อ 2 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมมีมติให้แต่งตั้งขึ้น ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
 - (2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการ เพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
 - (3) เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด
 - (4) พิจารณาคำดำเนินการแต่งตั้งหรือจ้างและแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานและลูกจ้างแห่งนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของพนักงานและลูกจ้างให้เป็นการถูกต้อง
 - (5) กำหนดระเบียบทางของนิติบุคคลอาคารชุด
 - (6) ดำเนินการในเรื่องการรับฝากเงินค่าใช้จ่าย ตามข้อบังคับข้อ 3 ตลอดจนดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติการต่างๆตามข้อบังคับ ระเบียบและมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
 - (7) กำหนดการประชุมใหญ่ และเสนองบดุลกับรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ต่อที่ประชุมใหญ่
 - (8) จัดให้มีการดูแลให้เรียบร้อย ซึ่งบรรดาทะเบียน สมุดบัญชี เอกสารต่างๆอุปกรณ์ดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด อาคาร สถานที่ ตลอดจนบรรดาทรัพย์สินกลางทั้งปวงของอาคารชุด
 - (9) เชิญเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เห็นสมควร เป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนให้ตามที่เห็นสมควร
 - (10) ฟ้อง ทูล หรือดำเนินคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือประนีประนอมยอมความ หรือมอบอำนาจให้อำนาจโดยศาลาการพิจารณา
 - (11) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- ผู้จัดการจะต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการที่ข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 10 (3) กำหนดให้อนุญาตให้ผู้อื่นทำการแทนได้
- ข้อ 17. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นให้อยู่ในตำแหน่งได้ไม่เกินสองปี ถ้าเมื่อครบกำหนดแล้วยังไม่มีการเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ ก็ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเดิมอยู่ในตำแหน่งไปจนกว่าจะมีการเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้อาจได้รับเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้
- ข้อ 18. การพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องออกจากตำแหน่งเพราะเหตุดังต่อไปนี้

- (1) ตาย
- (2) ขาดจากกรุงเป็นเจ้าของร่วม
- (3) ต้องคำพิพากษาให้ล้มละลาย
- (4) ถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
- (5) ถึงคราวออกตามวาระ
- (6) ลาออกโดยแสดงพยานหลักฐานเป็นหนังสือต่อที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุด
- (7) ที่ประชุมใหญ่มีมติออกตามวาระ

ข้อ 19. ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างก่อนถึงคราวออกตามวาระ ถ้าตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างลงจนถึงคราวออกตามวาระ ให้เจ้าของรวมที่อาวุโสโดยค่านึงถึง ระยะเวลาการเป็นเจ้าของอาคารชุดนั้น ขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราว จนกว่าจะมีการเลือกตั้งใหม่ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราวนั้นเรียกประชุมใหญ่ เพื่อเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยโมฆะ

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 20. การเลิกอาคารชุด อาคารชุดที่ใดจะทะเบียนอาคารชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้ อาจเลิกได้โดยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

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

ลำดับที่	ชื่ออาคารชุด	ชั้นที่	ราคาต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
270	ศรัทธา คอมเพล็กซ์ ตึก 100 เมตร	ชั้นใต้ดิน-25	20,000	

เอกสารอื่นๆ



ทะเบียนเลขที่.....๓๗๕

ใบอนุญาตเลขที่.....๒๖/๒๕๖๑

กระทรวงมหาดไทย

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่าบริษัท สิลมออลส์ จำกัด.....
.....โดยนางวิณา.เชิดบุญญาชาติ.และ.นายณัฐวัฒน์.สงวนศักดิ์.....

ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติ
โรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า ... ตรินิตี้ สิลม

ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี)..... TRINITY SILOM

โรงแรมประเภท.....๓..... จำนวนห้องพัก.....๘๓.....ห้อง

สถานที่ตั้งเลขที่ ๑๕๐ ซอยพิพัฒน์ ๒ แขวงสีลม

เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ตั้งแต่วันที่.....๗.....เดือน.....ธันวาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๑ถึง วันที่.....๖.....เดือน.....ธันวาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๕

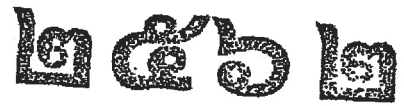
ออกให้ ณ วันที่.....๖.....เดือน.....กันยายน.....พ.ศ.๒๕๖๑

(นายชำนาญวิทย์ เตรัตน์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมการปกครอง

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ



ใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

เล่มที่ ๐๔๐๒๐๑... เลขที่ ๐๐๖... ปี ๒๕๕๒...

อนุญาตให้ บริษัท สีส้มออกผล จำกัด

๗ เป็นนิติบุคคล ประเภท บริษัทจำกัด จดทะเบียนเมื่อ 1 กุมภาพันธ์ 2554

สำนักงานอุเทศที่ 425 หมู่ที่ ๑ ต.ตรอก/ชอย อ.สิริจตุรพักก กอน สักน

ตำบล/แขวง ดิลก อำเภอ/เขต นางรึก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

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

1. นายพัชรวิวัฒน์ สงวนศักดิ์ 46/371 แขวงคอนเมือง เขตคอนเมือง กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2231-5333

2. นางอรนารด เวทีบุญชาติ 425/124 ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ประกอบกิจการ โรงแรม ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นอันตราขอสภาพ

ประเภท การประกอบกิจการ โรงเรือน

สถานที่พักที่มีในโรงแรมที่จัดไว้เพื่อให้บริการพักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน

หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

ลำดับที่ ๑.5 (จ) ค่าธรรมเนียม 13,650 บาท ใบเสร็จรับเงินเลขที่ ๐984/0006 เลขที่ 10691/62
 วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2562 โดยชื่อสถานที่ประกอบกรว่า Trinity Silom

พื้นที่ประกอบการ 2,450.00 ตารางเมตร กำลังเครื่องจักร โดยรวม - แรงม้า

(กรณีที่เป็นกิจการที่เกี่ยวกับการบริการ ให้ระบุจำนวนห้อง หรือจำนวนเตียง)

กรณีที่เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับการเลือกตั้งให้ระบุจำนวนตัว
ตัวอักษร ก. เลขที่ คน

ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 150 ตรอก/ซอย พัทธิน 2 ถนน - คน

แขวง กิลิน เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร

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

ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเฉพาะดังต่อไปนี้

๑. หากพบว่าจัดหรือเผยแพร่ ไม่ถือปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องถือว่าใบอนุญาตนี้ถูกเพิกถอนโดย

2. หวนประจวบการ ไชยที่ก่อไข้นึกเหินต้องครุ่นรำคาญ

3. ใบอนุญาตนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่าผู้รับใบอนุญาตมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของกรุงเทพมหานคร

เรื่องกิจการที่เป็นอันครายต่อสุขภาพ พ.ศ.2544

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้จนถึงวันที่ 20 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2561

ออกให้ ณ วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2562

คำเตือน

ต่ออายุใบอนุญาตก่อนวันที่... 20 พ.ค. 63 ... ของทุกปี

หากหันกำหนดจะเลิกถอนสิทธิ์ และหากยังดำเนินกิจการต่อ

จะมีความผิดฐานประกอบกิจการโดยไม่มีใบอนุญาต



(តងខ្ចី)

[illegible]

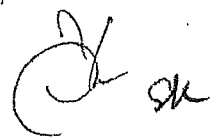
สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 ระหว่าง

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

อารัมภบท

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



กลุ่มผู้เช่าเดิมตกลงให้ บจก. สีส้มออลส์ เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวกับกองทุนรวม และกองทุนรวมตกลงให้ บจก. สีส้มออลส์ เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญานับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขต่างๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์

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

กองทุนรวมอาจละสิทธิหรือประโยชน์ในเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดได้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 2. ทรัพย์สินที่เช่าและระยะเวลาการเช่า

- 2.1 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า ตามสภาพที่เป็นอยู่ในวันที่สัญญานับนี้มีผล โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้



2.1.1 ที่ดินและอาคาร ตรินิตี้ สีส้ม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

①

- (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 3147 และเลขที่ 43104 รวมทั้งสิ้น 2 แปลง เนื้อที่รวม 2 งาน 94.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) อาคาร ตรินิตี้ สีส้ม 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 และพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่บนชั้น 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 ห้องชุดและพื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

①

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

2.1.4 ห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารตริทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

2

- (ก) ห้องชุดเลขที่ 425 เลขที่ 425/1 เลขที่ 425/2 เลขที่ 425/3 และเลขที่ 425/4 ในโครงการอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ (มอลล์ 3) จำนวน 5 ห้อง เนื้อที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นพื้นที่รวม 979.86 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) พื้นที่พาณิชย์กรรมชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตริณีดี 2 พื้นที่รวมประมาณ 844.89 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และพื้นที่พาณิชย์กรรมประมาณ 140 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่และทางเชื่อมที่ตั้งอยู่ระหว่างห้องชุดเลขที่ 425/128 เลขที่ 425/129 และพื้นที่ชั้นหนึ่งและชั้นใต้ดินของอาคารตริณีดี 2 ซึ่งกองทุนรวมได้รับสิทธิในการใช้และจัดหาประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารตริณีดี 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 ภายใต้เงื่อนไขว่า ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ตามความจำเป็น และมีความเหมาะสมตามดุลยพินิจของกองทุนรวม และมีหลักฐานสนับสนุนว่าผู้เช่าได้ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปแล้วจริง
- 3.3 ในกรณีที่เชิ้ดชำระค่าเช่าฉบับใดไม่สามารถนำไปขึ้นเงินได้ในวันที่ครบกำหนดเวลาชำระค่าเช่างวดนั้น ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และกองทุนรวมมีสิทธิยึดดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ผิดนัดจนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าครบถ้วน ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมที่จะมีหนังสือถึงผู้เช่าเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้
- 3.4 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า และผู้เช่าไม่ได้ทำให้กองทุนรวมเสียหาย กองทุนรวมจะคืนเช็คลงวันที่ล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระให้แก่ผู้เช่า

ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าตกลงจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปหาประโยชน์โดยการประกอบธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการรายย่อยเพื่อใช้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

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



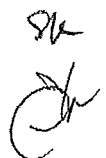
ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อนการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

หากผู้เช่าได้ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน ก่อนที่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ผู้เช่าตกลงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้เช่าได้ออกไปเพื่อการดังกล่าวจากกองทุนรวม โดยไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมในการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 12 ของสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง

ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฏระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

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

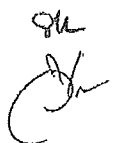


ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อกองทุนรวมร้องขอโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน

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

ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ และไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้หรือเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการให้เช่าทรัพย์สินที่เป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ตามปกติของธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมแก่ผู้ประกอบการรายย่อยตามปกติตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของสัญญานี้ 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 โดยไม่ต้องยกไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
 - (ข) ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติและแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- 8.2 หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิเรียกชดเชยค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

ข้อ 9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้



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

ข้อ 10. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

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

ข้อ 11. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

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

กลุ่มผู้เช่าเดิมและผู้เช่าตกลงจะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับการใช้ทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันทำสัญญานี้ ในอัตราที่ได้รับการประเมินจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง


8/11

ข้อ 12. เหตุผิดนัดและเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

12.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญา

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

12.2 การบอกเลิกสัญญา

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

12.3 เหตุสิ้นสุดของสัญญา

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

ข้อ 13. ผลการผิดนัดและผลจากการสิ้นสุดของสัญญา

13.1 ในกรณีที่สัญญานับนี้สิ้นสุดลง ไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

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

คำรับประกัน หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนผู้เข้าไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันของผู้เช่าที่ต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย หรือตามคำสั่งศาล เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วน ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งและได้รับเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจนครบถ้วนจากกองทุนรวม

ข้อ 14. การแยกต่างหากของสัญญา

ในกรณีที่ข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญา 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 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้นที่ 15
ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
เรียน คุณสุทธิพันธ์ กรีมหา
ผู้จัดการกองทุน

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

ข้อ 17. การสละสิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดยังไม่ใช้สิทธิตามสัญญาหรือใช้สิทธิล่าช้ามิให้ถือหรือตีความว่าเป็นการสละสิทธิดังกล่าวตามสัญญา การใช้สิทธิเพียงประการเดียวหรือใช้สิทธิบางส่วนก็ไม่ทำให้เสื่อมเสียสิทธิประการอื่นหรือสิทธิที่จะใช้สิทธิดังกล่าวในภายหลัง การที่คู่สัญญาใดสละสิทธิเมื่อเกิดการประพัตติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใดๆ แห่งสัญญานี้ในคราวหนึ่งคราวใดมิให้ตีความว่าเป็นการสละสิทธิเมื่อเกิดการประพัตติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในภายหลังไม่ว่าจะเป็นการประพัตติผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขเดียวกันหรือการทำผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขอื่นแห่งสัญญานี้

ข้อ 18. กฎหมายที่ใช้บังคับ

บรรดาข้อสัญญาทั้งหลายในสัญญานี้อยู่ในบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

- พื้นที่ตรงนี้ประสงค์ให้เป็นที่ว่าง -

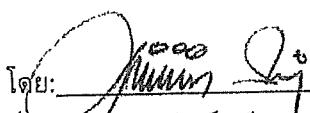


เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

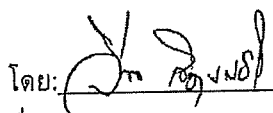
โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย: 
ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กริมหา
ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่าเดิม

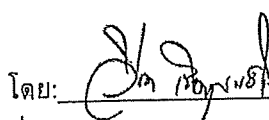
บริษัท ตริณีดี แอท สิลม จำกัด

บริษัท สิลมอลล์ จำกัด

โดย: 
ชื่อ:

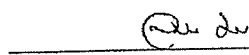
โดย: 
ชื่อ:

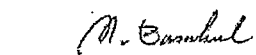
บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด

โดย: 
ชื่อ:

พยาน

พยาน


ชื่อ: สมศักดิ์ บรรณ


ชื่อ: มาลาทรัพย์ คุ้มสกุล

หมายเหตุ รายการทรัพย์สินต่าง ๆ ทั้งหมด คู่สัญญาตกลงให้มีการตรวจสอบร่วมกันอีกครั้ง

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข 1.

1. ที่ดินและอาคาร ตรินิตี้ สีส้ม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

- (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 3147 และเลขที่ 43104 รวมทั้งสิ้น 2 แปลง เนื้อที่รวม 2 งาน 94.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (ข) อาคาร ตรินิตี้ สีส้ม เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. (ก)
- (ค) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมซึ่งได้ ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารโครงการตามข้อนี้ ซึ่งหมายรวมถึงรายการ ดังต่อไปนี้

Front Hotel

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


๗๔

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

Lobby Hotel

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

21	ที่นั่งเลื่อทองเหลือง	1	อัน
22	ชุดไฟฉุกเฉิน	1	ชุด
23	เครื่องปรับอากาศ	5	เครื่อง
24	เครื่องฮีดเปาลมมือ	2	เครื่อง
25	Wireless	1	เครื่อง
26	ชุดซักโครก	5	ชุด
27	โถปัสสาวะชาย	2	ชุด
28	ก๊อก + อ่างล้างมืออัตโนมัติ	5	ชุด

Gift Shop Hotel

No	รายการทรัพย์สิน	จำนวน	หน่วย
1	เครื่องคิดเลข CASIO	1	เครื่อง
2	แก้วใบอะสีขาว	1	ตัว
3	โทรศัพท์	1	เครื่อง
4	ตู้แช่	1	ตู้
5	เคาน์เตอร์	1	ตัว
6	แก้วพลาสติก	1	ตัว
7	เครื่องคิดเลข CASIO	2	เครื่อง

Floor 2-6 ทางเดินและบันไดหนีไฟ

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

SK

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

Floor 6 ห้องแม่บ้าน

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

ชั้นใต้ดิน ห้องแม่บ้าน

No	รายการทรัพย์สิน	จำนวน	หน่วย
1	เครื่องปรับอากาศ	1	เครื่อง


8/6

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

รายการทรัพย์สินส่วนห้องพัก

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

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

๘๕

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


 812

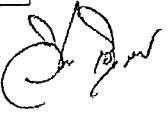
2. ที่ดินและอาคารโครงการตริทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

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

ส่วนที่ 1 : ห้องพัก

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

14	หมอนสีขาว pillow polyester 800g	150	ผืน
15	ปลอกหมอนมีลิ้น 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	ชั้นนกกาแฟ	192	ใบ
27	กล่องอะครีลิกใส่ทิชชู	80	ชุด
28	ถาดวางกาน้ำร้อน 25x35 cm หนา 5 mm.	80	ชุด
29	ผ้าปูโต๊ะ	72	ห้อง
30	ชุดคอนซูเมอร์ unit bticino	72	ชุด
31	แอร์ไดกิน SDBT18PU-NUV2S-LD	54	ชุด
32	แอร์ไดกิน SDBT18PU-NUV2S-LD	1	ชุด
33	แอร์ไดกิน SDBT24PU-NUV2S-LD	18	ชุด
34	หลอด tonado 15w วอร์มไวท์	65	หลอด
35	โคม T5 14w-ww สีขาว	140	ชุด
36	โคมดาวไลท์ MR-BOX GRAY	216	ชุด
37	โคมดาวไลท์ LE-BOX	216	ชุด
38	โคมดาวไลท์ IF-BOX	216	ชุด
39	BATISA 1-88953 PENDANT 1XE27	72	ชุด
40	WALL LAMP MILTON E14x1 (OAK)	80	ชุด


SK

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


 SK

68	สตีอวาล์ว 3 ทาง Cotto รุ่น Ct 198HM	72	ชุด
69	ก๊อกผสมเย็นอาบแบบติดผนัง TOTO TS255A	72	ชุด
70	หัวฝักบัวติดผนัง TS602 สีดำ	72	ชุด
71	ฟลอคเธรนเฮเฟลล์ 565.65.70031	144	ชุด
72	ที่ใส่กระดาษทิชชูเฮเฟลล์ 980.43.2141	72	ชุด
73	สายฝักบัวสีโครเมียมเฮเฟลล์ 980.32.001	72	ชุด
74	ขอแขวนเฮเฟลล์ 980.50.00281	72	ชุด
75	ราวแขวนผ้าเฮเฟลล์ 980.43.2141	72	ชุด
76	อ่างล้างหน้าสีขาวเฮเฟลล์ 588.41.156	72	ชุด
77	ท่อน้ำทิ้งเฮเฟลล์ 589.25.60501	72	ชุด
78	ชักโครกเฮเฟลล์ 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	กล่องวงจรปิด	16	ตัว
88	โต๊ะสี่เหลี่ยมเกตุ	2	ตัว
89	ตะเกียง	7	อัน
90	ระบบปรับอากาศ	1	
91	ลิฟท์	2	ตัว
92	ระบบกล่องวงจรปิด	1	
93	ระบบดับเพลิง	1	
94	ระบบเตือนภัย	1	


 SK

95	ระบบโทรศัพท์	1	
96	หลังคาโดยรอบ		
97	บล็อกและกระถางต้นไม้		

ส่วนที่ 2 : วิลล่าและตริไนตี้ มอลล์ 1 ล่าง (โซน บี)

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

3. ห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ซึ่งหมายถึง

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

OK

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

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

4. 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 ซอยพิพัฒน์ 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



ตริณิตี มออลล์ 3 (ห้องชุดเลขที่ 425)

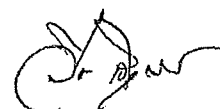
ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย
1	เครื่องปรับอากาศ ขนาด 300,000 บีทียู	1	ชุด
2	เครื่องปรับอากาศ ขนาด 78,000 บีทียู	0	ชุด
3	โคงไฟฟ้าพร้อมหลอด	5	ชุด
4	ไฟฉุกเฉิน	3	ชุด
5	ถังดับเพลิง	1	ชุด
6	โต๊ะทำงาน+เก้าอี้+เก้าอี้รับแขก	2	ชุด
7	เครื่องโทรศัพท์	2	เครื่อง
8	ชุดคอมพิวเตอร์	1	ชุด
9	ชุดขยายเสียง+ลำโพง	1	ชุด
10	กล่องวงจรปิด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

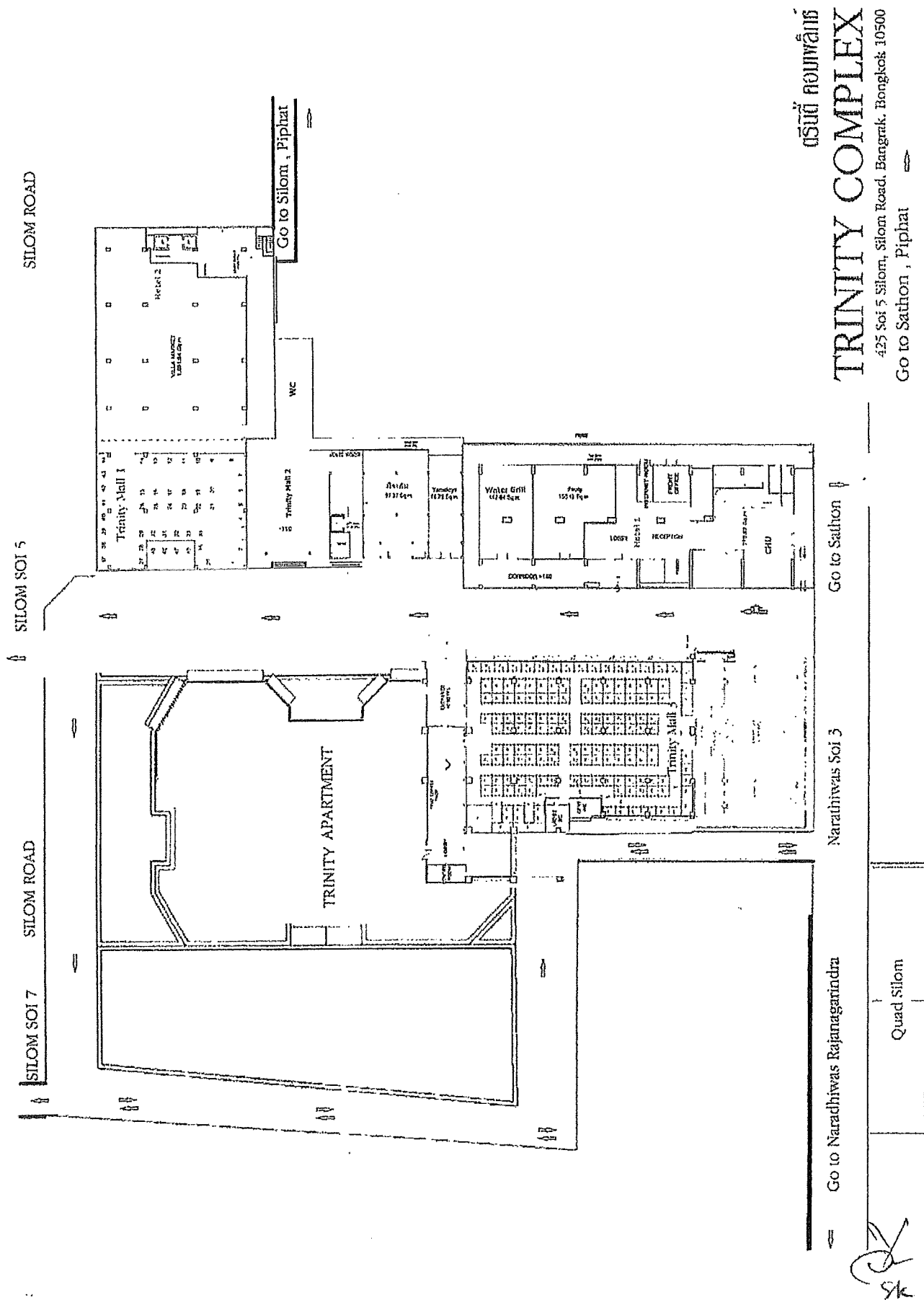
ตริณิตี มออลล์ 3 (ห้องชุดเลขที่ 425/1 - 425/4)

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



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


 8K



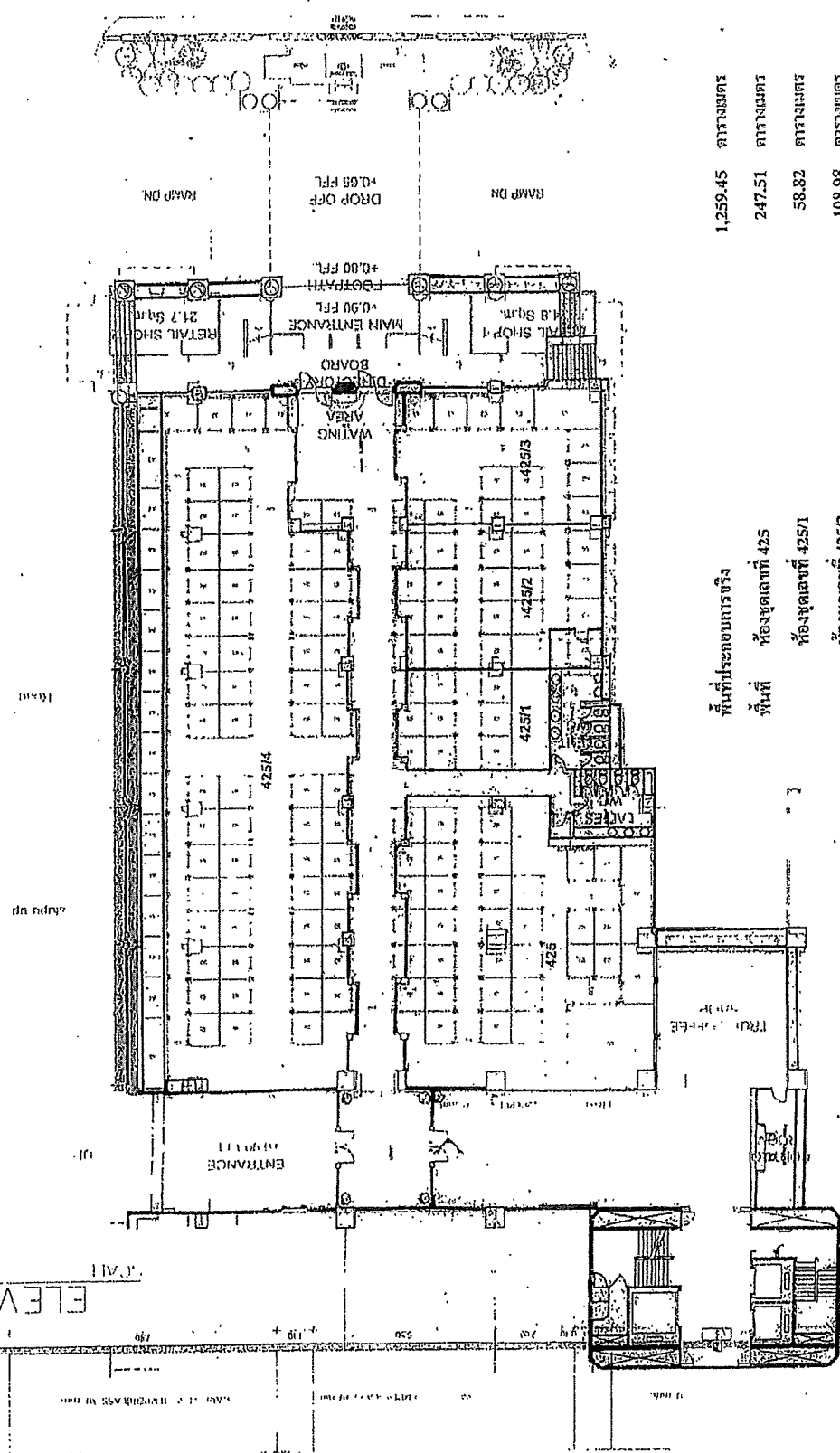
บริษัท คอเมทรี

TRINITY COMPLEX

425 Soi 5 Silom, Silom Road, Bangkok 10500

Go to Sathon, Piphat

ELEVATION



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

พื้นที่ประกอบการวิ่ง

พื้นที่ ห้องชุดเลขที่ 425

ห้องชุดเลขที่ 425/1

ห้องชุดเลขที่ 425/2

ห้องชุดเลขที่ 425/3

ห้องชุดเลขที่ 425/4

พื้นที่กรรมสิทธิ์ของ บริษัท ดรีฟท์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

Handwritten signature and date 28/12/2562

บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน

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

โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 9 เมษายน 2561 ("สัญญาเช่าทรัพย์สิน") และ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน 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 ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

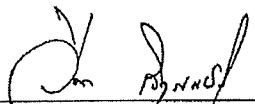
โดย: 

ชื่อ: นายสุทธิพันธุ์ กริมหา

ผู้รับมอบอำนาจ

กลุ่มผู้เช่าเดิม

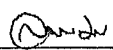
บริษัท ตริณีดี แอท สิลม จำกัด, บริษัท สิลมอลล์ จำกัด, บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด

โดย: 

ชื่อ: นางวิมา เชตบุญชาติ

ผู้รับมอบอำนาจ

พยาน



ชื่อ: พญามกข์ บรรณ

พยาน



ชื่อ: นางสาวมาลาทิพย์ เอี่ยมกุล

บันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน

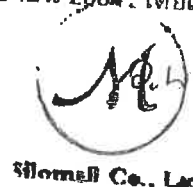
บันทึกฉบับนี้จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ตริณีดี แอท สีสม จำกัด, บริษัท สีสม ออลส์ จำกัด และ บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด ("กลุ่มผู้เช่า") โดยบริษัท สีสมออลส์ จำกัด ("ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

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 โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ต้อยไปกว่าสัญญาเช่าทรัพย์สิน
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



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. ในกรณีที่ปรากฏแก่กองทุนรวมว่ามีคำพิพากษาของศาลเพิกถอนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 หรือมติของที่ประชุมที่อนุมัติการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือการลงมติในการประชุมดังกล่าวเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือโครงการจัดการกองทุนรวมให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกการเช่าทรัพย์สินได้ทันที

7. นอกจากที่ตกลงกันตามบันทึกฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลบังคับต่อไปตามเดิมทุกประการ และให้นำมาใช้บังคับกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตลอดระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไปตามบันทึกฉบับนี้ โดยให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความและสัญญาเช่าทรัพย์สิน

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า

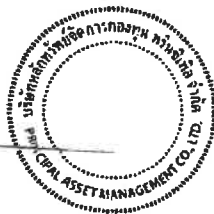
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

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

โดย:

ชื่อ: นายจุฬพล สายมาลา

ผู้รับมอบอำนาจ



Silomail Co., Ltd.

2/1/20
SK
ณวัน

กลุ่มผู้เช่า

โดยบริษัท สีมอลล์ จำกัด



โดย:

Siamall Co., Ltd

ชื่อ: นางอรนารถ เชตบุญชาติ และ นายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์
กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทน

พยาน

ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กริมหา

พยาน

ชื่อ:



เอกสารแนบท้ายบันทึกขายสัญญาเช่าทรัพย์สิน 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



เอกสารแนบท้ายบันทึกขยาสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายเลข 2.
 "แผนงานปรับปรุงภาพลักษณ์ ภูมิทัศน์ และพัฒนาทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างสัญญาเช่า"

ปีที่	แผนงานปรับปรุง	งบประมาณ	หมายเหตุ
1	พื้นที่ตริณิติมอลล์ 1 จัดระเบียบ/ที่ตั้ง/กลุ่มร้านค้า ปรับปรุงภาพลักษณ์ของพื้นที่		ในระหว่างปรับปรุงอาจจำเป็นต้องปิดการใช้งานพื้นที่บางส่วน
2	พื้นที่ตริณิติมอลล์ 3 จัดระเบียบ/ที่ตั้ง/กลุ่มร้านค้า ปรับปรุงภาพลักษณ์ของพื้นที่		ในระหว่างปรับปรุงอาจจำเป็นต้องปิดการใช้งานพื้นที่บางส่วน
3	โรงแรม ตริณิตี สีสลม ปรับปรุงสภาพโดยทั่วไปของ โรงแรมให้มีความทันสมัย ปรับปรุงสภาพภายในห้องพักให้ สอดคล้องกับสภาพโรงแรมที่ได้ ปรับปรุงใหม่		ในระหว่างปรับปรุงอาจจำเป็นต้องปิดการใช้งานพื้นที่บางส่วน
		18,000,000 บาท	- งบประมาณรวม 3 ปี - แผนงานอาจปรับเปลี่ยนลำดับและขอบเขตของงานตามความเหมาะสม - จะแจ้งให้กองทุนรวมพิจารณางานที่จะทำก่อนดำเนินการ - จะแจ้งพร้อมนำส่งเอกสารประกอบเมื่อได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อย เพื่อให้กองทุนรวมสามารถตรวจสอบได้ตามสัญญา - เริ่มดำเนินการภายในไตรมาส 4 ของปี 2562



คู่มือฉบับ

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

ระหว่าง

นิติบุคคลอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตริไนตี้

ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554

WEERAWONG COURT
WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD.

สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 ระหว่าง

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

โดยที่

- ก. นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีหน้าที่ในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ตลอดจนมีอำนาจกระทำการภายใต้วัตถุประสงค์ดังกล่าว ภายใต้มติความเห็นชอบของเจ้าของร่วม ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์
- ข. ที่ประชุมเจ้าของร่วม มีมติในการประชุมครั้งที่ 1/2549 วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2549 อนุมัติให้บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ("ถนนและทางเดินที่อนุญาต") เพื่อใช้เป็นถนนและทางออกสู่ถนนสาธารณะได้ โดยมีค่าตอบแทนตามสัดส่วนที่ยุติธรรม
- ค. กองทุนรวมมีความประสงค์จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณถนนและทางเดินโดยรอบอาคารชุดตริไนตี้ 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. ตลอดระยะเวลาที่กองทุน
รวมยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม นับแต่วันที่กองทุนรวมรับโอนกรรมสิทธิ์ใน
ทรัพย์สินของกองทุนรวม

3. ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์

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

ทั้งนี้ ให้ชำระภายในวันที่ 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ หากในกรณีที่วันดังกล่าว
เป็นวันหยุดทำการของธนาคารให้ชำระในวันทำการถัดไป

หากกองทุนรวมไม่ชำระค่าตอบแทนภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมจะต้องชำระค่าปรับในอัตรา
ร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

4. เหตุผิมนัดแห่งสัญญา

เมื่อมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ให้ถือว่าเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญานี้

4.1 กองทุนรวมผิมนัดชำระค่าตอบแทนตามข้อ 3. เกินกว่า 3 เดือนขึ้นไป ภายใต้สัญญานับวัน

4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ การกระทำผิดข้อสัญญานับวันจนทำให้ผู้เช่า ผู้ให้บริการ รวมทั้งผู้อยู่อาศัย
ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย และผู้มาติดต่อทรัพย์สินของกองทุนรวม ไม่อาจใช้ถนนและทางเดินอย่าง
ปกติได้

5. ผลของการผิมนัด และการเลิกสัญญา

5.1 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.1 นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญานับวันนั้นทันที โดยไม่ตัดสิทธิ
ในการเรียกร้องเอาหนี้ที่ค้างชำระ และค่าเสียหายอื่นต่อไป

5.2 หากเกิดกรณีตามข้อ 4.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ ครีนิดี คอมเพล็กซ์จะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่
กองทุนรวมและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงเพื่อจัดทำถนนและทางเดินทดแทนสำหรับทรัพย์สิน
ของกองทุนรวม



6. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาดตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาดตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

7. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญานี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนด และเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญานี้ขัดแย้งกับโครงการหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะพิจารณาร่วมกันเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

8. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาดตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูล ที่เกี่ยวกับสัญญานี้ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ลงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับดังกล่าวให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่

8.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ 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 โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามียผล

9.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

9.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิค คอมเพล็กซ์

ที่อยู่ : 425 อาคารชุดตรีนิคคอมเพล็กซ์ ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์:

เรียน : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีนิค

ที่อยู่ : เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 พระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์: 02-659-8888

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว



10. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้าในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญานี้ มีให้ถือว่า การไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

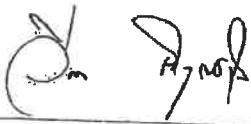
11. การโอนสิทธิ

หากกองทุนรวมมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนรวม ต้อง ได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตาม สัญญานี้ได้

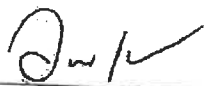
14. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

นิติบุคคลอาคารชุดครีนิดี คอมเพล็กซ์

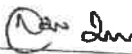


ผู้มีอำนาจกระทำการแทน



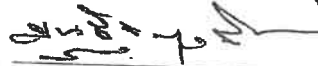
ผู้มีอำนาจกระทำการแทน

พยาน

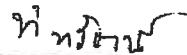


นางสมจิตต์ บรรพต

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ครีนิดี



นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์



นางสาวทิวารัตน์ เดชะมีเกียรติชัย

พยาน



นางพรรณสุภา เตชะเวช

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วอร์ม จำกัด
One Asset Management Limited

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม

1. ที่ดิน

โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	เลขโฉนด	ชื่อที่ดิน	ประเภทที่ดิน	ที่ตั้งที่ดิน	เลขที่ดิน
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. อาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม และพื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

3. ห้องชุด

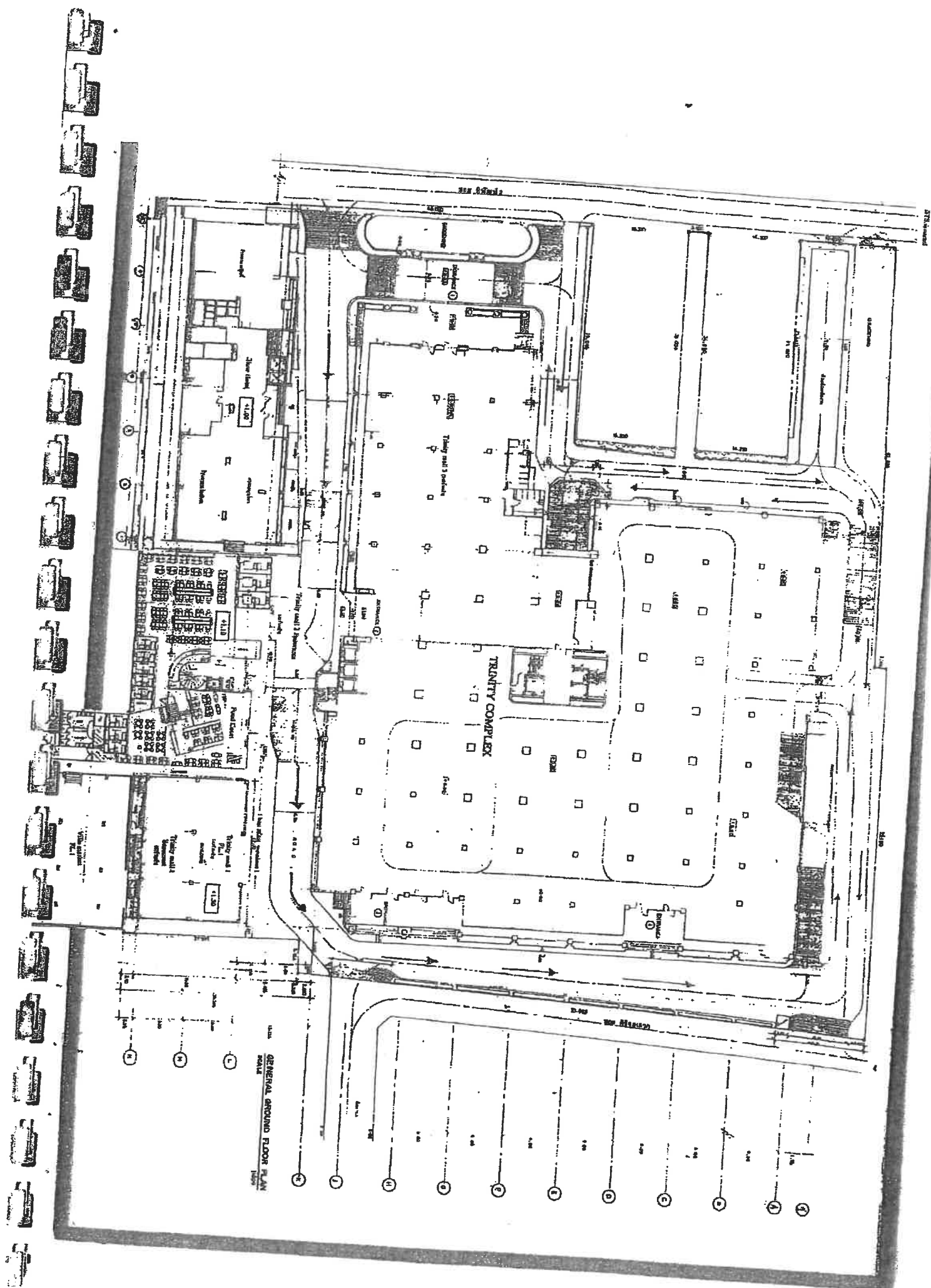
ห้องชุดเลขที่ 425/128 และห้องชุดเลขที่ 425/129 ทั้ง 2 ห้องตั้งอยู่ในอาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 125 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารชุดซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบล สีลม (สาทร) อำเภอ บางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร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

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

(Signature)

เอกสารแนบท้าย 2
แผนผังแสดงพื้นที่ถนนและทางเดินที่อนุญาต





No	ทรัพย์สิน	ประเภทกรรมธรรม์	เลขที่กรรมธรรม์	เลขที่ใบแจ้งหนี้	จำนวนเงิน
1	โรงแรมทรินิตี้ สีลม	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 แขวงคลองเตย
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์: 1735 0 2230 2200
โทรสาร: 0 2248 7871
โทรประจำตัวผู้ให้บริการ
01075380005301
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 สลักหลังเลขที่ 24016-115-200000081 Policy No. End. No.	ทุนประกัน Sum Insured	227,940,000.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน Insured	เบี้ยประกันภัย Premium	77,813.00	บาท Baht
ที่อยู่ 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงคลองเตย 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
(แนบหนังสือแนบเงินประกันและใบเสร็จรับเงิน)	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

* โปรดส่งจ่ายเช็คติดรอมระบุนาม 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
1115 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1736 0 2239 2500
โทรสาร 0 2248 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
01075380005303
www.dhipaya.co.th



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

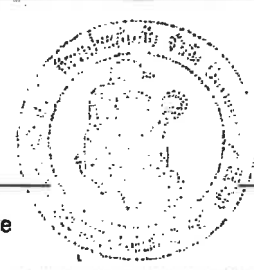
บมจ. 576 เลขที่ : 001-115-20-00002813
No.

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE

วันที่ : 20 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ 14059-115-200000091 Policy No.	สลักหลังเลขที่ End. No.	ทุนประกัน Sum Insured	59,889,000.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์การเช่าที่ดิน Insured		เบี้ยประกันภัย Premium	21,487.00	บาท Baht
ที่อยู่ 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลวงพญา เขตปทุมวัน Address		อากรแสตมป์ Stamp Duty	88.00	บาท Baht
		รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty	21,573.00	บาท Baht
		ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT	7.00%	บาท Baht
วันเริ่มประกัน 9 มกราคม 2563 From	สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2564 To	รวม Total	23,083.11	บาท Baht
(สองหมื่นสามพันแปดสิบสามบาทสิบเอ็ดสตางค์) 94031152000000250		จำนวนเงินที่ต้องชำระ	23,083.11	บาท Baht


ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature


ผู้ตรวจ Examined


1010753800053301 14059115200000091 0009 2308311

* โปรดส่งจ่ายเช็คชื่อก่อนรณนาม 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*

11011 - 85

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1135 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1736, 0 2239 2200
โทรสาร 0 2248 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
01075380005330
www.dhipaya.co.th

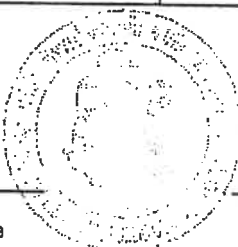


บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED
ประกันภัยเบ็ดเตล็ด MISCELLANEOUS INSURANCE

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

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE

วันที่ : 20 มกราคม 2563
Date

กรมธรรม์เลขที่ 14013-115-200000151 Policy No. ชื่อผู้เอาประกันภัย กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน Insured ที่อยู่ 44 ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถ.หลังสวน แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน Address กรุงเทพมหานคร 10330 วันเริ่มประกัน 9 มกราคม 2563 From (หนึ่งพันเจ็ดร้อยสี่สิบสองบาทแปดสิบสองสตางค์) สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2564 To	ทุนประกัน 20,000,000.00 บาท Sum Insured Baht เบี้ยประกัน 10,000.00 บาท Premium Baht อากรแสตมป์ 40.00 บาท Stamp Duty Baht รวมเบี้ยประกันและอากร 10,040.00 บาท Premium + Stamp Duty Baht ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7.00% 702.80 บาท VAT Baht รวม 10,742.80 บาท Total Baht จำนวนเงินที่ต้องชำระ 10,742.80 บาท Baht
 ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature  ผู้ตรวจ Examined daungrudee  1010753800053301 14013115200000151 0009 1074280	

* โปรดส่งจ่ายเช็คติดคร่อมระบุนาม 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 - PL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1736 0 2239 2500
โทรสาร 0 2249 7871
แฟกซ์ 0 2249 7871
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 14016-115-2000000093 Policy No.	สลักหลังเลขที่ End No.	ทุนประกัน Sum Insured	27,035,600.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน Insured		เบี้ยประกันภัย Premium	7,450.00	บาท Baht
ที่อยู่ 44 ถนนนครราชสีมา ซอย 16 ต.หลังสวน แขวงตลิ่งชัน เขตตลิ่งชัน Address กรุงเทพมหานคร 10330		อากรแสตมป์ Stamp Duty	30.00	บาท Baht
		รวมเบี้ยประกันและอากร Premium + Stamp Duty	7,480.00	บาท Baht
		ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT 7.00%	523.60	บาท Baht
วันเริ่มประกัน 9 มกราคม 2563 From	สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2564 To	รวม Total	8,003.60	บาท Baht
(แนบหนังสือมอบอำนาจ)		จำนวนเงินที่ต้องชำระ	8,003.60	บาท Baht


ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature


ผู้ตรวจ Examined


1010753800053301 140161152000000093 0009 800360

* 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.

Mall AL

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนพระราม 3 แขวงคลองเตย
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 1736, 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 14059-115-200000065 Policy No	สลักหลังเลขที่ End. No.	ทุนประกัน Sum Insured	20,813,000.00	บาท Baht
ชื่อผู้เอาประกันภัย กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน Insured		เบี้ยประกันภัย Premium	5,735.00	บาท Baht
ที่อยู่ 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ต.หลังสวน แขวงคลองเตย เขตปทุมวัน Address กรุงเทพมหานคร 10330		อากรแสตมป์ Stamp Duty	23.00	บาท Baht
		รวมเบี้ยประกันภัยและอากร Premium + Stamp Duty	5,758.00	บาท Baht
วันเริ่มประกัน 9 มกราคม 2563 From	สิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2564 To	ภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT. 7.00%	403.06	บาท Baht
(หากมีหนี้แจ้งรายชื่อบริษัทหลักทรัพย์) 94031152000000224		รวม Total	6,161.06	บาท Baht
		จำนวนเงินที่ต้องชำระ	6,161.06	บาท Baht


ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature


ผู้ตรวจ Examined


ID10753800053301 14059115200000065 0009 616106

* โปรดสั่งจ่ายเช็คติดคร่อมระบณนาม 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 - BT

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
1115 ถนนจางราม 3 แขวงคลองเตย
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 1735, 0 2239 2200
โทรสาร 0 2248 7871
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
010753800053301
www.dhipaya.co.th



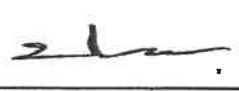
บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
DHIPAYA INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED
ประกันภัยเบ็ดเตล็ด MISCELLANEOUS INSURANCE

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

ใบแจ้งหนี้
DEBIT NOTE

วันที่ : 20 มกราคม 2563
Date

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



ผู้รับมอบอำนาจ Authorized Signature

ผู้ตรวจ Examined



1010753800053301 14013115200000125 0009 537140

* 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*

Mali - PL